

**aktiv.**



Sommerrostien 5, 2816 GJØVIK

**Stilfull og meget tiltalende bolig -  
Magisk Mjøsutsikt - Garasje og  
Carport - Båtplass- Nær  
bademuligheter og båthavn.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

## Lene Bergum Pettersson

**Mobil** 986 30 564

**E-post** lene.b.pettersson@aktiv.no

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 6 850 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 172 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 7 022 640,-
<b>Selger:</b>	Anne Kari Balke Morten Lihme
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2014
<b>BRA-i/BRA Total</b>	156/179 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1679.9 kvm
<b>Soverom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 57, bnr. 112
<b>Snr.</b>	3
<b>Oppdragsnr.:</b>	1209260026

## Ditt nye hjem?

Kjedet enebolig med god beliggenhet og fantastisk utsikt. Her er det kort veg til bademuligheter ved Mjøsa og båthavn med båt plass.

Langs Mjøspromenaden kan man nyte idyllen langs Mjøsa og rusle hele vegen inn til Gjøvik sentrum.

Selve boligen fremstår som godt ivaretatt og med et fint inntrykk. Fargevalget er i lyse og nøytrale toner, og lar seg derfor lett innrede.

Kjøkken og stue er i åpen løsning. Fin plass til spisestuemøblement. Magisk utsikt over Mjøsa fra spiseplassen og fra sofakroken i stuen. Stemningsfull peisovn varmer godt på kjølige kvelder.

Det er ett soverom i 1. etasje. Egen utgang til terrasse. Bad med dusj.

3 soverom i underetasjen, samt bad og vaskerom. I tillegg egen stue med adkomst til trimrom. Utgang til overbygget terrasse.

Garasje/ carport. Pen tomt.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	94
Energiattest .....	100
Nabolagsprofil .....	105
Andre vedlegg .....	123
Budskjema .....	130

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 179 kvm

TBA: 62 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 81 kvm Bad, gang, bod, trimrom, vaskerom, 3 soverom og stue.

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

BRA-e: 23 kvm Utvendig bod og garasje.

### **TBA fordelt på etasje**

Underetasje

5 kvm Terrasseplattning.

1. etasje

57 kvm Terrasse på begge sider av boligen.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 231-361cm. Skråhimling.  
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:  
Terrasseplattning mot vest foran inngangspartiet.  
Terrasse mot øst med adkomst fra stue.  
Terrasseplattning mot øst med adkomst fra trimrom.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1679.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Boligen disponerer naturlig del av tomten.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart, og er felles for 4 kjedede eneboliger.  
Andel: 1/4.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Bolig i søndre del av Gjøvik by (Bondelia) med fantastisk utsikt mot Mjøsa.  
Her er det fin nærhet til bademuligheter og båthavn.

Til Kirkeby, med bl. a. dagligvare, diverse forretninger og bensinstasjon, er det ca. 2 km.

Fra eiendommen er det ca. 3,5 km til Gjøvik sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, togstasjon, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor.

I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling.

For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik klatrepark, Gjøvik og Vind stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg.

Fine turmuligheter ved Mjøsa, og Mjøspromenaden byr på en hyggelig spasertur mot sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### **Adkomst**

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### **Bebyggelsen**

Det er boligbebyggelse i området rundt.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Bondelia barnehage

### **Skolekrets**

Vindingstad barneskole

### **Bygningssakkyndig**

Sindre Illøkken Eriksen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er fra ca. 2014.

Normal standard og god planløsning.

Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong.

Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk.

Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon.

Taktekking med asfaltpapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Trevinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre til utvendig bod.

Leddport av metall med garasjeportåpner til garasje.

Iht. tilstandsrapport datert 10.05.2026 av Sindre Illøkken Eriksen.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Boligen ble kjøpt i 2014.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tømrer Kjell Arne Olsby (2022), Minel Elektrikeren (2022)

Beskrivelse: Påbygg av treningsrom under veranda og elektrikerarbeid i påbygg.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Mus i utebod - satt opp musefeller, ikke oppdaget skader fra mus.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bygget treningsrom under veranda.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Håndtak på dør til vaskemaskin er litt ødelagt, men kan brukes.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Sameiet har i vedtektene skrevet at man skal være samstemte i valg av farge på husene.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Bolig over en etasje med underetasje, som inneholder:

1. Etnasje:

Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Underetasje:

Bad, gang, bod, trimrom, vaskerom, 3 soverom og stue.

Terrasseplatting mot vest foran inngangspartiet.  
Terrasse mot øst med adkomst fra stue/ soverom.  
Terrasseplatting mot øst med adkomst fra trimrom.

Inntilliggende garasje og carport med to biloppstillingsplasser.

### **Standard**

Denne innholdsrike kjedede eneboligen har en flott beliggenhet med fantastisk utsikt over Mjøsa.

Her bor man i rolige og idylliske omgivelser med kort vei til bademuligheter, båthavn og egen båt plass.

Langs den populære Mjøspromenaden kan man nyte vakre omgivelser langs vannkanten og rusle hele veien inn til Gjøvik sentrum.

Boligen fremstår som svært godt ivaretatt og gir et gjennomgående godt inntrykk. Innvendig er det valgt lyse og nøytrale farger som skaper en lun og tidløs atmosfære, samtidig som det gjør det enkelt å innrede etter egen stil.

Kjøkkenet har lys innredning i praktisk u-løsning med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisestuemøblement, hvor man kan nyte en magisk utsikt over Mjøsa.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en luftig romfølelse og skaper naturlige soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Fra sofakroken i stuen er utsikten like imponerende, og den stemningsfulle peisovnen med glassdør sørger for behagelig varme på kjølige kvelder.

I boligens 1. etasje finner man ett soverom samt utgang til egen terrasse med nydelig utsikt mot Mjøsa – et perfekt sted for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Underetasjen inneholder ytterligere tre soverom, stue med adkomst til trimrom samt utgang til en overbygget terrasse.

Det er bad i begge etasjer, noe som gjør boligen både praktisk og funksjonell for familien.

I tillegg har underetasjen eget vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.

Garasje er bygget inntil boligen, og eiendommen har også carport som gir gode parkeringsforhold.

Uteområdet er pent opparbeidet med hyggelige oppholdsplasser og fine grøntarealer som inviterer til avslapning og gode stunder utendørs.

#### KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Integrert komfyr, koketopp og microbølgeovn. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt. Waterguard.

#### BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etasje:

Våtrommet er som fra byggeåret.

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling.

Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc.

Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad underetasje:

Våtrommet er som fra byggeåret.

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater.

Dobbel servant med underskap. Dusjvegger.

Boblekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom underetasje:

Våtrommet er som fra byggeåret.

Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater.

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

#### INNVEDIGE OVERFLATER:

Innvedige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:

Malte glatte flater. Himlingsplater.

Innvedige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:

Malte glatte flater. Panelplater. Malt strie. Fliser.

Innvedige overflater på gulv er hovedsakelig preget av:

Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv. Fliser.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører. Skyvedører.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

#### DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra byggeåret er plassert i vaskerom.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser om at seng, sofabord og tv-benk evt. kan medfølge etter avtale med selger.

Det samme gjelder med hagemøbler.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Kostnader til enkelte oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg:

2022 Modernisering: Bygget et rom (treningsrom) under terrassen. Utført av firma.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

**PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:**

Ingen punkter registrert.

## PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Rust på beslag.

### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

- Deler av kledningen mangler overflatebehandling.

### - Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

- Enkelte av dørene går på karm.

### - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

### - Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

- Riper i parkettgulv.
- Slitasje på lister.
- Svimerke i gulv.

### - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### - Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

### - Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing

direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

- Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.
- Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sprekker og missfarging i silikofuger.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

- Enkelte slitasjer/skader er registrert.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på viftemotor/ ventilasjon er oppnådd eller nært forestående.
- Kondens-/rennemerker på kledning ved utkast for ventilasjonsanlegget.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50,

3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

#### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

##### TILTAK:

Ingen punkter registrert.

#### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER

##### UNDERSØKT:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

• Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

#### **Parkering**

Garasje/ carport.

Ellers parkering på gårdsplassen.

#### **Solforhold**

Gode sol- og utsiktsforhold.

#### **Radonmåling**

• Bygget er opplyst utført med radonsperre iht takst.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming består av vedfyring og strøm.  
Stålpipe. Peisovn.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 15.11.2024. Utført.

Siste dato for feiing: 07.08.2025. Ikke utført.

Kommunen har ingen registrerte rapporter vedr avvik for feiing/ tilsyn, rapporten har blitt borte ved overgang til nytt fagsystem.

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Svar fra Elvia:

Målepunkt-ID : 707057500021551964

Siste kontroll ble utført: Det er ikke utført kontroll.

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei

Elsikkerhet Norge AS har behandlet denne saken på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i

Elvia AS.

DLE utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Hvis det elektriske anlegget er bygget etter 1999, eller det har blitt foretatt utvidelser eller rehabilitering, skal samsvarserklæring og nødvendig underlagsdokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet følge eiendommen videre.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 850 000

### **Omkostninger kjøper**

6 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

171 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

172 640 (Omkostninger totalt)

189 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

192 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

7 022 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 039 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 042 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 28 000 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Vann og avløp 14472,-

Renovasjon 4954,-

Feiegebyr 593,-

Eiendomsskatt 7476,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 476 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskattetakst 1869200,-

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 094 195 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 376 781 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- velforening på området
- båtforening

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

### **Velforening**

Boligen er tilknyttet et lite sameie bestående av 4 boliger som deler tomt.

Det er ingen kostnader i dette sameiet i dag, men de er enige om å samarbeide godt og snakke sammen om det som måtte oppstå.

Det betales årlig beløp på kr. 1100,- til båt foreningen og kr. 900,- til velforening i området.

Dagens eier opplyser om at begge foreninger er veldrevne og bra organisert.

Iht reguleringsplan for Bondelia strand medfølger mulighet for båt plass i småbåthavn på området.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 57, bruksnummer 112, seksjonsnummer 3 i Gjøvik kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/57/112/3:

02.05.2014 - Dokumentnr: 346815 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 12090 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:57 Bnr:112 Snr:3

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 300427803 - Kjede/atriumhus - Næringsgruppe: Bolig - 1 boenhet

Det foreligger:

\* SOMMERROSTIEN 1, 3, 5 OG 7, 57/112, GJØVIK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV KJEDEBOLIG, datert 05.03.2014.

\* 57/112 - SOMMERROSTIEN 1, 3, 5 OG 7 - FERDIGATTEST FOR KJEDEDE ENEBOLIGER, datert 30.09.2016.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det foreligger ferdigattest datert 30.09.2016. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Lovlighet:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen vedr underetasje, datert 2012.

Det er søkt om tilbygg i underetasjen i 2026, kommunen bekrefter at alt er ok.

Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Tegninger for 1. etasje er ikke mottatt fra kommunen, men det foreligger seksjoneringspapirer med tegninger. Disse tegningene stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostander til brøyting/ vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplan (RP) 3407 05020312 - BONDELIA STRAND - Endelig vedtatt arealplan -vedtaksdato 31.3.2011.

Formål:

Arealformål:

Konsentrert boligbebyggelse

U-grad: 45% BYA

Felt: BK4

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel:

Reguleringsplanen gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen.

### **Adgang til utleie**

Fri råderett over egen seksjon.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

### **Ansvarlig megler bistås av**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

### **Oppdragstaker**

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923816607  
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

**Salgsoppgavedato**

13.05.2026



Velkommen til Sommerrostien 5! Foto: Boligdrøm



Kjøkkenet med innredning i u-løsning.



Godt med benkeglass.



God takhøyde.



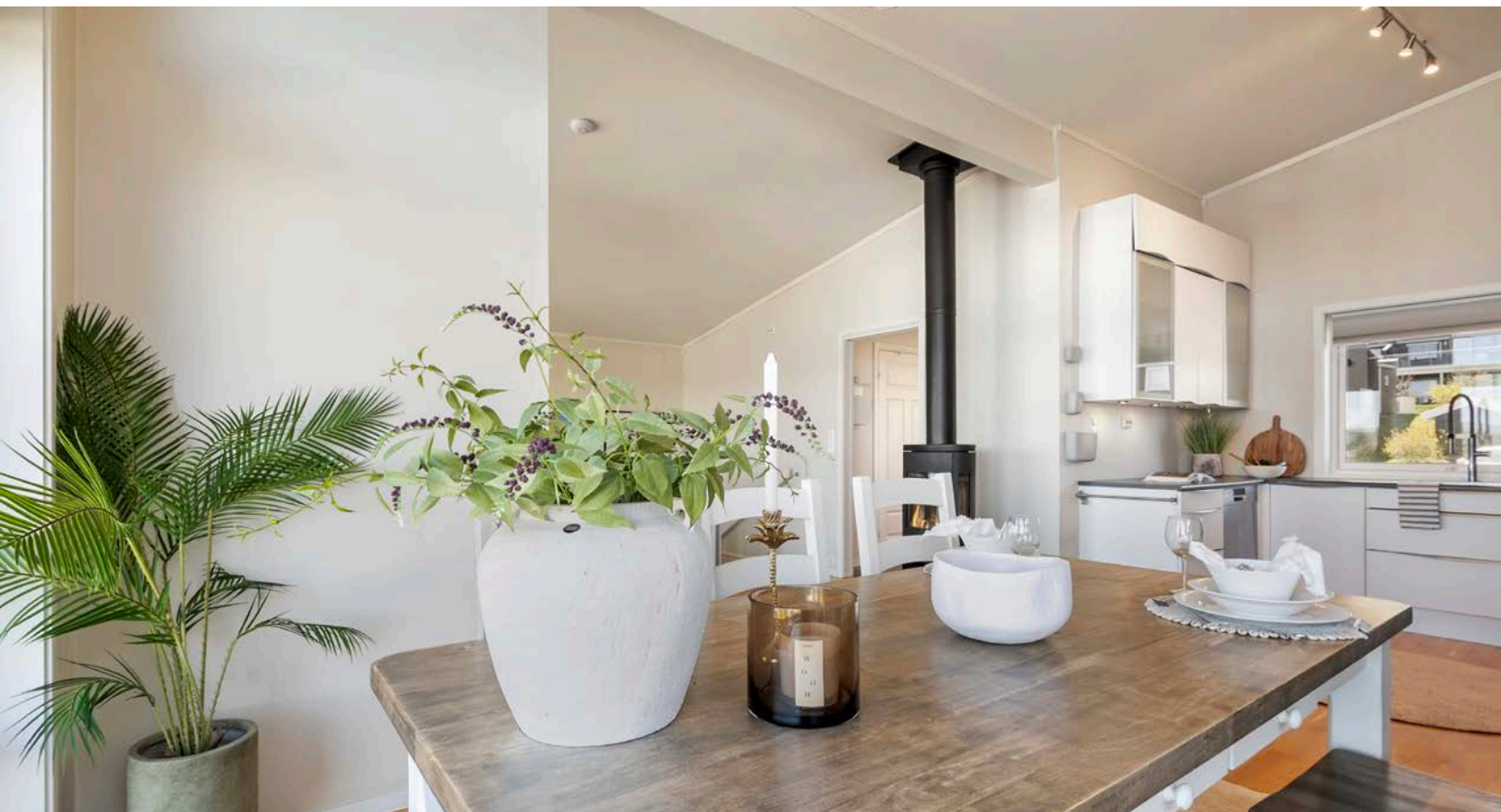
Stemningsfull peisovn gir god varme på kjølige kvelder.



Åpent mot gangen.



Trapp til underetasjen.



Nyte dagens måltider.



Fin plass til spisebord ved kjøkkenet.



Et nydelig sted å samle familien til middag.



Spiseplass med vakker utsikt.



Når stuen "bader" i Mjøsa.



Store vindusflater gir en magisk effekt mot Mjøsa.



Lys og god romfølelse.



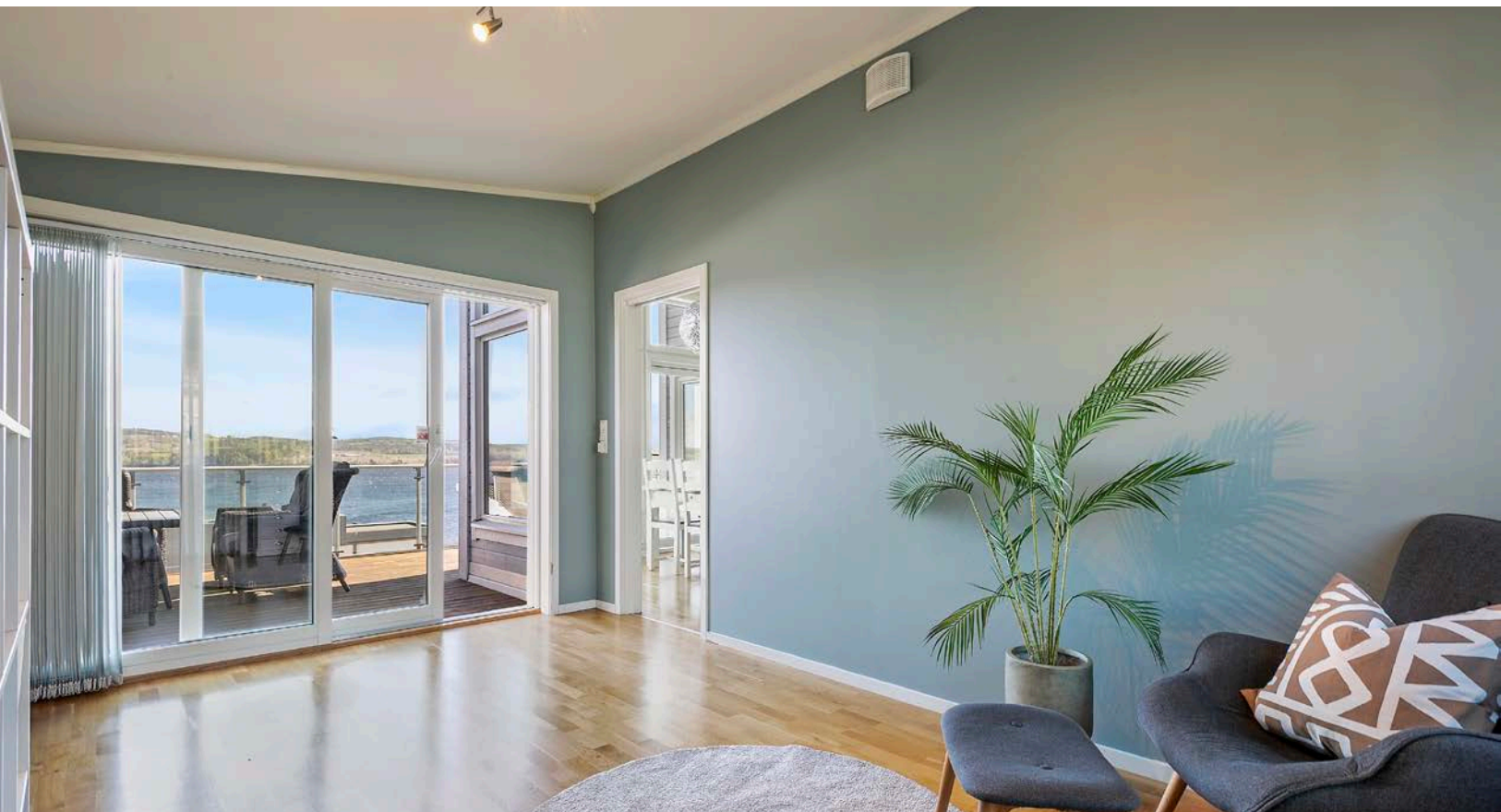
Wow effekt mot Mjøsa.



Koselig sofakrok.



Trapp fra stue og ned til underetasjen.



Soverom med utgang til veranda. Evt bruke som ekstra stue.



Meget tiltalende fargevalg.



Stue i underetasjen, innredet som soverom.



Praktisk med skyvedørgarderobe.



Stue på opprinnelige tegninger.



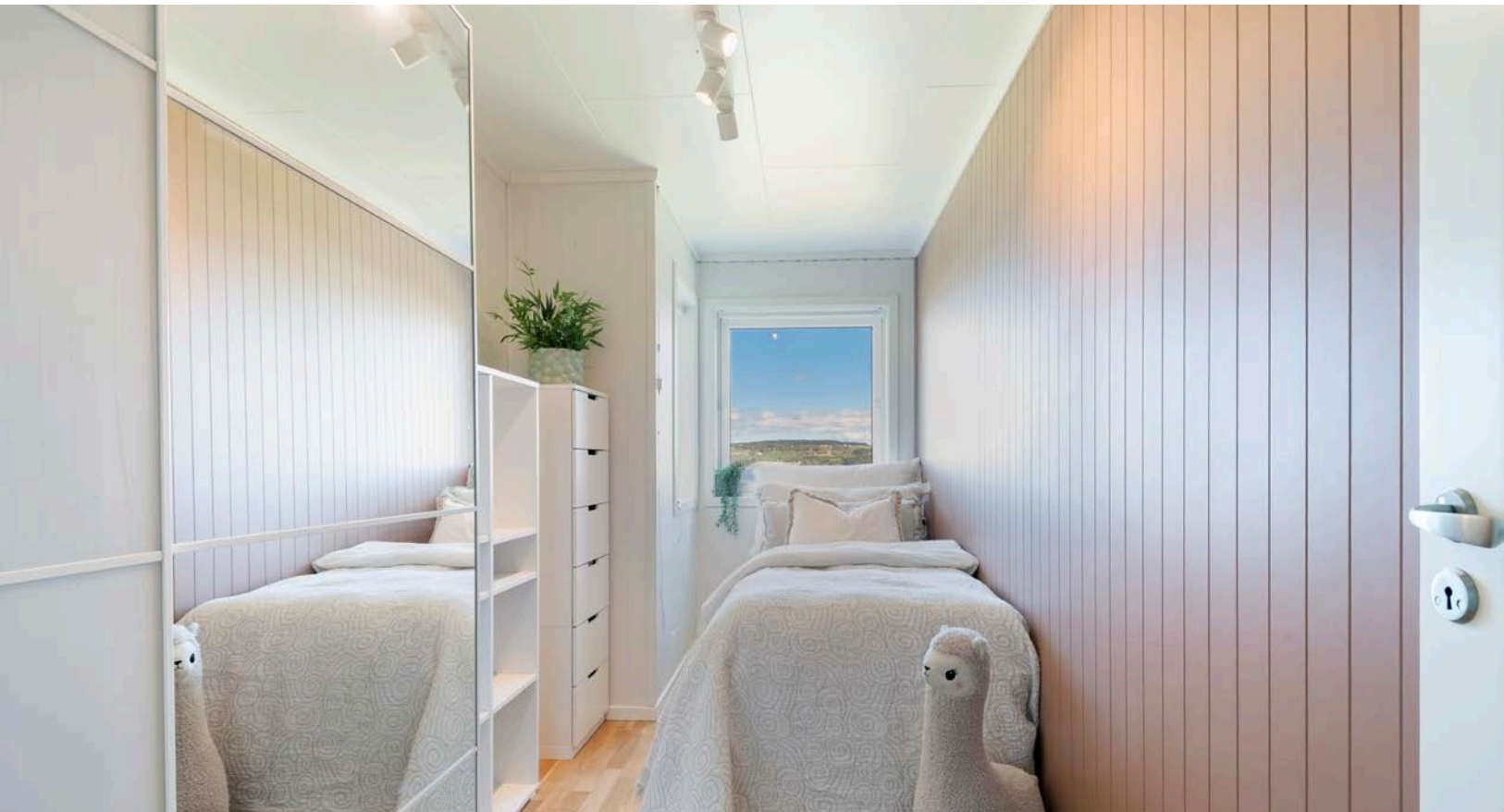
Soverom II



Soverommet har fin utsikt mot Mjøsa.



Soverom III



Soverom IV



Utgang til overbygget terrasse med videre tilgang til hagen.



Bad I med både dusj og badekar.



Badet har lys innredning.



Praktisk med dobbel servantløsning.



Bad II



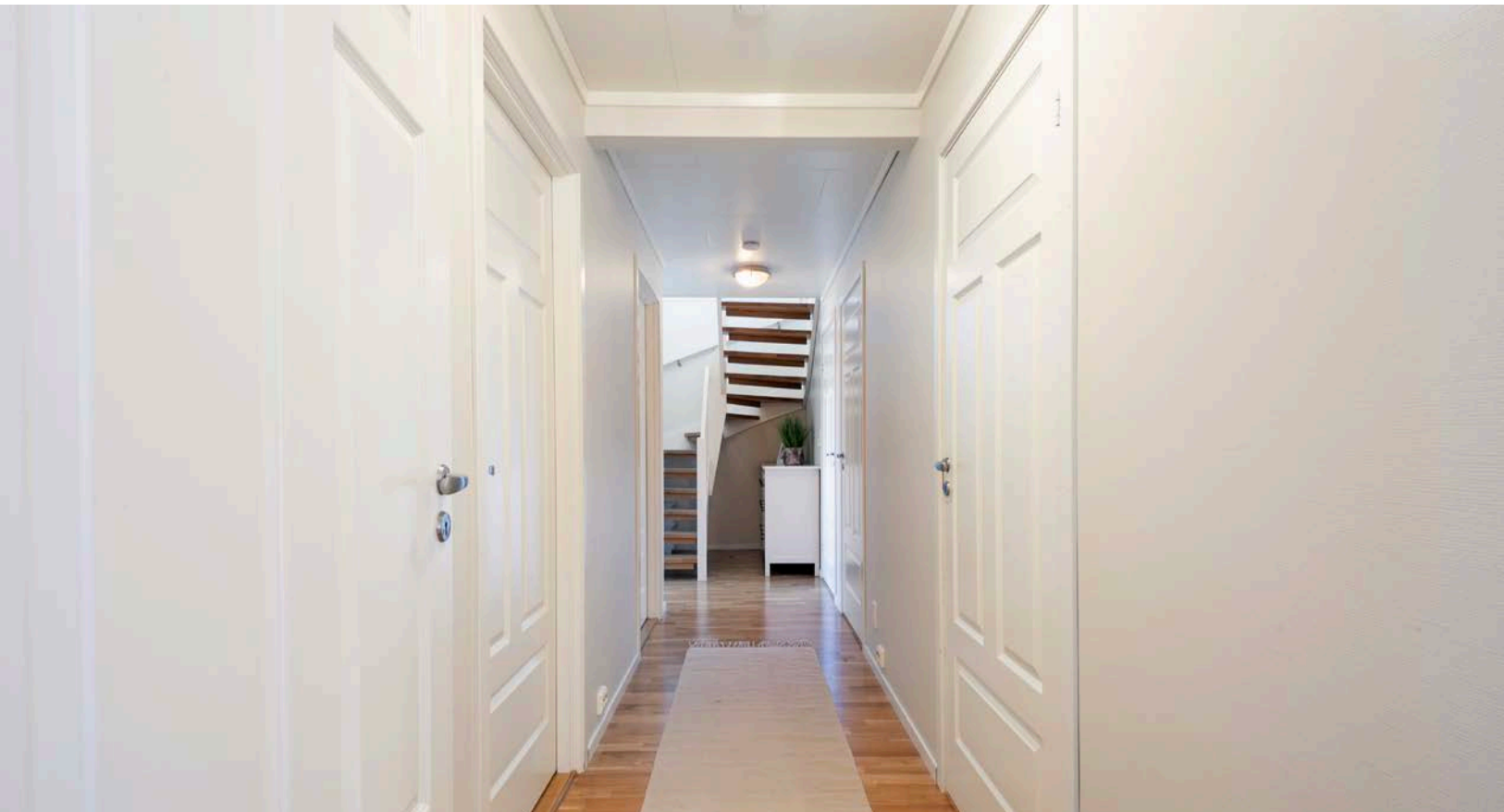
Innredet med lys innredning og dusj.



Lyst og luftig.



Praktisk med eget vaskerom.



Gang.



Gang med skyvedørgarderobe.



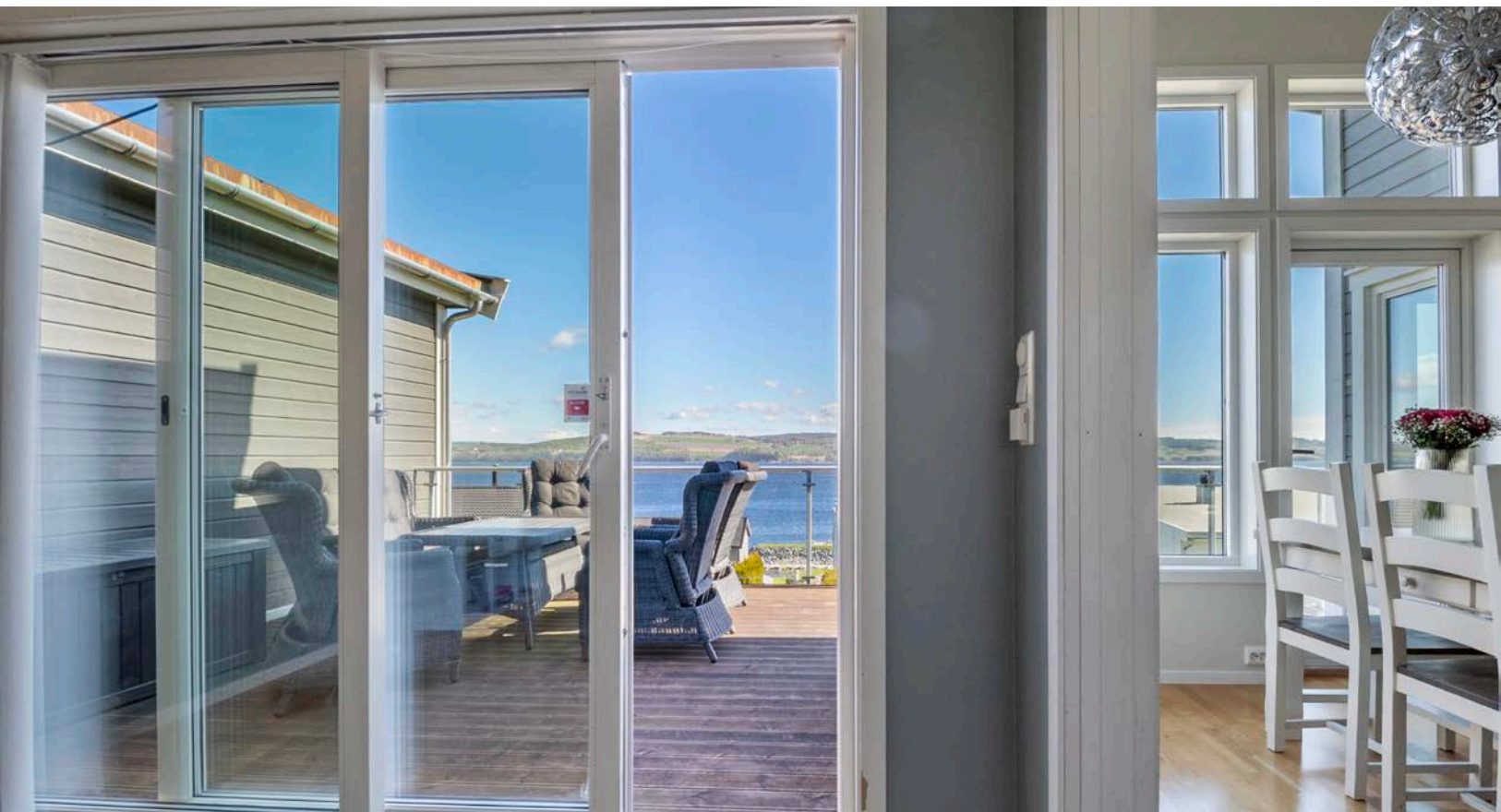
Velkommen inn!



Overbygget inngangsparti.



Rent og pent ved inngangspartiet.



Utgang til veranda.



Veranda med god plass for møblering.



Nyte solrike dager.



Idyllisk uteplass.



Garasje som del av boligen.



Belegningsstein på deler av uteplassen.



Delvis inngjerdet.



Plass til ekstra parkering foran garasjen.



Flott veranda mot Mjøsa.



Flott hageområde foran boligen mot Mjøsa.



I hovedsak boligbebyggelse i området rundt.



Fasade.



Utearealer.



Kort veg til markaområder og turmuligheter.



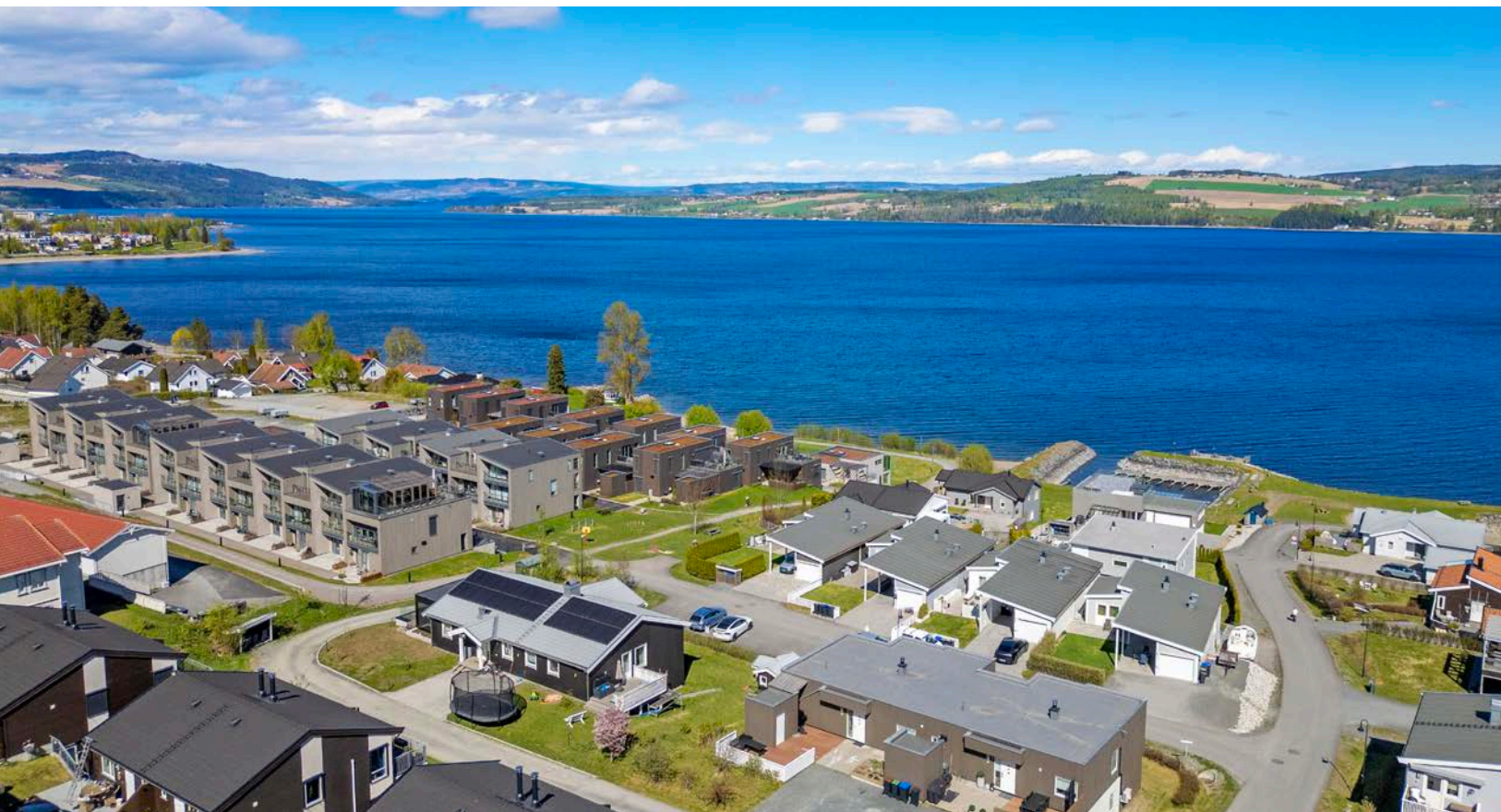
Kort veg til Mjøsa og bademuligheter.



Stilig bolig i hyggelig område.



Flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser.



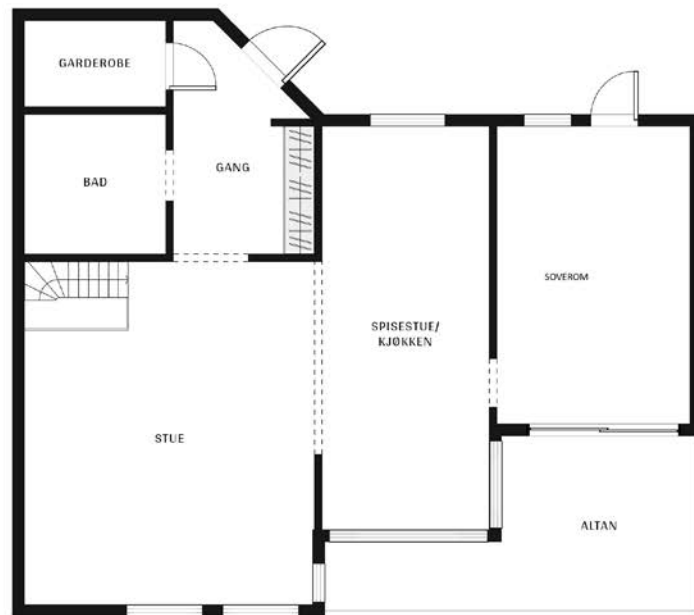
Kort veg til Mjøspromenaden.



Ca. 3 km til Gjøvik sentrum.



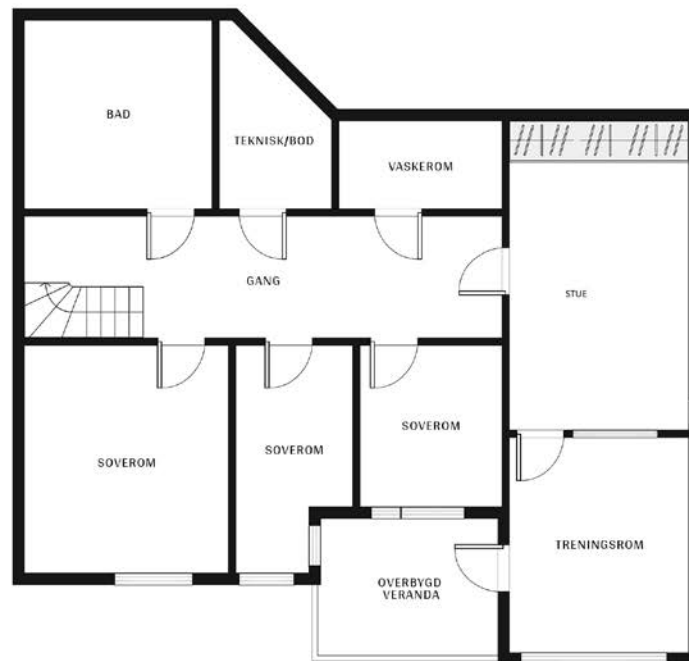
Gangavstand til Mjøsbredden med båthavn og bademuligheter. Tilhørende båtplass "rett utenfor døren" på Bondlia strand.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Sommerrostien 5 , 2816 GJØVIK

 GJØVIK kommune

 gnr. 57, bnr. 112, snr. 3

## Markedsverdi

### 6 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 14333-2432

Eiendomsverdi ref nr: NI1727

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



 TAKSTCON



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



### Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

*Sindre Illøkken Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Leiligheten ligger på Bondelia som ligger 3 kilometer sør for Gjøvik sentrum. For barnefamilier er det kort og trygg veg til skole. Bondelia sokner til Vindingstad skole. Området er både barnevennlig og stille.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Takteking med asfaltapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre til utvendig bod. Leddport av metall med garasjeportåpner til garasje.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 156 m<sup>2</sup> over en etasje med underetasje. Terrasseplattning mot vest foran inngangspartiet. Terrasse mot øst med adkomst fra stue. Terrasseplattning mot øst med adkomst fra trimrom. Intilliggende garasje og carport med to biloppstillingsplasser.

## STANDARD:

Boligen er fra 2014.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Felles eiet tomt på 1680 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Boligen disponerer naturlig del av tomten.

## Kjedehus - Byggeår: 2014

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater. Malt strie. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Stålpipes. Peisovn.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører. Skyvedører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad underetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Boblekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom underetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og microbølgeovn. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Waterguard.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra byggeåret er plassert i vaskerom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

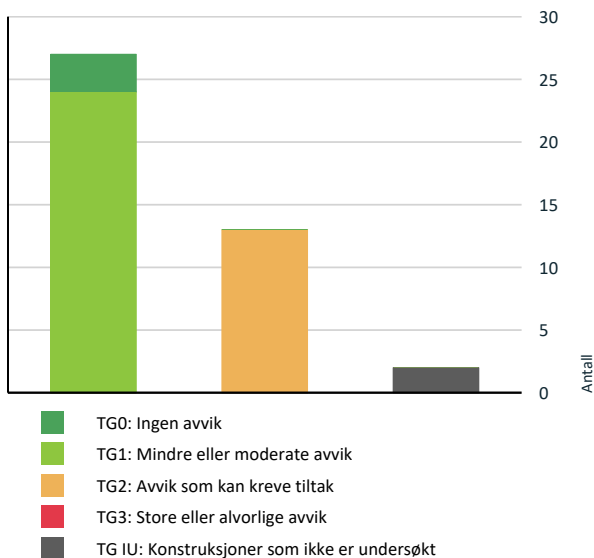
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Kjedehus

### ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
2014

### Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.  
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

### Anvendelse

Kjedehus

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Kostnader til enkelte oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

### Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2022	Modernisering	Bygget et rom (treningsrom) under terrassen. Utført av firma.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Deler av taktekkingen er ikke synlig fra terrenget. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Tilstandsgrad er i hovedsak gitt pga. alder. Det anbefales ytterligere inspeksjon for takflater som ikke er synlig fra terrenget.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

- Rust på beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som har rustet.

• Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Rust på beslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av kledningen mangler overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Overflatebehandling må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



Deler av kledningen mangler overflatebehandling.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner. Skråhimling. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.  
Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.  
Balkongdører i treverk med 3-lags isolerglass.  
Ytterdør i treverk til utvendig bod.  
Leddport av metall til garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte av dørene går på karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Treg funksjon på ytterdør/balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning mot vest foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot øst med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Terrasseplattning mot øst med adkomst fra trimrom. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



Konstruksjoner/overflater er værslitte.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater. Malt strie. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv. Fliser.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riper i parkettgulv.
- Slitasje på lister.
- Svimerke i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

# Tilstandsrapport



Slitasje på lister.



Svimerke i gulv



Riper i parkettgulv.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i underetasje.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Stålpipes. Peisovn.

- Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

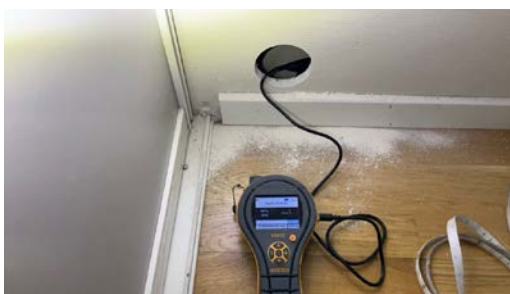
### Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med kjent høy skadefrekvens. Slike løsninger kan hindre naturlig

# Tilstandsrapport

uttørking og gjøre konstruksjonen sårbar for fukt fra terreng og yttervegger, noe som kan føre til skjulte skader som mugg og råte. Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten bygningsmessige inngrep. Utførte fuktmålinger viste ingen unormale verdier, men disse er stikkprøver og gjelder kun området rundt målepunktet.



Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Hull tatt i vegg på ene soverommet. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

## IG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av treverk mellom etasjene.

## IG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede innerdører. Skyvedører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørbled, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

## IG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på alle rom i underetasje- samt alle rom i 1. etasje med unntak av i stue/kjøkken.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
  - Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislåte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.
  - Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
  - Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i entre ved siden av servant. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et område som normalt har liten fuktpåkjennning.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

# Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Boblekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg. Himlingsplater.

## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.
- Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sprekker og missfarging i silikonfuger.

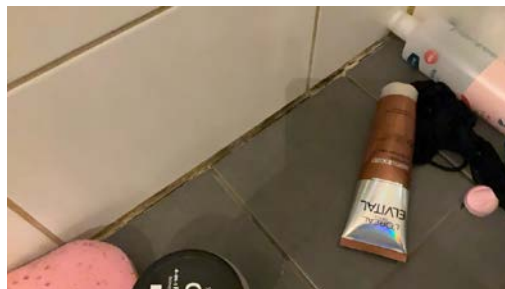
## Konsekvens/tiltak

### Tiltak:

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i silikon/fuger kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.



Sprekker og missfarging i silikonfuger.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Dusjvegger. Boblekar. Gulvmontert wc.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i bod bak boblekar. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

# Tilstandsrapport

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt strie på vegg. Himlingsplater.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Gulv utenfor der sluket er er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Malt strie er våtrommets tettesjikt på veggene.



- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.
- Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i bod bak utslagsvask. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved beferingen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

# Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og microbølgeovn. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Waterguard.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Enkelte slitasjer/skader er registrert.



Enkelte slitasjer/skader er registrert.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

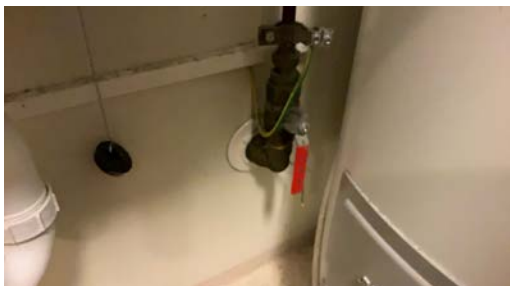
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

# Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid på viftemotor/ ventilasjon er oppnådd eller nært forestående.
- Kondens-/rennemerker på kledning ved utkast for ventilasjonsanlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak siden ventilasjonsvifte fungerer i dag, men utskifting/ vedlikehold må påregnes etterhvert. Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder.



Kondens-/rennemerker på kledning ved utkast for ventilasjonsanlegget.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter fra byggeåret er plassert i vaskerom.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2014**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.**

**På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

# Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### TG I Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

- Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.
- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).
- Boligen skal ha godkjent håndslukker eller fast slokkeanlegg.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m<sup>2</sup>/156 m<sup>2</sup>

*Kjedehus:* Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, Stue, 3 Bod, Garasje, Gang, 4 Soverom, Trimrom, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 6 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

6 850 000

### Konklusjon markedsverdi

6 850 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sommerroenga 30 ,2816 GJØVIK 128 m <sup>2</sup> 2023 3 sov	29-05-2023	7 200 000	<b>7 100 000</b>		7 100 000	<b>55 469</b>
2 Elfstedtøkka 11 ,2816 GJØVIK 221 m <sup>2</sup> 1993 6 sov	25-09-2024	6 950 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>28 000</b>
3 Bondelivegen 14A ,2816 GJØVIK 222 m <sup>2</sup> 2003 4 sov	17-06-2025	8 950 000	<b>8 850 000</b>		8 850 000	<b>31 162</b>
4 Nerenglia 11 ,2816 GJØVIK 192 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	07-04-2026	5 600 000	<b>6 100 000</b>		6 100 000	<b>31 771</b>
5 Sankthansstien 27 ,2816 GJØVIK 127 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	08-10-2025	5 950 000	<b>5 550 000</b>		5 550 000	<b>41 729</b>
6 Sankthansstien 41 ,2816 GJØVIK 199 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	27-10-2025	11 900 000	<b>10 750 000</b>		10 750 000	<b>44 239</b>
7 Sankthansstien 29 ,2816 GJØVIK 134 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	15-02-2024	6 300 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>47 015</b>
8 Sommerroenga 34 ,2816 GJØVIK 127 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	13-08-2024	6 650 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>49 606</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	40 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 250 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **5 250 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi **Kr.** **1 600 000**

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **1 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **6 850 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

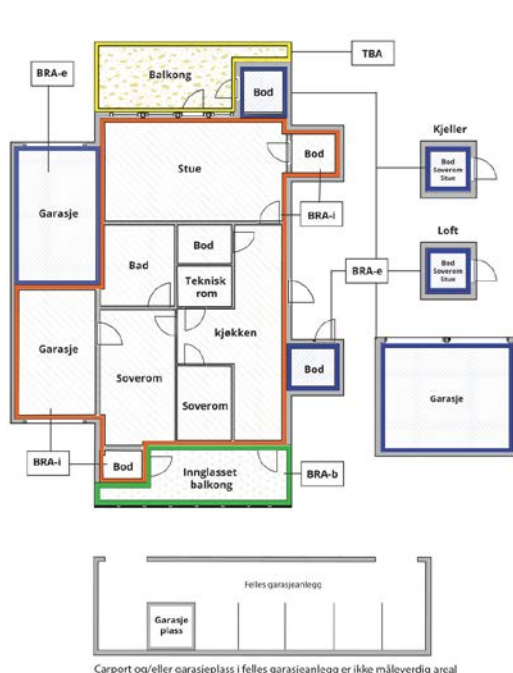
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75	23		98	57
Underetasje	81			81	5
<b>SUM</b>	<b>156</b>	<b>23</b>			<b>62</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, stue, bod	Utvendig bod, garasje	
Underetasje	Bad, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, trimrom, vaskerom, soverom 4		

### Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 231-361cm. Skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Terrasseplatting mot vest foran inngangspartiet.

Terrasse mot øst med adkomst fra stue.

Terrasseplatting mot øst med adkomst fra trimrom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* • Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	57	112		3	1680 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Sommerrostien 5

### Hjemmelshaver

Balke Anne Kari, Lihme Morten

### Kommentar

Arealet gjelder for sameiet. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Eierandel

1 / 4

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Reguleringsplan:

Vedtatt reguleringsplan: Bondelia strand.

Bebyggelse - konsentrert.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

KpBestemmelseOmråde.

Krav vedrørende infrastruktur.

Boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Boligsameie

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er eldre og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks. bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnadene. Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Det er ikke opplyst om at det er etablert sameieavtale eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	03.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	16.04.2026	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.09.2016		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent var ikke tilstede på befaringdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	20.04.2012		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	18.04.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematatur.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.03.2015	Samsvarserklæring gjelder for elektrisk installasjon i ny bolig.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.04.2026	Samsvarserklæring gjelder for el-installasjon i trimrom. En ny kurs. Montering av downlight. Montering av stikkontakter. Varmekabel i gulv.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Anne Kari Balke

Morten Lihme

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sommerrostien 5

2816 Gjøvik

3407-57/112/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Tømrer Kjell Arne Olsby

**Beskrivelse av arbeidet:** Påbygg av treningsrom under veranda.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Minel Elektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrikerarbeid i påbygg

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Mus i utebod - satt opp musefeller, ikke oppdaget skader fra mus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget treningsrom under veranda

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tilbygget var mindre enn 15 kvm, så er ikke søknadspliktig

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

håndtak på dør til vaskemaskin er litt ødelagt, men kan brukes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Sameiet har i vedtektene skrevet at man skal være samstemte i valg av farge på husene.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Sommerrostien 5, 2816 GJØVIK**

Dato for energimerking

**20.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-283869**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300427803**

Gårdsnummer

**57**

Bruksnummer

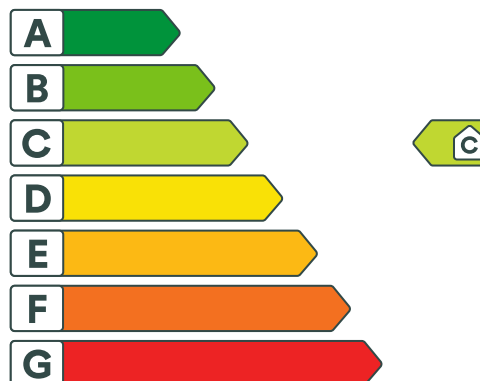
**112**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2014**

Bygningstype

**Kjedet enebolig**

Bruksareal

**156,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**156,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**135,61 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**153,24 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**24 652 kWh**



## Sommerrostien 5, 2816 GJØVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sommerrostien 5, 2816 GJØVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Sommerrosten 5 - Nabolaget Rambekk/Bondelia - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bondelia	4 min
Linje B46, B47, NW163, 400, 401, 402	0.3 km
Gjøvik stasjon	8 min
Linje R30, R30x	3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

## Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.)	13 min
252 elever, 19 klasser	1 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	5 min
95 elever, 9 klasser	2.3 km
Kopperud skole (1-10 kl.)	6 min
427 elever, 29 klasser	3.6 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
350 elever, 24 klasser	5.3 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
315 elever, 26 klasser	6 km
Gjøvik videregående skole	11 min
1050 elever	4.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	15 min
135 elever, 7 klasser	14.6 km

«Rolig, passe avstand til byen. Det meste man trenger i nærheten. Hyggelige folk.»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



## Opplevd trygghet

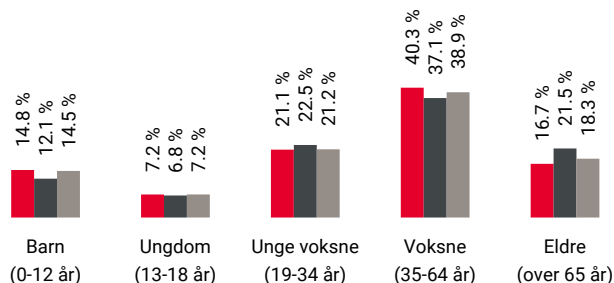
Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rambekk/Bondelia	1 090	535
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bondelia barnehage (1-5 år)	11 min
45 barn	0.8 km
Vindingstad barnehage (1-5 år)	20 min
45 barn	1.6 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år)	5 min
53 barn	2.3 km


## Dagligvare


Coop Extra Kirkeby	22 min
Post i butikk, PostNord	1.9 km
Kiwi Kirkeby	4 min
PostNord	2.1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100



 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100

## Sport

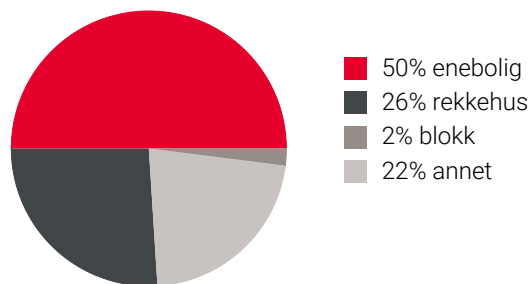
 Vindingstad idrettsplass 15 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

 Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjebanen' 24 min   
Ballspill 1.9 km

 Trento Gjøvik 8 min 

 MOVA Gjøvik sentrum 8 min 

## Boligmasse




«Stille og rolig strøk. Fin utsikt til Mjøsa.»

Sitat fra en lokalkjent

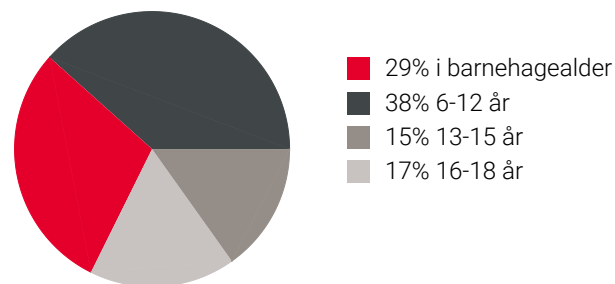


## Varer/Tjenester

 CC Gjøvik 8 min 

 Vitusapotek Sørbyen 22 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

 Rambekk/Bondelia  
 Gjøvik  
 Norge

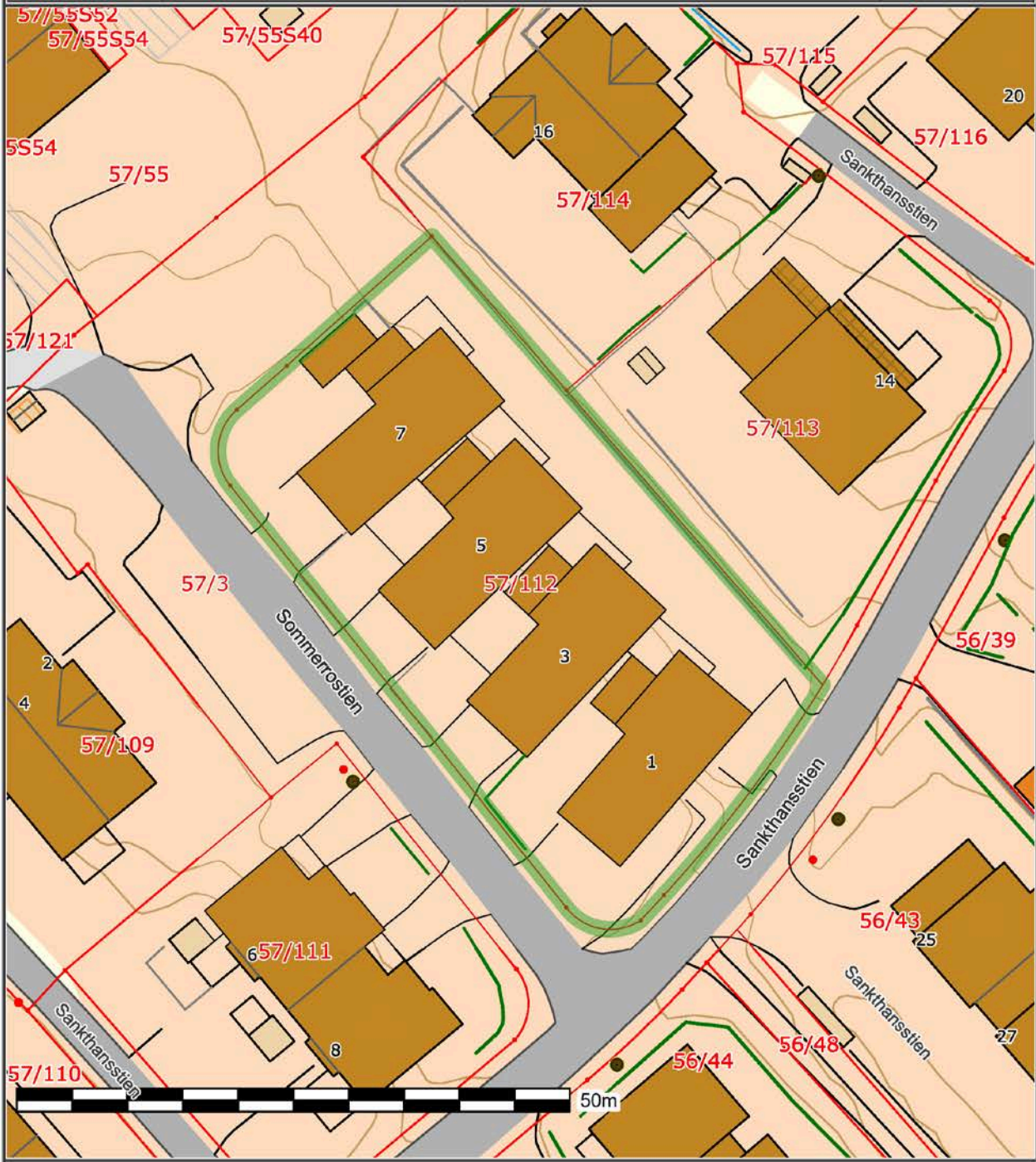
## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 112	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse: Sommerrostien 5, 2816 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:		BALKE ANNE KARI, Ved Stigbordene 37, 1. th, , med flere				
<b>GJØVIK KOMMUNE</b>	Dato: 31/3-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 57

Bnr: 112

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Sommerrostien 1, 2816 GJØVIK, med flere



**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 31/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

# VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet gnr. 57 bnr. 112 i Gjøvik

— o0o —

## Kap. 1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

### § 1

Eiendommen gnr. 57 bnr. 112 i Gjøvik, Sommerrostien 1, 3, 5 og 7, er oppdelt i eierseksjoner iht. eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Nåværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet.

### § 2

Seksjonenes sameiebrøk er fordelt ut fra seksjonenes bruksarealer, hvoretter hver seksjon utgjør 1/4 av sameiet. Til hver seksjon hører tilleggsareal bestående av bod, som vist på vedlegg til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonene skal brukes til bolig.

### § 3

Disse vedtekter kan endres ved 3/4 flertall av seksjonene på sameiermøte, for øvrig i henhold til lovens regler.

### § 4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte (årsmøte) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til sakliste, herunder angivelse av eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned hvert år. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønsket behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier. Seksjonen må være representert ved et husstandsmedlem over 18 år.

Årsmøtet skal behandle: godkjenning av årsregnskap, og valg av styre.

Sameiet forvaltes av et styre på 2 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges et varamedlem til styret. Styremedlemmene og varamedlem til styret velges for ett år. Dersom nytt årsmøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlige styrevalg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Ved stemmelikhet i styret har styrets leder ikke dobbeltstemme, i et slikt tilfelle må saken bringes inn for sameiermøte, dersom det ikke oppnås enstemmig vedtak i styret. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller

avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **Kap. 2: Bestemmelser om forholdet mellom seksjonene og sameiet.**

### **§ 5**

Hver sameier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie eller pantsettelse. Utleie av seksjon i næringsøyemed eller som permanent disponering av seksjonen fra sameiers side kan nektes av styret. Styrevedtak om nekting av utleieforhold kan kreves overprøvet av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjonseiers forpliktelse for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, dersom disse står ubetalt ved overdragelse.

### **§ 6**

Vedlikeholdet av tomten skal forestås av de enkelte seksjoner, ved at hver seksjon vedlikeholder det areal som er på vedkommendes side av den akse som dannes av midtlinjen mellom seksjonene. Gjerde eller annen fast installasjon i grenselinjen mellom vedlikeholdsområdene iht. bestemmelsen her kan bare settes opp iht. nærmere regler vedtatt av årsmøtet.

Bygningene skal beholde ensartet fasadekledning og fargesetting. Nærmere bestemmelser og valg av farge m.v. fastsettes av årsmøtet.

### **§ 7**

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **Kap. 3: Avsluttende bestemmelser.**

### **§ 8**

Eiendommen er medlem av velforeningen "Bondelia Strand". Denne bestemmelsen kan bare endres iht. avtale med eller vedtak i velforeningen.

Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, Nordbohus Gjøvik AS.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 23. mai 1997, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter.





# BESTEMMELSER

## REGULERINGSPLAN FOR

### BONDELIA STRAND

**Plandato:** 01.06.2010

**Sist revidert:** 24.09.2014

**Godkjent:** 31.03.2011

#### DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal beregnes etter NS 3940 og omfatter bl.a. uthus og åpen garasje. Tillatt bebygd areal angis i prosent av netto tomteareal.

MUA Minste uteoppholdsareal, angis som kvadratmeter (m<sup>2</sup>) per bolig.

#### VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland Fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v. kulturvernseksjonen, Kirkegt 76, Serviceboks, 2626 Lillehammer.

#### REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-2 - Områderegulering:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 pkt 1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidseiendom
- Felles lekeområde
- Avløpsanlegg / pumpestasjon

##### SAMFERDSELSANL. OG TEKN. INFRASTR. (§ 12-5 pkt 2)

- Veg
- Gjesteparkering
- Annet vegformål (AV1, AV2)
- Gang- og sykkelveg (G/S1, G/S2)
- Energinett / nettstasjon / nærvarmeanlegg

##### GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 pkt 3)

- Friområde i strandsonen (F1A, F1B, F2A, F2B)
- Turveg (T1, T2, T3)
- Vegetasjonsskjerm (F3A, F3B, F5)

##### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§12-5 pkt 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn

## HENSYNSONER

(§ 12-6)

- Frisiktsone
- Støysone gul sone 55 dBA
- Støysone rød sone 65 dBA
- Flomsone
- Støysone
- Biologisk mangfold

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-2/12-7:

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1.1. GENERELT

1. I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med øvre grense for tomteutnyttelse (BYA) som angitt på plankartet. På delfelt B1-A, B1-B, B2-A og B2-B skal hver regulert tomt tilfredstille kravet til utnyttelse. For konsentrerte delfelt skal hele delfeltet beregnes mht utnyttelse.
2. Delfeltene BK5, BK6 og BK7 har plankrav. Før disse delfelt bygges ut skal det fremmes en detaljert reguleringsplan for politisk behandling. Det skal foreligge miljøtekniske undersøkelser av område BK5, BK6 og BK7 før forslag til detaljregulering tas til behandling.
3. Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer innenfor de enkelte delfelt.

Boligbebyggelse skal ha følgende oppstillingsplasser for personbiler på egen tomt eller på fellesareal for konsentrerte delfelt:

- |                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| ▪ Boenhet <60 m <sup>2</sup> bruksareal | 1 plasser pr. boenhet |
| ▪ Boenhet ≥60 m <sup>2</sup> bruksareal | 2 plasser pr. boenhet |

Minst én oppstillingsplass pr. boenhet ≥60 m<sup>2</sup> skal være garasje-/carportplass. For sekundærleilighet er det ikke krav til egen garasje/carport.

For konsentrert småhusbebyggelse er det krav om 1 sykkelparkeringsplass per boenhet ≤ 75 m<sup>2</sup> bruksareal, og 2 plasser per boenhet > 75 m<sup>2</sup>. Plassene kan være i sportsboder på bakkenivå eller i garasjeanlegg.

4. Ved beregning av bygningers høyde skal ark med bredde inntil 1/3 av hovedtakets lengde ikke hensyntas. Som hovedregel skal en ark ikke bryte takets framkant. Frambygg, fløyer og vinkler skal følge bestemmelsene for beregning av møne- og gesimshøyde.
5. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det for delfelt B1-A, B1-B, B2-A og B2-B legges fram en utomhusplan for hver tomt som viser behandlingen av tomta, herunder også den ubebygde delen og garasjeplassering i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning,

renovasjonsutstyr, nødvendige fyllinger og forstøtningsmurer mv. Hvert delfelt skal utformes med en helhetlig stil og uttrykk.

6. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det for delfelt BK1, BK2, BK3 og BK4 legges fram en utomhusplan som viser behandlingen av delfeltet, herunder også den ubebygde delen, garasjeplassering, samt plan for opparbeidelse av felles sandlek og felles grøntanlegg i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning, renovasjonsutstyr, nødvendige fyllinger og forstøtningsmurer mv. Hvert delfelt skal utformes med helhetlig stil og - uttrykk.
7. Tilgjengelig boenhet: Ny teknisk forskrift, gjeldende fra 01.07.2010 legges til grunn for boenheters tilgjengelighet. Maksimalt tillatt stigningsforhold fra biloppstillingsplass til inngangsparti på boenhet er 1:20. I område B1-A/B og B2-A/B skal boenheter med inngang på hovedplan tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.  
Boenheter med inngang på annet plan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. I område BK1, BK2, BK3, og BK4 skal alle boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplan tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.
8. Anbefalt grense i T-1442 skal tilfredsstillende fullt ut før boligene tas i bruk. Alle soverom skal ha høyest  $L_{den}=55$  dBA utenfor vinduet. Øvrige rom med støyfølsom bruk skal ha høyest  $L_{den}=55$  dBA utenfor vinduet. Uteareal for lek og opphold skal ha gode sol og lysforhold og ha støynivå høyest  $L_{den}=55$  dBA. Felles eller private støykilder skal ikke ha et støynivå som målt eller beregnet gir høyere støybelastning mot annen boenhet eller dennes utearealer enn det som er satt som grense i veileder T-1442: Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen.
9. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7, nr. 8 skal det legges til rette for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse innen planområdet, inkludert avsetning av areal til varmesentral.

## 1.2. BOLIGOMRÅDER

1. På delfeltene B1-A, B1-B, B2-A, B2-B, BK1, BK2, BK3 og BK4 kan bygninger føres opp med saltak, pulttak, eller flate tak. Frittstående garasjer / carporter og boder skal ha samme formgrep mht takform som hovedbygningen på tomten.
2. For delfelt B1-A, B1-B, B2-A, B2-B, B3, B4, B5 og B6 kan det oppføres småhusbebyggelse, herunder eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 60 m<sup>2</sup> eller tomannsboliger. Gesimshøyde kan tillates inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. I skrått terreng skal boligene ha underetasje eller avtrapping med ett eller flere mellomplaner for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 2,0 m i husets bredde.
3. Feltene for konsentrert småhusbebyggelse, merket BK1, BK2, BK3 og BK4 i planen kan bebygges med flermannsboliger. Gesimshøyde kan tillates inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. I skrått

terreng skal boligene ha underetasje eller avtrapping med ett eller flere mellomplan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 2,0 m i husets bredde. Ved pulttak skal høyeste gesims behandles som mønehøyde.

4. Hvis det i delfelt B1-A, B1-B, B2-A, B2-B, BK1, BK2, BK3 og BK4 utvikles bebyggelse med horisontale takflater, skal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde, ikke overskride 7 m.
5. Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet til bolig / hovedhus og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje er henholdsvis 2,8 m og 5,0 m. over gjennomsnittlig planert terreng. Bruksareal på loft medregnes uavhengig av plassering av hanebjelke. Ingen del av garasje / uthus kan innredes til boligformål. Garasje, kan når kommunen finner det forsvarlig, plasseres utenfor angitt byggegrense inntil 1 m. fra eiendomsgrense men likevel ikke nærmere formålsgrænse mot veg enn 1 m. med innkjøring parallelt - og 5 m. med innkjøring vinkelrett på veien.
6. Garasje skal medregnes med minimum 18 m<sup>2</sup> selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Parkeringsplass skal regnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.
7. For delfeltene BK1 og BK3, samt for tilstøtende tomt i delfelt B1-B, skal det ved fremming av byggesøknad framlegges en utomhusplan som tar hensyn til innarbeidelsen av et mindre vegetasjonsbelte mot sør/øst, mot Veg 7. Egnede hekk planter mellom byggegrense og formålsgrænse mot veg.
8. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke benyttet til lagring.
9. Bygninger skal utformes slik og utstyres teknisk på en slik måte at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs.
10. Boliger i delfelt B1-A, B1-B, B2-A, B2-B skal ha MUA – minste uteoppholdsareal på minimum 200 m<sup>2</sup> pr tomt. For delfelt BK1, BK2, BK3 og BK4 skal MUA minst være 50 m<sup>2</sup> for hver boenhet. Arealer på balkong inngår i beregning. For eventuelt sekundærleilighet i delfelt B1-A, B1-B, B2-A, B2-B skal det medregnes 50 m<sup>2</sup> eget adskilt og skjermet uteoppholdsareal.
11. Uteplass skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper og personer med nedsatt funksjonsevne, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne. Uteoppholdsarealene skal ivareta krav til sol og lysforhold.
12. Verandaer og balkonger skal ikke ha større areal enn 30 m<sup>2</sup> og skal ikke være sammenhengende over mer enn to av boligens fasader. Verandaer med høyde over 0,5 m. eller mer over terreng skal medregnes ved beregning av utnyttelsesgraden for tomta.

For delfelt B1-A og B2-A tillates takterrasser over boligrom. Takterrasser skal utformes slik at de blir til minst mulig sjenanse for nabo, og plasseres så langt mot F2A/F3A som mulig. Takterrasser skal i forhold til utforming og størrelse tilpasses slik at den harmonerer med bygget for øvrig, og kan ikke omfatte hele takflaten. Rekkverk skal i sin helhet ikke overstige regulert maksimal tillatt

høyde for bygningen. Rekkverk skal enten utføres som en del av vegglivet (parapet) eller med glass/galvanisert stål som er minst mulig reflekterbart. Fastmonterte konstruksjoner inne på taket skal ikke ha en byggehøyde som overstiger topp rekkverk eller parapet/veggliv. Løst utstyr som følger av takterrassens bruk (parasoller og lignende) skal umiddelbart etter bruk demonteres/fjernes. Det er ikke tillatt å plassere paviljonger/partytelt på takterrasse. Adkomst til takterrasse skal integreres i boligens fasade eller skje via trappeoppgang i boligen.

13. PU er areal for avløpsanlegg, herunder pumpestasjon, felles for delfeltene B1A og B2A.

### 1.3 FRITIDSBEBYGGELSE

1. På delfelt BF1 og BF2 kan det tillates en hytte med en bruksenhet. I tillegg kan det tillates etablering av et frittliggende uthus eller anneks med et bebygd areal på inntil 20 m<sup>2</sup>. Eksisterende, lovlig oppførte, uthus og anneks kan vedlikeholdes, og eksisterende uthus og anneks kan utvides til (BYA) 20 m<sup>2</sup>.
2. Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på hvert delfelt skal ikke overskride 90 m<sup>2</sup>.
3. Hyttene skal ikke ha mer enn 1 etasje, og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 meter og 5 meter. Disse høydene gjelder målt fra eksisterende terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt hytta.
4. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til Mjøsa, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot Mjøsa er 10 m. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengder opp til 12 m.
5. Det tillates ikke fradeling av ny tomt til ny hytte.
6. Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget, og høye grunnmurer skal unngås. Bebyggelsen skal utformes slik at det eksponeres minst mulig, og dette hensynet skal også ivaretas ved material- og fargevalg. Det skal benyttes harmoniske og naturtilpassede farger ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer, og det tillates ikke bruk av signalfarger. Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader.
7. Når vann ikke er innlagt skal toalettløsning omsøkes, og skal være en høyverdig løsning som biologisk toalett eller lignende. Innlegging av vann vil utløse krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett jf plan- og bygningslovens §§ 30-6, 27-1 og 27-2..
8. Oppføring av gjerder og innhengning av eiendommer er ikke tillatt.

9. Samlet areal for verandaer og terrasser skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Disse skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser eller verandaer.

#### 1.4 FELLES LEKEOMRÅDER

1. Områdene FL1, FL2 og FL3 skal opparbeides og planeres i forbindelse med utbygging av boligområdene, og skal ha universell utforming med tilgjengelig atkomst for personer med nedsatt funksjonsevne.
2. Lekeområde FL1 er felles områdelekeplass og oppholdsareal for alle eiendommene innenfor planområdet. Områdelekeplassen skal inneholde møteplass på minimum 25 m<sup>2</sup> med sitteplasser som er universelt utformet og lekeplass med minimum 6 elementer som stimulerer sansene, gir allsidig motorisk utvikling og stimulerer til fysisk aktivitet og sosial utvikling. Lekeapparater skal ha støtdempende underlag. Det skal benyttes støtdempende materialer som gjør det lett å trille fram og bruke lekeapparater. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken men også at de kan gi utfordringer til alle.
3. Lekeområde FL2 er aktivitetsplass for allmenn bruk som skal inneholde møteplass med universelt utformet sitteplass, ball-løkke med gressunderlag, volleyballbane, ballvegg og minimum 3 leke-elementer
4. Nærlekeplass FL3 er felles lekeplass for alle beboere innen planområdet, og skal inneholde møteplass på 25 m<sup>2</sup> for alle med et område med sittemøbler som er universelt utformet. Plassen skal inneholde minst 3 elementer som huske, vippedyr, sandkasse, sklie, rollelek (lekhytte) eller terrengforming med grasbakke / akemulighet.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men det tillates kun en avkjørsel fra hver tomt Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur eller lignende. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten, og maksimal bredde på avkjørsel er 4 m. I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomstveg.
2. Veg 1B og veg 8 er felles atkomstveg for delfelt B3 og B4.
3. Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal utføres og tilsås samtidig med veganlegget. Veger skal utformes med så svak stigning som mulig og tilrettelegges for alle.
4. Veg 1A, 1C, 2A og 2B er offentlig adkomstveger inn i planområdet.
5. Veg 4 er felles adkomstveg for boliger innen delfelt B2-A og B2-B

6. Veg 5 er felles adkomstveg for boliger innen delfelt B1-A og B1-B
7. Veg 6 er felles adkomstveg for boliger innen delfelt BK2
8. Veg 7 er privat adkomstveg for boliger innen delfelt BF1 og B5. Veggen er i tillegg adkomstveg for dyrket mark sør for planområdet.
9. Veg 9 er adkomstveg til fritidseiendom på BF2.
10. Felles parkeringsareal GP er felles for alle boenheter innen planområdet. Arealet skal bare brukes som midlertidige tilleggs plasser knyttet til besøk. Det er ikke tillatt med lagring av båt, campingvogn o.l.
11. G/S1 er offentlig gang-/sykkelveg mellom Veg 2A og Veg 2B. Veggen skal kunne brukes av utrykningskjøretøy, samt post-, renovasjons- og brøytekjøretøy i offentlig tjeneste.
12. G/S2 er felles gang- og sykkelforbindelse mellom Veg 2A og planavgrensningen i nord-vest. Inntil utbyggingen av Veg 2A er ferdigstilt skal den del av Veg 2A som ligger mellom G/S1 og G/S2, midlertidig opparbeides som gang- og sykkelveg i bredde 4 m.
13. E er areal for energinett, herunder nettstasjon og nærvarmeanlegg for hele planområdet. Det tillates ikke lagring av brenselvirke på området.
14. AV1 og AV2 er annet vegformål knyttet til tiliggende offentlig veg. Arealet skal isåes og vedlikeholdes med lav vegetasjon. For AV1 tillates det støyskjermingstiltak forutsatt at dette ikke hindrer frisikt.

#### **4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

1. Småbåthavn I er felles småbåtanlegg for beboere innen planens delfelt B1-A/B, B2-A/B, BK1, BK2, BK3 og BK4. Drift av båtplasser reguleres av utbyggingsavtalen mellom Gjøvik Kommune og utbygger. Det tillates etablering av felles bryggeanlegg inntil 20 båtplasser. Det skal kunne etableres 2 gjestebåtplasser i gjestebrygge. Det er tillatt med mudringsarbeider innenfor området.
2. Småbåthavn II er felles småbåtanlegg for delfelt BK5 og BK6. Drift av båtplasser reguleres av utbyggingsavtalen mellom Gjøvik Kommune og utbygger. Det tillates etablering av felles bryggeanlegg inntil 20 båtplasser. Det skal kunne etableres 2 gjestebåtplasser i gjestebrygge. Det er tillatt med mudringsarbeider innenfor området.
3. Badeområde er et offentlig bade- og rekreasjonsanlegg for allmenn bruk. Innenfor området tillates mudring og tilføring av sand så fremt det fremmer friluftinteressene. Sanden skal være fast å gå på i vannet og skal ha lavt innhold av svevepartikler. Etablering av badebrygge tillates. Badeplassen skal avgrensnes med badebøyer, og det skal etableres en baderampe med universell utforming.

4. Nye brygger og moloer, med unntak av offentlige fiskebrygger, er ikke tillatt. Bøyer og moringer er ikke tillatt. Utbedringer og mindre vesentlige endringer av lovlig etablerte brygger og moloer på grunn av dårlig tilstand eller skader påført av is kan tillates under forutsetning at anlegget blir tilpasset stedlige forhold og ikke er til hinder for friluftssinteressene.

## 5. GRØNNSTRUKTUR

1. Friområdene skal opparbeides og planeres i forbindelse med utbygging av boligområdene, og skal ha universell utforming med tilgjengelig atkomst for personer med nedsatt funksjonsevne. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig tas vare på, men kan skjøttes på en parkmessig måte. Områdene kan beplantes med blomster, trær og gress. Det skal legges vekt på å unngå bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel. Båtopplag innen planområdet er ikke tillatt.
2. Område F5 skal fungere som vegetasjonsskjerm mot FV33. Eksisterende skjermende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt med flatehogst, men skjøtsel i form av tynning er tillatt. Det tillates støyskjermingstiltak forutsatt at dette ikke hindrer frisikt.
3. Områdene F3A og F3B er vegetasjonsbelter hvor eksisterende skjermende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt med flatehogst. Skjøtsel i form av tynning er tillatt.
4. Områdene F1A, F1B, F2A, F2B skal fungere som offentlig friareal og ved opparbeidelsen av områdene skal det legges vekt på å skape vakre, tilgjengelige, oversiktlige og trygge uterom. Det tillates endringer i terrenget for å bedre allmennhetens framkommelighet, skape uterom, og tilrettelegge for badeplass. Byggverk og anlegg som f.eks. forstøtningsmurer, sittebenker etc. og som fremmer området bruk som friområde for allmennheten kan godkjennes av kommunen.

Fra Sommerovegen skal B6 ha adkomst over F1A. Gangtrafikk fra Sommerovegen til F1A skal ikke hindres av adkomst.

5. Turveg skal fungere som offentlig turveg som er tilrettelagt for allmenn ferdsel til fots og med sykkel og for personer med nedsatt funksjonsevne. Turvegen er regulert i 3 m bredde og skal ha fast dekke i form av subus eller lignende materiale. Maksimalt stigningsforhold er 1:12 på T1 og T2. Overgangen mellom turveg og naturlig terreng skal vektlegges slik at det blir gode, naturlige overganger særlig ved nødvendige skjæringer og fyllinger. Vegetasjonen langs turvegen skal fungere som ledelinje. Minste tillatte kotehøyde for turvegen er 124,19 m over havet. Det er tillatt med belysning langs turvegen og belysningen skal være blendingsfri.

## 6. HENSYNSSONER

1. I frisisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær og stolper kan stå innenfor frisisiktsonen så lenge de ikke er til fare for trafikken.

2. Hensynssone støy er angitt i plankartet med tilhørende støygrenser. Prinsipper og støygrenser i miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller hvis senere forskrift/retningslinjer erstatter disse, skal legges til grunn for alle tiltak i området. Ved oppføring av nye boliger/ boenheter eller hovedombygging skal det gjennomføres vurdering av støysituasjonen. Ved eventuell etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet.
3. Hensynssone flomfare og maks flomnivå på cote 127.43 er medtatt i plankartet. Det tillates ikke oppføring av nye bygninger innefor hensynssonen. Ved søknad om tiltak på eksisterende bebyggelse i hensynssonen må tiltakshaver dokumentere samt ta i bruk materialer som tåler eksponering av vann.
4. Hensynssone biologisk mangfold: Naturtyper som gulveis og vårkål skal bevares i så stor grad som mulig og områdene skal skjottes på en slik måte at vekstvilkårene for artene skal sikres og forbedres.

## **7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

1. Fellesareal FL1 skal opparbeides samtidig med byggearbeidene på tilstøtende delfelt for øvrig. FL1 skal være ferdig opparbeidet når den 6. boenhet innen planområdet er tildelt midlertidig brukstillatelse. Del av FL1 som ligger på kommuneplanens område B19-b opparbeides samtidig med BK5
2. Felles lekeareal FL2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan utstedes for boenheter innen delfelt BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6 og/eller BK7.
3. Friområde F1A og F1B skal være grovplanert og tilsådd, turveg T1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for boenheter innen BK5, BK6 eller BK7.
4. Områdene F2A, F2B og F3B skal være grovplanert og tilsådd, turveg T2 og badeområde skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for boenhetene innen BK1-BK4. Turveg T2 skal opparbeides til FL2 sin søndre ende. Turveg T3 behandles i utbyggingsavtalen.
5. Opparbeidelse av Veg1A og Veg1C og Veg9 skal gjennomføres før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for noe tiltak på delfelt B1-A/B, B2-A/B, BK1, BK2, BK3 og BK4. Opparbeidelse av Veg 4 og Veg 5 skal skje før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for noe tiltak på delfelt B1-A/B, B2-A/B. Tidspunktet for legging av fast dekke avtales med Gjøvik Kommune.
6. Opparbeidelse av Veg 2A og G/S1 skal skje før det kan gis ferdigattest på noen boenheter innen delfeltene BK5, BK6 eller BK7. Tidspunktet for legging av fast dekke avtales med Gjøvik Kommune.
7. Veg 2B og GP skal være ferdig opparbeidet før det kan innvilges brukstillatelse for boenheter i områdene BK1-BK4. Tidspunkt for legging av asfalt avtales med Gjøvik kommune.

8. Opparbeidelse av G/S2 og mellomliggende, midlertidig gangveg langs veg 2A skal være utført før første brukstillatelse i området.
9. Det skal tas vannprøver av vannkvaliteten for å sikre at kvalitetskriteriene for badevann tilfredstilles før området opparbeides.
10. Gjestebåtbrygge skal være etablert før det kan innvilges ferdigattest for småbåthavnen.
11. Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser om områdene FL1 og FL2 før områdene kan opparbeides.

## 8. FELLESBESTEMMELSER

Felles bestemmelser for estetikk innen planområdet.

Generelt

1. Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takformer, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv som mulig.
2. På delfelt B1A/B og B2A/B skal eneboliger plasseres så langt det er mulig på en rekke der mest mulig av tomten på sørsiden forblir hageareal. Boligene plasseres mest mulig iht reguleringsplan. Ark og oppløst kan forekomme på begge takflater. Garasjer må i størst mulig grad plasseres mellom boligen og adkomstveg. Dette for å gi utsiktsnett for bakenforliggende boenheter. Det skal gis mulighet for skjermede private uteplasser både på utsiktsside (mot Mjøsa) og på sørsiden av boligen.
3. På andre delfelt skal boliger plasseres iht reguleringsplan. Mindre avvik tillates. Ark og oppløst kan forekomme på begge takflater.
4. På alle bygninger med tak som har takfall over 18 grader skal det fortrinnsvis benyttes betongtakstein. Glasserte takstein tillates ikke. Ei heller takstein med skarpe løynefallende farger.

Farge på bygninger:

5. På husfasader skal fargevalget holdes i nøytrale farger som rødt, brunt, oker, beige, grått og hvitt. Det skal legges opp til gode og godt tilpassede staffasjefarger.

Utomhus – vegetasjon og bygningsmessige tiltak

6. Vegetasjon: Det er positivt med vegetasjon i mannehøyde som skjerming mot for eksempel nabo og for å etablere skjermede privatarealer. Denne skal dog ikke være sjenerende for bakenforliggende bebyggelse. Det må søkes å få til utsiktsnett mellom foranliggende boliger.



## Perfekt Rengjøring ved Overtakelse

Når du flytter ut, er det mye å tenke på. La oss ta hånd om rengjøringen, så du kan fokusere på ditt nye hjem. Vi sørger for at hjemmet ditt er *skinnende rent* til overtakelse, slik at du kan forlate med god samvittighet.

### Hvorfor Velge Oss?

- **Erfaring:** Vi har 30 års med erfaring
- **Kvalitet:** Fornøydgaranti
- **Fleksibilitet:** Vi tilpasser oss dine behov og tidsplan.

**Gi deg selv en stressfri flytteopplevelse – overlat rengjøringen til oss og nyt roen av et perfekt utført arbeid. Kontakt oss i dag for et tilbud!**



☎ 99260178

✉ [Vaskekollektivemyhre@gmail.com](mailto:Vaskekollektivemyhre@gmail.com)

🌐 <https://vaskekollektivet.no/>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sommerrostien 5  
2816 GJØVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lene Bergum Pettersson**Oppdragsnummer:****Telefon:** 986 30 564  
**E-post:** lene.b.petterson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre