

Verditakst



 Firemannsbolig

 Siggeruds Gate 2C , 2821

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 583, snr. 3

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 02.10.2026

Oppdragsnr.: 22571-1032

Eiendomsverdi ref nr: VF1103

Foretak: MJØSBYGG AS

Takstingeniør: Håkon Brenner Lysen

Vår ref: Håkon Lysen



Gyldig rapport
02.10.2026



Mjøsbygg

Mjøsbygg AS ble etablert i 2022 som et eget selskap utskilt fra BLH Gruppen. Vi har over 15 års erfaring fra eiendomsutvikling og byggeledelse gjennom samme konsern, og har vært godkjent i NITO Takst siden 2015. Vår takstfaglige kompetanse bygger på solid praktisk erfaring fra hele byggeprosessen – fra prosjektering til ferdigstillelse. Vi tilbyr nøyaktige og pålitelige vurderinger med god kjennskap til både tekniske forhold og det lokale markedet.



Rapportansvarlig

Håkon Brenner Lysen
Uavhengig Takstingeniør
haakon@mjosbygg.no
924 09 019



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/105 m²

Firemannsbolig: Gang, 6 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Bygget har 6 utleide hybelrom. På befaringsdagen var noen rom ledige grunnet utskiftninger ved skolestart. Bygget ligger nær NTNU og har sentrum og andre studentboliger som nærmeste nabo. Beliggenheten anses som meget god i forhold til utleie mot studenter.

Bygget har hatt leieinntekter på kr. 7.500,- pr rom. over flere år ifølge eier.

Totale leieinntekter pr år kr. 540.000,-

Netto leieinntekter er beregnet til (avrundet) kr. 480.000,-

Kapitalisert verdi etter 8,2% kapitalisering av netto leieinntekter er satt til (avrundet) kr. 6.020.000,-

Kapitalisert verdi er beregnet på bakgrunn av oppgitte leieinntekter fra selger de siste år.

Markedsverdien settes etter utleieinntekter, da leiligheten er tilpasset dette med utforming av hybelrom.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	24 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	21 840
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Tillegg for carport	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 520 000
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	4 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 500 000

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.	1 300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

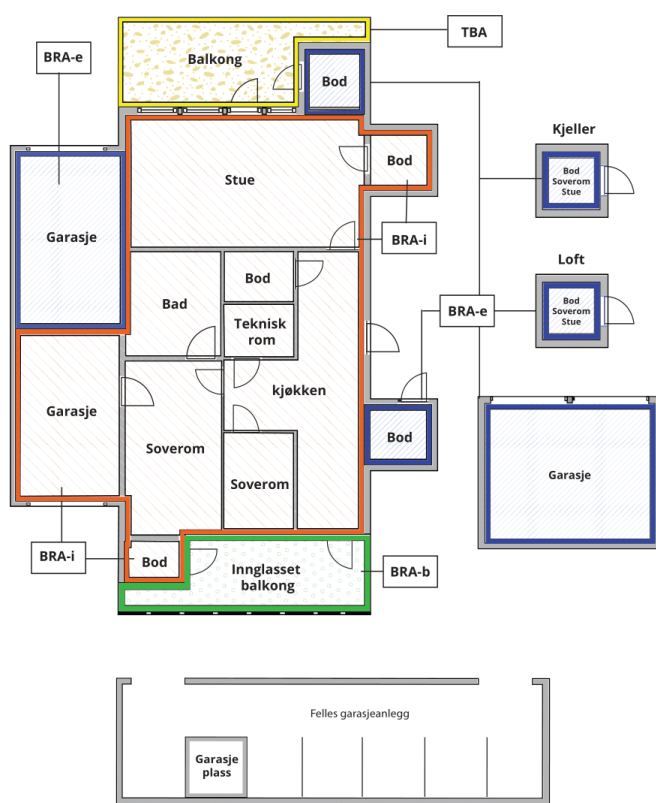
Hva er måleverdig areal?

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 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 garasjeplass 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
Etasje 2	70			70	
Bod utenfor leilighet		4		4	
SUM	105	4			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje 2	Bad, teknisk rom/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Bod utenfor leilighet		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremvist på befaringsdagen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Håkon Brenner Lysen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	583		3	481 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Thomas Lindborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Takstobjektet ligger rett ved Gjøvik sentrum. Området består hovedsakelig av enebolig, leilighetsbygg og næringsbygg. Ca. 200 meter til Gjøvik barnehage. Ca. 400 meter til Gjøvik barne-/ ungdomsskole. Ca. 800 meter til Gjøvik videregående skole. Ca. 1,2 km til NTNU i Gjøvik. Ca. 600 meter til kjøpesenteret CC mart'n med 85 butikker. Fasiliteter som øvrige butikker, bankfilial, postkontor m.m. finnes i sentrumskjernen. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport og togforbindelse. Friarealer ved Fastland, Mjøsa og Øverbymarka. Eiendommen har normale lys- og solforhold.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kvartal 37

Om tomten

Felles eiet tomt på 481 m² som er flat. Bygningsmassen og gårdsplassen opptar det meste av tomtearealet. Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

0/901390-1/19

2021/1219416-1/200

01.10.2021 10:15

Servitutter

ERKLÆRING/AVTALE

GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN

OVERFØRT FRA: KNR:3407 GNR:67 BNR:583

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 6.000.000

PANTHAVER: NÆRINGSBANKEN ASA

ORG.NR: 917850984

ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter i eiendomsrett

1996/7355-1/19

07.10.1996

GRUNNDATA

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bebyggelse

OVERFØRT FRA: KNR:3407 GNR:67 BNR:583

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/959193-1/200

06.12.2010

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR:

FORMÅL:

3

Bolig

TILLEGSDDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 106/344

2020/275090-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0502 GNR:67 BNR:583 SNR:3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 050 000

År

2020

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

1181110

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Forsikring via sameie som dekkes av felleskostnader

Bygninger på eiendommen

Firemannsbolig

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

4-mannsbolig med innvendig adkomst til leilighetene. Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Gulv støpt på grunn. Yttervegg i isolert bindingsverk. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Etasjeskiller med antatt lettklinker. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Ytterdør/balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Pipe. Trapp.

Tilbygg / modernisering

2026	Malt utvendig	Hele bygget er malt utvendig
2020	Innvendige lettevegger	Delt av rom og endret planløsning og nye overflater

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.10.2026	Sammenlignbare salg	Gjennomgått	4	Ja
Plantegning	01.10.2026		Gjennomgått	1	Ja

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som ersynlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnetkonstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke entilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Verdi anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Det presiseres at dette ikke er en verditakst, men en enkel verdivurdering basert på befaring, lokalkunnskap og sammenlignbare eiendommer. Det er ikke foretatt arealmåling eller teknisk gjennomgang. Dokumentet er kun ment brukt i forbindelse med lån/finansiering/regnskap. Hvis vurderingen er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra taktrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten

Verditakstens avgrensninger

bindinger til andre aktører i boligbransjen.



..

02.10.2026



Siggeruds gate 2 C, 2821 GJØVIK

Selveierleilighet (i småhus) på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 67 BNR 583 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3407 GJØVIK GRUNNKRETS HOVDE

Verdivurdert til

5 200 000 - 5 750 000

-
Fellesgjeld

5 200 000 - 5 750 000
Totalt

49 524 - 54 762
m² pris

BRA-i	105 m ²	Soverom	3
Byggeår	2010	Etasje	2



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tordenskjolds gate 7, 2821 GJØVIK 117 m ² 2001 4. etg 2 sov	26.02.2026	6 000 000	5 900 000	41 852	5 941 852	50 785
2 Brenneribakken 10, 2815 GJØVIK 109 m ² 2023 2. etg 3 sov	14.05.2026	6 500 000	6 500 000	0	6 500 000	59 633
3 Marcus Thranes gate 5, 2821 GJØVIK 92 m ² 1987 3. etg 2 sov	09.02.2026	3 950 000	4 260 000	148 254	4 408 254	47 916
4 Brenneribakken 10, 2815 GJØVIK 100 m ² 2023 2. etg 3 sov	31.08.2026	5 700 000	5 700 000	0	5 700 000	57 000
5 Hunnsvegen 14B, 2819 GJØVIK 103 m ² 2007 2. etg 3 sov	19.11.2024	4 700 000	4 600 000	0	4 600 000	42 991
6 Bassengvegen 6, 2821 GJØVIK 81 m ² 1991 2. etg 4 sov	15.02.2026	3 590 000	3 275 000	346 493	3 621 493	44 710



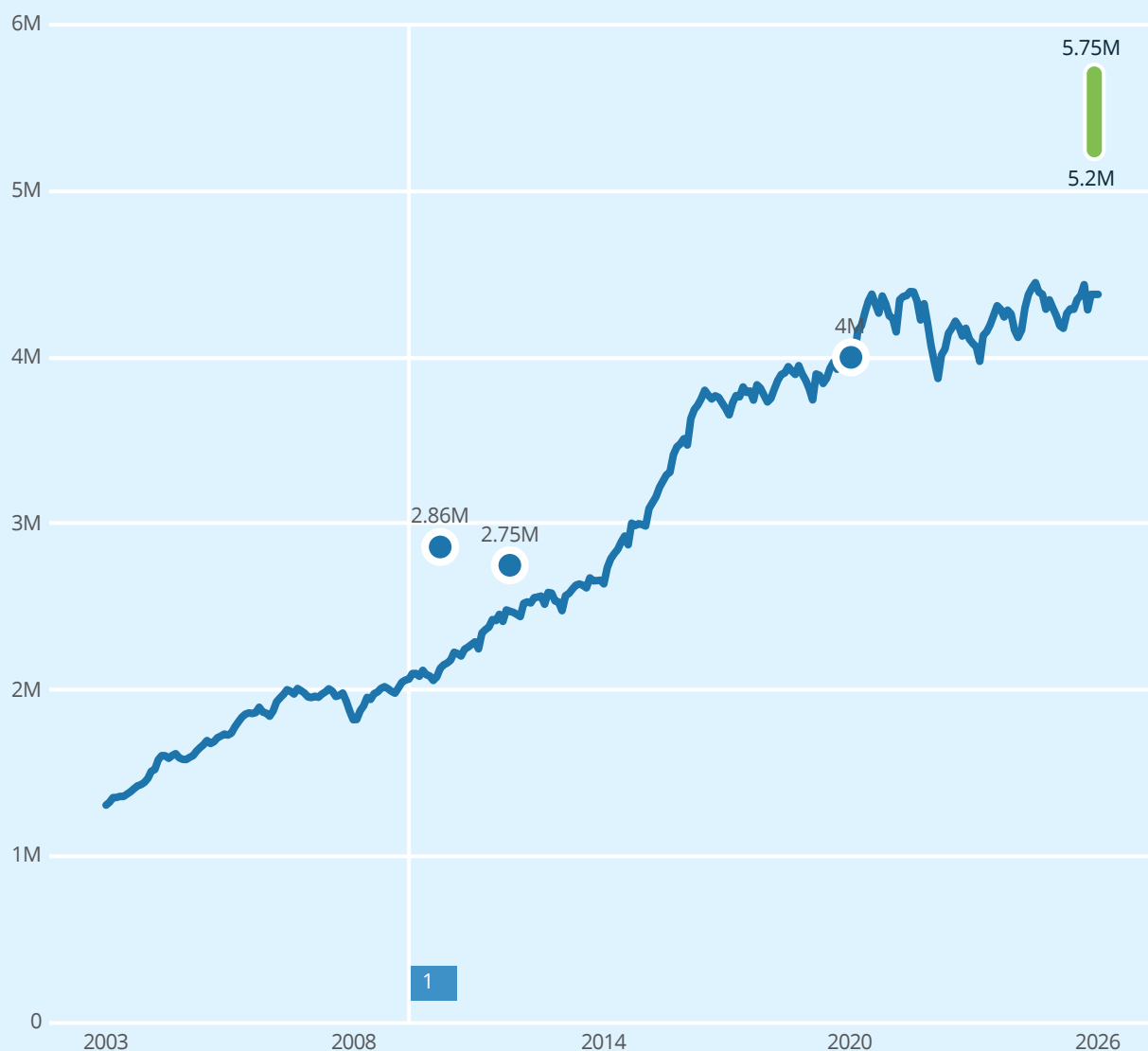
..

02.10.2026

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
20.11.2020 - 02.10.2026

▲ 9,5%



Salg



Denne verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 07.04.2010

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
14.04.2020		20.11.2020	4 050 000	4 000 000	0	4 000 000	
01.06.2016		01.06.2016	-	1 525 000	-	1 525 000	1
08.03.2012	28.09.2012	05.12.2012	2 950 000	2 750 000	0	2 750 000	
22.02.2010	11.01.2011	17.02.2011	2 990 000	2 860 000	0	2 860 000	

1

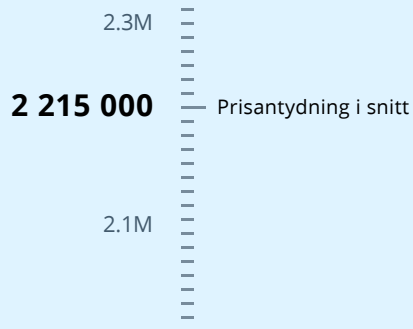
Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



..

02.10.2026

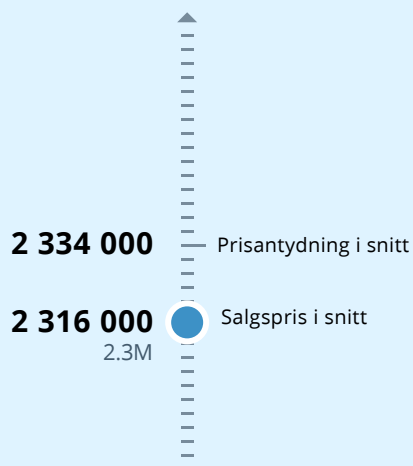
Leiligheter til salgs i HOVDE grunnkrets nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

171
dager

Leiligheter solgt i HOVDE grunnkrets siste 12 mnd

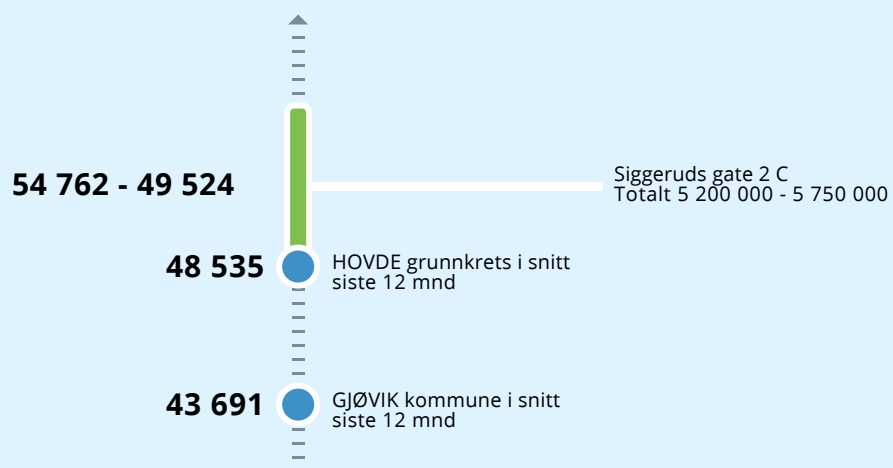


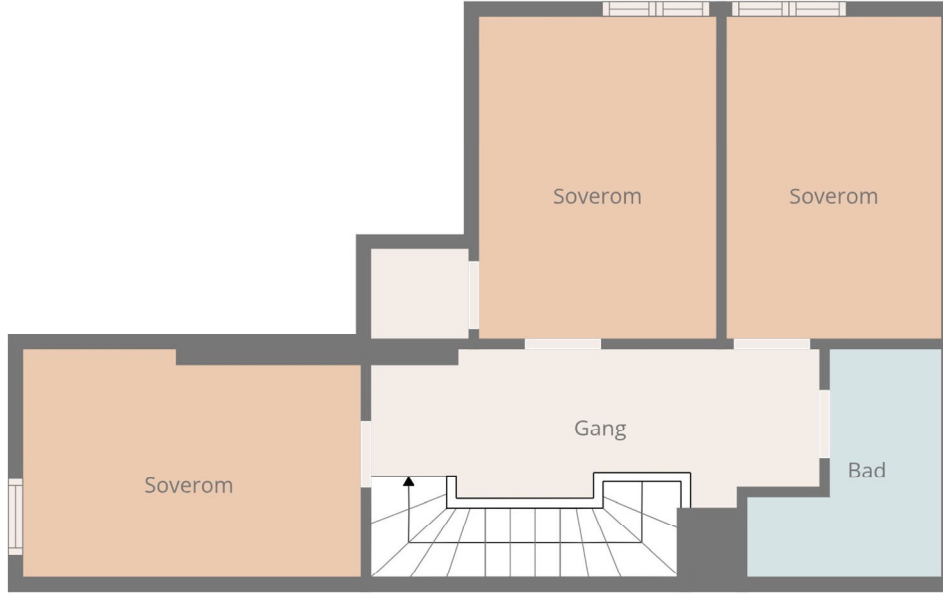
Solgt i snitt
i løpet av

231
dager

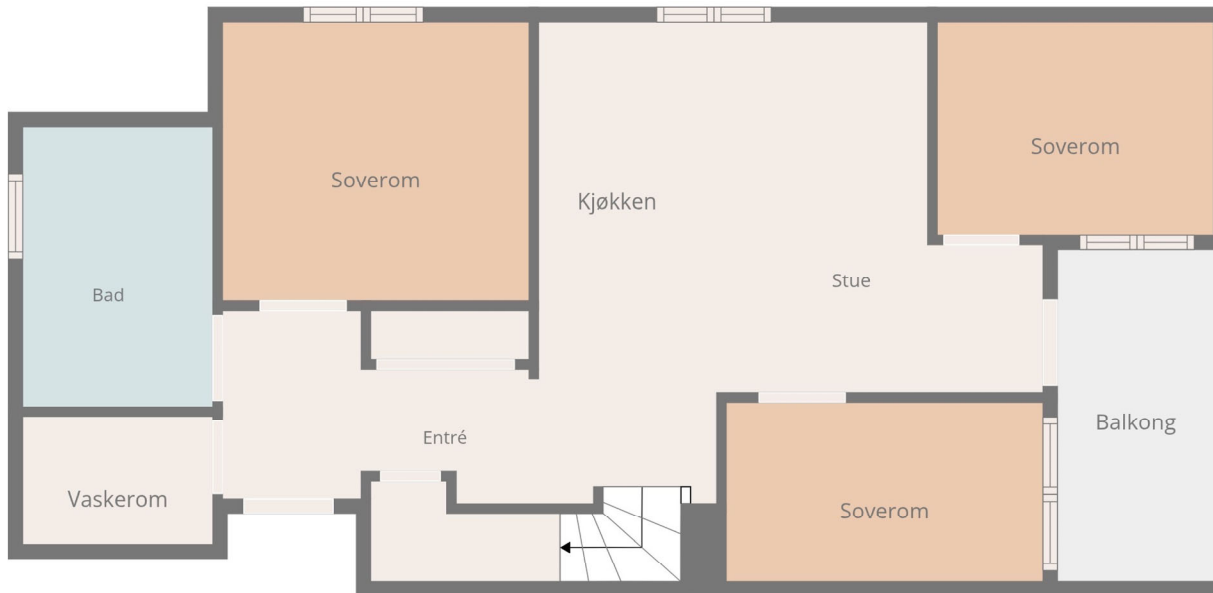
for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser





2. Etasje



1. Etasje