

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Ludvig Skattums gate 28 M, 2819
GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 280, snr. 9, fnr. 25

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 22338-1315

Eiendomsverdi ref nr: AJ3089

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Jørgen Mjørland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Mjørhund takst & konsulentjenester – 933 115 755

95 44 10 10

Jørgen Mjørhund

jorgen@takstcon.no

954 41 010



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak 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:

Eiendommen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse ved Gjøvik sykehus. Gangavstand til Gjøvik sentrum, avstand er ca. 1,5 km. I Gjøvik finnes alle fasiliteter som kjøpesenter, gågate med handlemuligheter, kino, bankfilialer, fastland bad, friidretts- og fotballstadion, tennishall, gode buss og togforbindelser til Oslo m.m.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Bygning i 3 etasjer, loft og kjeller/underetasje. Støpt gulv på grunn. Grunnmur og yttervegger i støpt betong. Mønet skråtak i tre. Tekket med betongstein. Etasjeskiller i støpt betong. Utvendig fasade med malt trekledning. Trevinduer 2-lags isolerglass. Ytterdører i treverk. Takrenner og utvendige beslag i metall.

BEBYGGELSEN:

Bolig ligger i underetasjen og har internt bruksareal på 35 m². Leiligheten disponerer 1 stk. utvendig biloppstillingsplasser med motorvarmerkontakt, merket med andel 9. Nettingbod i felles bod-bygg på ca. 3.5m².

STANDARD:

Bygget er fra 1960 og er modernisert i noe i senere tid. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Tomten er flat er relativt flat mot Ludvig Skattums Gate og skrånende ned mot parkeringsplass og bakside. Felles uteområdet er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005. Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

ANNET:

Bod på 3,5 m² i felles bod-bygg. Selger opplyser at leiligheten disponerer parkeringsplass med motorvarmerkontakt, merket med andel 9.

- For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER:

Støpt gulv på grunn.

OVERFLATER:

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Fliser. Spilevegg.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat Fliser.

Profilerte dører.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre.

OPPVARMING:

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØP:

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 60 liter av eldre dato er plassert i skap på kjøkken.

VENTILASJON:

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré.

BRANN:

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	35 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	35 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Takstmannens sin kontroll omfatter 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.

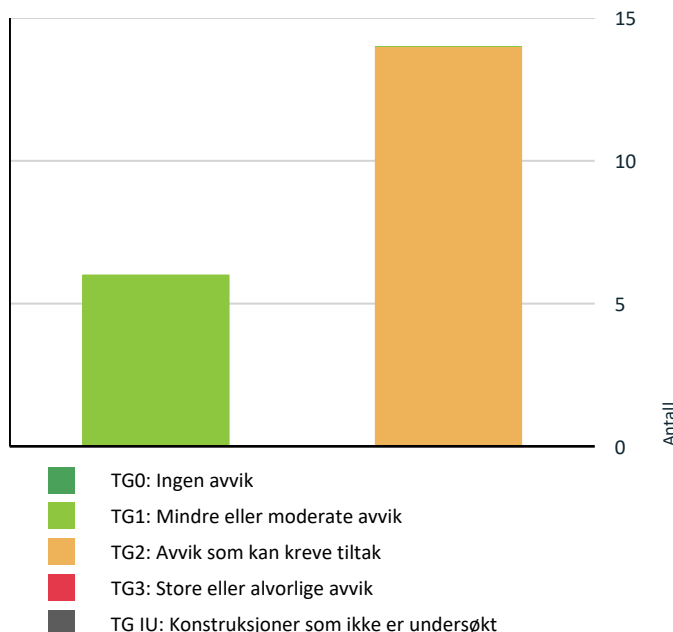
- Det foreligger godkjente tegninger av boligen fra ombygging av underetasjen til hybel datert 13/11-1986. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent. Oppfordres til ytterligere undersøkelser med styret i sameiet eller kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
 - ! Det er ikke forevist dokumentasjon som el-kontroll eller samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget / sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/ sameiet sine vedtekter leses igjennom.

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

LEILIGHETEN: Opplysninger gitt av eier i boliginfoskjema:

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Diverse

Beskrivelse

Bod på 3,5 m² i felles bod-bygg.

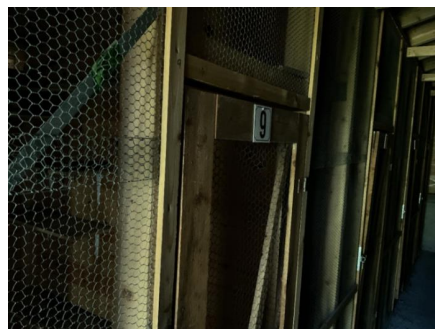
Selger opplyser at leiligheten disponerer parkeringsplass med motorvarmerkontakt, merket med andel 9.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i kjeller. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.



Parkeringsplass med motorvarmerkontakt.



Nettingbod i felles bod-bygg merket 9.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14 mm.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Overflateavvikene som er målt er iht. NS-3600. Skjevheter er målt i to tilfældige rom i hver etasje. Større overflateavvik kan ikke utelukkes der det ikke er målt siden boligen var møblert.

Vurdering av avvik:

- Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.

• Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.

• Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

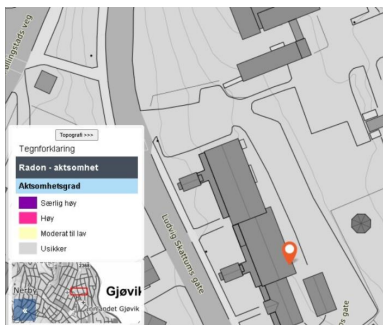
Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Profilerte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv.

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.

Vurdering av avvik:

- Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Fliser. Spilevegg.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat 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.

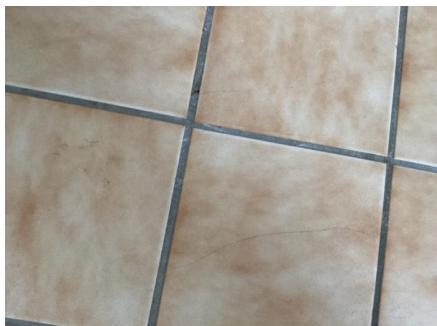
Vurdering av avvik:

- Det er registrert hull lyd under fliser.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Knirk er registrert på enkelte gulv.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater. Det må ved legging av skiferheller forventes noe bom grunnet størrelse og leggemåte. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering. Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater.
- Dersom fuger løsner ytterligere, må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater/fuger. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i fliser på soverom.



Mangler en flis på sokkel.

Det er registrert hulllyd under fliser.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utførelse på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Himlingsplater.

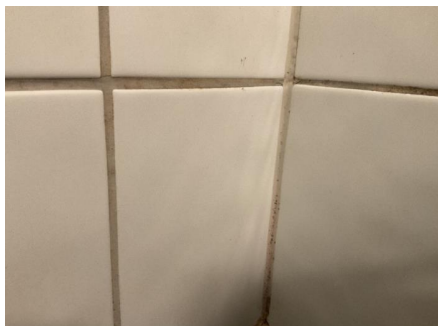
Vurdering av avvik:

- Det er registret svertesopp.
- Hull/ bruksmerker i himling.

Konsekvens/tiltak

- Svertesopp/ støvkondens på overflater kan indikere høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til misfarging av overflater, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse over tid.
- Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Overflater bør rengjøres, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres for å forebygge videre forekomst.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Tilstandsrapport



Det er registrert svertesopp på vegger.



Hull og bruksmerker i himling.

UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Gulv utenfor dusjsonen 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.

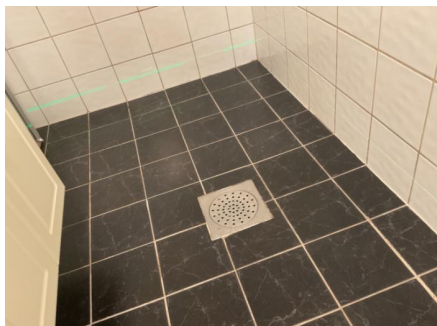
Vurdering av avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i dusjsone etter dagens krav.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.
- Det er skade/slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- • Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av fliser med bom. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Lite fall rundt sluk/ nedslagsfelt fra dusjen.



Terskel har tilfredsstillende høyde. Det forutsettes at membranen har minimum 15 mm oppkant mot terskel, men dette er ikke kontrollert da membranen ikke er synlig bak fliser. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.



Skade og sprekk i flis er observert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Påstøp og slukets utforming gjør at det ikke kan verifiseres om det er membran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt

Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.



Plastsluk.

Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

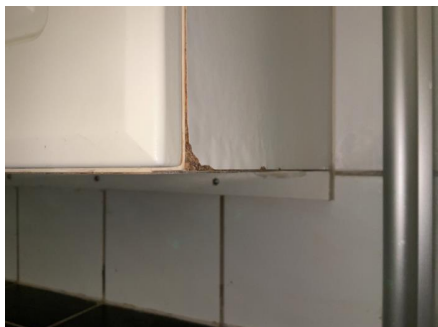
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er skade på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.



Det er fuktsvelling/skade på innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i kjøkkenskap mot dusjsone. 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.

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

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.

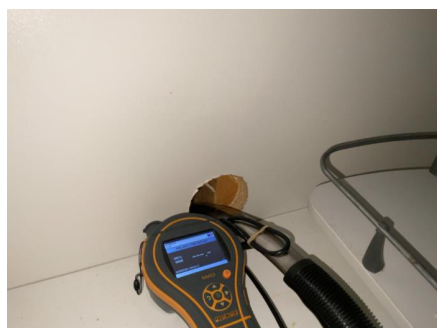
Tilstandsrapport



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:

- Noe slitasjer/skader er registrert.
- Fuktsvelling på underside av benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



Noe slitasjer/skader er registrert.



Beskyttelsesplate anbefales montert bak vask og komfyr.



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



Fuktsvelling på underside av benkeplate.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte har begrenset kapasitet/funksjon ved enkle tester.
- Lav høyde på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Ventilator må repareres eller skiftes for å oppnå optimal funksjon.

Mangelfullt avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fettansamlinger i boligen. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, rengjøre eller skifte filter, samt undersøke kanal og avtrekksforhold. Mangelfullt avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fettansamlinger i boligen. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, rengjøre eller skifte filter, samt undersøke kanal og avtrekksforhold.

- Tiltak må utføres for å lukke avviket, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

Tilstandsrapport



Lav høyde på avtrekksvifte.



Begrenset funksjon/ sugeevne fra kjøkkenventilator.
Lys under virker ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

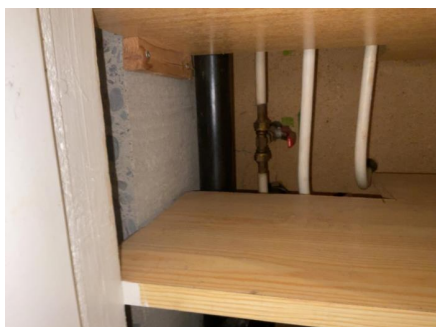
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.



Stoppekran er plassert i skap på kjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

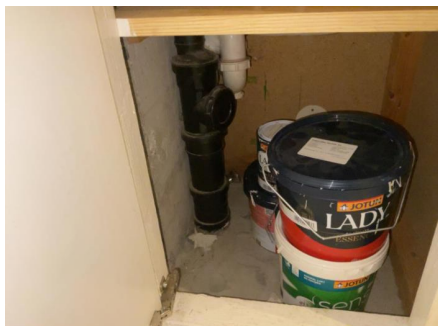
Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast. Stakeluke i skap på kjøkken.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

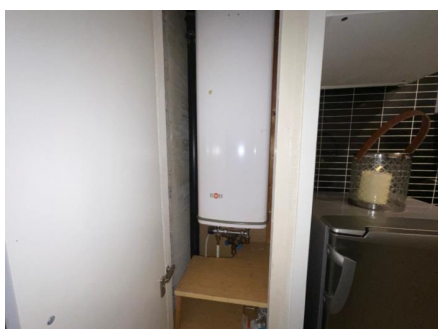
Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 60 liter av eldre dato er plassert i skap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

! Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke forevist dokumentasjon som el-kontroll eller samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- 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). For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.



Sikringsskap er plassert i entré.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

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 bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke forevist dokumentasjon som el-kontroll eller samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- 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). For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

35 m²/35 m²

Boligbygg med flere boenheter : Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

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

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

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 befaringsstidspunktet: 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				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 32 m² 1960	1 sov		19-01-2025	1 850 000	1 800 000	13 047	1 813 047	56 658
2	Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 40 m² 1958	1 sov		12-02-2026	1 950 000	1 900 000	77 789	1 977 789	49 445
3	Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 38 m² 1958	1 sov		08-06-2026	1 850 000	1 750 000	77 281	1 827 281	48 086
4	Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 40 m² 1958	1 sov		18-07-2026	1 790 000	1 650 000	77 281	1 727 281	43 182
5	Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 38 m² 1958	1 sov		25-04-2023	1 650 000	1 600 000	15 887	1 615 887	42 523
6	Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 59 m² 1960	1 sov		28-07-2024	2 000 000	1 950 000	12 104	1 962 104	33 256

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

Årlige kostnader er beregnet utfra "Huseiernes bokostnadsindeks" Link: https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsinde	Kr.	1
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, TV/bredbånd, forretningsførsel, renovasjon og styrehonorar. Drift og vedlikehold av fellesareal. Vaktmester. Strøm og fellesareal. Estimert	Kr.	45 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	10 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markdstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markdstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

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

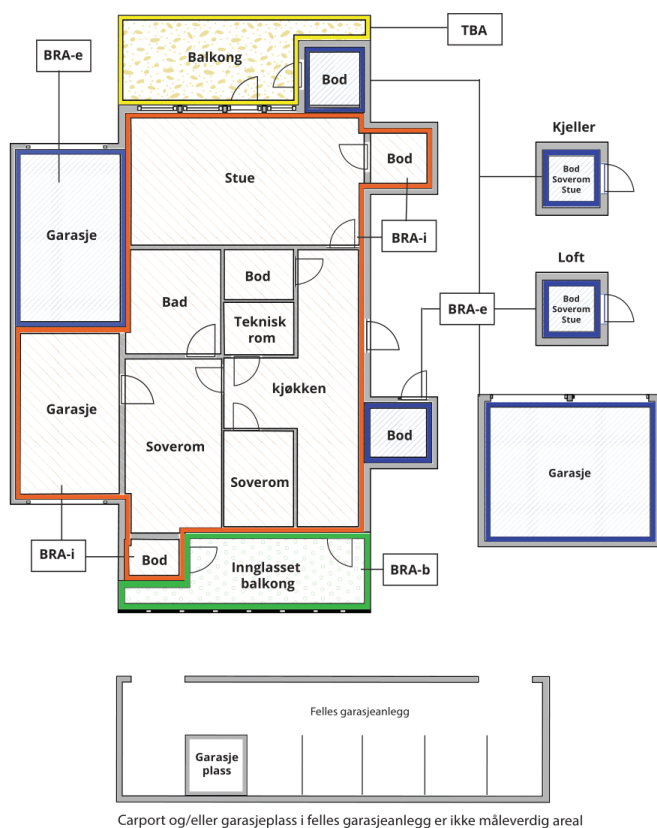
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	35			35	
SUM	35				
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, bad, kjøkken, stue, entré		

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 i leilighet: Varierende, men målt 219cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: • Takstmannens sin kontroll omfatter 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.

• Det foreligger godkjente tegninger av boligen fra ombygging av underetasjen til hybel datert 13/11-1986. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent. Oppfordres til ytterligere undersøkelser med styret i sameiet eller kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Jørgen Mjørlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	280	25	9		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Ludvig Skattums gate 28 M							
Hjemmelshaver							
Lervold Lars Kristian, Glemmestad Rune							
Kommentar							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eldre reguleringsplan,
Reguleringsplan for Gjøvik Fylkessykehus.
Eiendommene ligger i område for offentlig formål.

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Nåværende.
Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

Tinglyste/andre forhold

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 gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at feks. bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. 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.

Eier opplyser om planlagt vedlikehold i boligselskapet, opplyst i egenerklæringsskjema:
Planlagt vedlikehold: Skiftning av tak på Sameiet, men ingenting er vedtatt så vidt selger er bekjent med.

Energi

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.08.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/ brukstillatelse		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra ombygging av underetasje	13.11.1986	Plan, snitt og fasadetegninger av underetasje fra ombygging. Mottatte tegnignene stemmer ikke med dagens situasjon. Oppfordres til å undersøke om det finnes andre tegningssett av underetasjen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.08.2026	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
Radonkart	11.08.2026	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
Energiattest	11.08.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.08.2026	Boligopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	13.08.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Ludvig Skattums gate 28 M, 2819 GJØVIK

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ludvig Skattums gate 28 M

Postadresse

Ludvig Skattums gate 28 M

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

1998

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Lervold, Lars Kristian

Selger

Glemmestad, Rune

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært tett klokk

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Når kloakken var tett 3-4 år siden

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tett kloakk
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Lars Kristian Lervold

Date

2026-08-19

Name

Rune Glemmestad

Date

2026-08-19

Identification



Lars Kristian Lervold

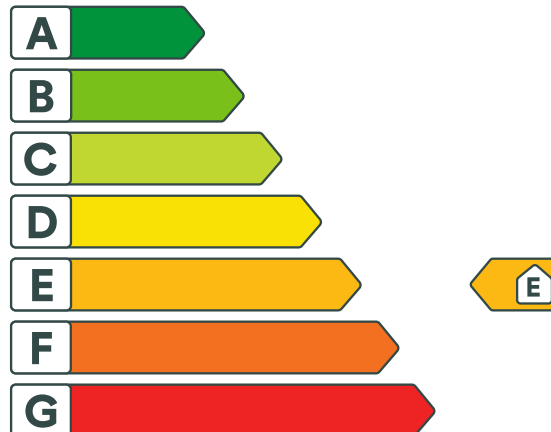
Identification



Rune Glemmestad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))


Adresse
Ludvig Skattums gate 28M, 2819 GJØVIK
Dato for energimerking
13.08.2026
Merkenummer
Energiattest-2026-332456
Bygningskategori
Boligblokker
Bygningsnummer
7497180
Gårdsnummer
67
Bruksnummer
280
Seksjonsnummer
9
Bruksenhetsnummer
U0109


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
1960
Bygningstype
Leilighet
Bruksareal
35,0 m²
Oppvarmet bruksareal
35,0 m²
Oppvarmet etasje
1
Bygningsmateriale
Tre
Oppvarming
Elektrisitet
Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima
Pr. KVM pr. år
244,83 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima
Pr. KVM pr. år
300,29 kWh/m²
Totalt levert pr. år
10 510 kWh



Ludvig Skattums gate 28M, 2819 GJØVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ludvig Skattums gate 28M, 2819 GJØVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 varmeelementer 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



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>

Husordensregler

For beboere i Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

1. Formål og omfang

Husordensreglene har som formål å skape gode og trygge naboforhold innen Sameiet Ludvig Skattumsgate 28 (også omtalt som "sameiet"), i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, uteområder og bevare et helhetlig preg i sameiets eiendom.

Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og omfatter både generelle trivselsregler, ordensregler, regler for fellesareal, parkeringsregler og regler for husdyrhold. Vedtektene vedtas av årsmøtet. Styret bemyndiges av årsmøtet til å forstå overholdelse av ordensreglene.

Ordensreglene - i likhet med rundskriv eller oppslag fra styret som supplerer disse - er bindende for alle beboere og besøkende. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve disse reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, og begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på beboerne og naboene. Det skal være totalt ro i sameiet mellom klokken 22:00 - 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00 - 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 - 18:00.

3. Bruken av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At postkasse og ringetablå er merket med navn.

- Å gjøre indre vedlikehold og rengjøring av egen leilighet. Dette inkluderer vinduer, terrassedører og inngangsdører.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes rene, åpne og i orden for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen. Det er viktig å påse at ventilasjonsluker i øvrige rom ikke er tildekket.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i eiendommen.
- Å ikke kaste noe i klosettskålen som kan være årsak til at kloakknettet tilstoppes.
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Beboere med balkonger og terrasser skal i tillegg sørge for:

- Å utvise hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding.
- Å ha omtanke for naboer når det benyttes grill på balkonger og terrasser. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- At renner, rister og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. De må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i eiendommen.
- Å måke og fjerne snø og is for å hindre stor belastning og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade.
- At balkongen og terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler/interiør eller lignende. Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander med mindre godkjent skriftlig fra styret. Gjenstander som oppbevares på balkonger og terrasser skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- At montering av markiser, screens og leegger på balkonger og terrasser (og foran vinduer) skjer etter retningslinjer fastsatt av styret.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og fellesarealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Skader som oppstår utilsiktet eller med overlegg i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold fra beboer må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

Ved salg av boligen skal utstyr for kollektivt TV/bredbånd stå igjen i boligen.

4. Fellesarealer

Ingen må iverksette tiltak som skader, forringer, forandrer eller skjemmer sameiets eiendom. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Urenslighet og tilsøling må ikke forekomme innenfor sameiets område.

Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. De som har gjester plikter å sørge for at inngangsdørene er låst når gjestene forlater bygningen. Ved kortvarig behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan med å bruke kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å koble fra armene til dørpumpene eller stikke en gjenstand i dørsprekken eller ved hengslene. Det kan gjøre at hengslene kommer ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter sko, møbler, planker, sykler, barnevogner, barneleker, sportsutstyr, o.l. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte sykkelstativer i uteområdet.

Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige og utvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra balkonger og terrassene eller på fellesområdene.

5. Rengjøring

Beboere er ansvarlig for å rengjøre trapper og innganger en gang i uken eller oftere om det er nødvendig. Rengjøring skal skje med egnet såpe og vann minst en gang den uken beboeren har ansvar. Beboere følger turnusliste som er satt opp i alle oppganger.

6. Avfallshåndtering

Beboerne plikter å følge kommunens pålegg om kildesortering. Alt vanlig søppel og avfall skal være godt innpakket i korrekt type søppelpose før det kastes i anvist søppelcontainer. Ved henvendelse til kommunen vil man få tilsendt detaljert informasjonsmateriell om hvilke regler som gjelder. Søppelposer skal ikke stå i fellesarealer eller i korridorer. Papir og papp skal skjæres opp og brettes sammen slik at vi får plass til mer. Papir/papp eller glass/metall og vanlig søppel skal ikke blandes.

Søppelcontainer og -kasser er kun beregnet til restavfall, papp og papir, plast, glass og metall. Annet avfall slik som møbler, elektriske apparater, avfall fra oppussing, farlig og brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainere eller -kassene.

Vær nøye med å følge disse reglene slik at vi alltid gjør det vi kan for å unngå rotter og klager på søppelhåndtering. Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegg vil bli direkte fakturert den enkelte seksjonseier.

7. Kjøring og parkering

Kjøre- og parkeringsreglene og rundskriv eller oppslag fra styret som supplerer disse, er bindende for alle beboere og besøkende.

Seksjonseiere har bruksrett til én merket parkeringsplass. Med bruksretten følger det en plikt til å påse at parkeringsplassen i det daglige brukes til parkering av eget motorkjøretøy. Gjester eller beboere med flere enn ett motorkjøretøy henvises til å bruke andre parkeringsplasser utenfor sameiets område. Ved seksjonseierens fravær er det ikke tillatt for andre beboere eller gjester å ta parkeringsplassen i bruk uten tillatelse.

Håndverkere og hjemmetjenester (hjemmesykepleien/-hjelp) kan fritt parkere på sameiets område i forbindelse med arbeid. Vennligst legg en lapp i frontruta med leilighetsnummer og eventuelt kontaktinformasjon.

Kjøretøy må ikke kjøres inn på plener eller andre grøntområder. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise hensyn. Kjøring innenfor sameiets område skal foregå med varsomhet og slik at ikke grus blir spredt rundt. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås.

Ved overtredelse av disse ordensreglene kan motorkjøretøyet bli tauet/fjernet for eiers regning og risiko uten forvarsel.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Dyret skal ikke ødelegge fellesareal eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Man må påse at dyr ikke gjør sitt fornødne på gårdsplassen og grøfter. Skulle så skje, må ekskrementene fjernes på riktig måte. Påse at dyrene er under kontroll til enhver tid både inne og ute.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

9. Brannvern

Seksjonseier skal sørge for at seksjonen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Feil ved brannvernutstyr må rettes opp øyeblikkelig. For styret gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

10. Dugnadsarbeid

Vedlikehold og andre større arbeidsoppgaver innenfor sameiet kan av styret bestemmes som dugnadsarbeid eller utført for seksjonens regning. Dugnadsarbeid som ikke blir utført som bestemt, kan styret forlanges utført av stedfortreder for seksjonseiers regning.

Styret kan bestemme at det skal utføres arbeid på dugnad om det er egnet for det. På samme måte som styret kan bruke fellesskapets midler for å betale eksterne fagfolk, så kan styret beslutte at det skal utbetales godtgjørelse til de eierne som deltar på dugnaden.

11. Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, m.m, slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. Endringer

Kun sameiermøte kan endre ordensreglene.

13. Sanksjoner og brudd på husordensreglene

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i dennes leilighet. Dersom husordensreglene brytes kan styret kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører. Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av feilparkert bil, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder vil bli belastet den sameier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Beboere som opplever brudd på ordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel eller orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på ordensreglene kan styret i sameiet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av lov om eierseksjoner.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

Vedtekter

for Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

§ 1.0 Navn, omfang og formål

§ 1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ludvig Skattums gate 28 (også omtalt som "sameiet"). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.10.1990.

§ 1.2 Omfang

Sameiet Ludvig Skattums gate 28 omfatter samtlige boligseksjoner på gårdsnummer. 67, bruksnummer. 280, festenummer. 25 i Gjøvik kommune.

Sameiet består av:

Seksjonsnummer	Formål	Bruk
1-36	Boligseksjoner	Bolig

Boligseksjonene er heretter i fellesskap omtalt som "boliger" og "bruksenheter". Den enkelte sameier har en sameieandel i bruksenheten med tilknyttet enerett til bruk av den, jf. punkt 2.0. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (eksklusiv balkong/terrasse/bod).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal (balkonger, terrasser, boder).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, boder, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 1.3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 13. Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

§ 2.0 Rettslig råderett

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre ved forretningsfører med opplysninger om ny eier/leietaker, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3.0 Bruken av boligen og fellesarealene

§ 3.1 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller for sameiet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeid o.l.

Dette gjelder så vel bruksenhetenes hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 1.3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

§ 3.2 Utvendige tiltak

Ethvert utvendig arrangement på balkongene/terrassene eller bygningene for øvrig, skal på forhånd godkjennes skriftlig av styret. Dette gjelder for eksempel utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farger, valg av vindustyper, samt øvrige utvendige bygningsmessige arbeider. Opplistingen av eksemplene er ikke ment til å være uttømmende.

Ethvert arbeid som krever tillatelse fra plan- og bygningsmyndighetene skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet for å kunne iverksettes.

Avfallshåndtering ivaretas ved avfallsbeholdere lokalisert i nærhet av byggene og sameiet praktiserer avfallssortering.

Avfall som ikke passer til de ordinære avfallsboksene, må hver enkelt seksjonseier selvskaffe bort til nærmeste offentlige deponi. Avfall kan ikke plasseres i fellesarealer.

Det er bare tillatt å ha parabolantenne forutsatt at det er søkt til styret og at man plasserer antennen under balkongens/terrassens rekkverk.

Sameiet tillater kameraovervåkning på fellesarealer forutsatt at offentlige regler for dette blir fulgt.

§ 3.3 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre husordensreglementet for sameiet.

Sameierne (ev. leietakere/beboere/besøkende) plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Før utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om oppdaterte vedtekter og husordensregler for Sameiet Ludvig Skattums gate 28. Ved inngåelse av leiekontrakt oppfordres det til at det legges ved kopi av husordensregler.

§ 3.4 Parkering

Hver seksjon skal ha sin faste biloppstillingsplass. Eventuelle biloppstillingsplasser utover dette skal disponeres av eierne av seksjonene 10, 11, 14 og 15 etter nærmere avtale mellom disse eierne.

Seksjonene 10, 11, 14 og 15 har rett til for sine seksjoner (og seksjoner som evt. senere fradeles disse seksjoner ved reseksjonering) å oppføre parkeringsplattformer og boder i tilknytning til byggets nordre gavlvegg. Alle kostnader vedrørende disse anlegg bæres av de nevnte seksjonene.

Bestemmelsene i dette punkt kan ikke på noe tidspunkt endres hverken av sameiermøte eller andre uten at eierne av de berørte seksjoner er enige i endringen.

§ 3.5 Videre regler for parkering

Seksjonseiere har bruksrett til én fast merket parkeringsplass. Med bruksretten følger det en plikt til å påse at parkeringsplassen i det daglige brukes til parkering av eget motorkjøretøy.

Utleie av egen parkeringsplass tillates, men kun om seksjonseier selv ikke har motorkjøretøy. Seksjonseiere med flere enn ett motorkjøretøy henvises til å bruke andre parkeringsplasser utenfor sameiets område. Ved seksjonseierens fravær er det ikke tillatt for andre seksjonseiere/beboere eller gjester å ta parkeringsplassen i bruk uten tillatelse.

Sameiemøtet har bemyndighet styret til å rekvirere tauing/ilegge ekstraordinære utgifter til eiere av kjøretøy og eiere/leiere av parkeringsplasser som ikke overholder gjeldende vedtekter og ordensregler. Ved overtredelse av disse ordensreglene kan motorkjøretøyet bli tauet/fjernet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Ved gjentatte overtredelser vurderer styret politianmeldelse. Med 24 timers varsel kan kjøretøy borttaues/fjernes for eiers regning og risiko dersom de hindrer varslet renhold, vedlikehold eller snørydding. Styret kan i slike tilfeller også pålegge eier å betale eventuelle ekstra kostnader sameiet påføres.

§ 3.6 Vaskerom

I underetasjen mot syd (under seksjonene 12 og 13) er det innredet vaskerom. Dette disponeres kun av eierne av seksjonene 12, 13, 16 og 17. Eierne av disse seksjonene bærer i fellesskap alle omkostninger vedrørende vaskerommet.

Bestemmelsene i dette punkt kan ikke på noe tidspunkt endres hverken av sameiermøte eller andre uten at samtlige seksjonseiere er enige i endringen.

§ 3.7 Berederrom/teknisk rom

Bederrommet i underetasjen (bak seksjon 9) i C-oppgangen skal holdes avlåst og styret står til disposisjon for å bruke rommet.

§ 4.0 Vedlikehold, ombygging og endring av egen seksjon

§ 4.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Opplistingen av eksemplene er ikke ment til å være uttømmende. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Opplistingen av eksemplene er ikke ment til å være uttømmende. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Når det gjelder vinduene og ytterdør, har sameieren både vedlikeholdsplikt og plikt til utskiftning.

Sameieren med bruksenhet som inkluderer balkong/terrasse skal vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv, møk, m.v.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Sameieren skal holde seksjonen fri for skadedyr.

Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre ved forretningsfører.

Sameierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker,

inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5.2 anvendes.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varslings vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 4.3 Ombygging og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

En sameier kan ikke flytte bad eller kjøkken fra opprinnelig plassering til et annet sted i leiligheten.

En sameier kan ikke endre ventilasjonssystemet i seksjonen. Avtrekksventiler på kjøkken og bad, samt lufteventiler i vinduer og yttervegg skal alltid være åpne. Kjøkkenvifte skal aldri tilkobles avtrekksystemet eller lufteventil i yttervegg.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjenning fra bygningsmyndighetene.

§ 5.0 Felleskostnader, pantesikkerhet og pantobligasjon

§ 5.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar. Det samme gjelder ubebygget grunn. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Med de unntak som følger av disse vedtekter, skal felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken (jf. eierseksjonsloven § 14), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- A. eiendomsforsikring, jf. punkt 10.0
- B. felles kommunale avgifter
- C. kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- D. kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner
- E. kostnader til vaktmestertjenester
- F. strøm og oppvarming i fellesarealer

Kostnader til kollektivt TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den betalingen til dekning av felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 5.2 Panterett for sameiernes forpliktelse

For krav mot en sameier som følger sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 5.3 Pantobligasjoner

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet skal det på hver seksjon tinglyses en pantobligasjon med prioritet etter 90% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av firsikringsrådet. Obligasjonen skal være uten opptrennsrett.

Obligasjonens størrelse skal fastsettes av konstituerende sameiermøte.

§ 6.0 Mislighold og pålegg om salg

§ 6.1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 6.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 6.3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7.0 Sameiermøte

§ 7.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 7.2 Tidspunkt for sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøte, må være sendt skriftlig til styret senest tjueen dager på forhånd.

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 7.3 første ledd.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 7.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning og årsregnskap
3. Valg av styreleder, -medlemmer samt vararepresentanter
4. Valg av medlemmer til komiteer og utvalg
5. Valg av godkjent revisor
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7.5 Møteledelse, protokoll og årsberetning

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal være tilgjengelig i sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten sendes ut til alle sameiere med kjent adresse etter ordinært sameiermøte.

§ 7.6 Møterett, stemmerett og fullmakt

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Hver sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For én seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

§ 7.7 Vedtak på sameiermøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 7.4 i vedtektene, kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- A. endring av vedtektene,
- B. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- C. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- D. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- E. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- F. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- G. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- H. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- A. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- B. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen,
- C. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 5.1.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8.0 Styret og dets vedtak

§ 8.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to - fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder, -medlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder og -medlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det bør tilstrebes av (minst) ett av styremedlemmene bor på eiendommen.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9.0 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

§ 9.1 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 9.2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§ 10.0 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 11.0 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

Ludvig Skattums gate 28M

Nabolaget Hunn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hunnsjordet	1 min	🚶
Linje B41, B45, 421	0.1 km	
Gjøvik stasjon	18 min	🚶
Linje R30, R30x	1.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 24 min	🚆

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
330 elever, 23 klasser	1 km	
Gjøvik skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
216 elever, 17 klasser	1.3 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
315 elever, 26 klasser	1.2 km	
Gjøvik videregående skole	3 min	🚶
1050 elever	0.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Tesla-lader CC Gjøvik	15 min	🚶
Gjøvik, Norway	16 min	🚶

«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladder, kjøpesenter osv.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

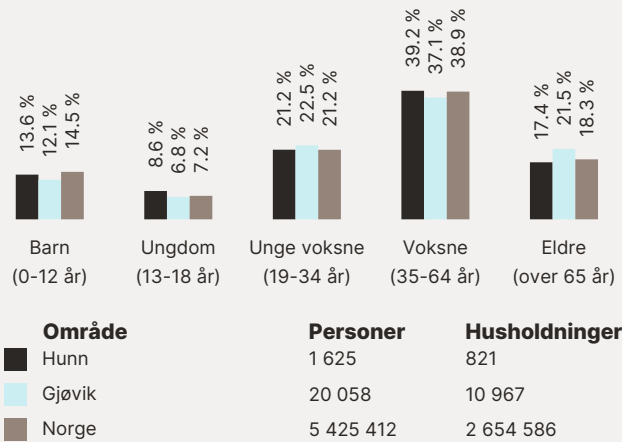


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-6 år)	5 min	🚶
68 barn	0.4 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
29 barn	0.7 km	
Kråkjordet barnehage (0-6 år)	10 min	🚶
53 barn	0.8 km	

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	7 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Rema 1000 Gjøvik Stadion	11 min	🚶
Post i butikk	0.9 km	



Primære transportmidler

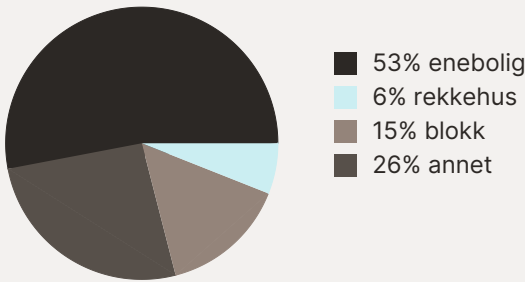
-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Trafikk
Lite trafikk 89/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

-  Gjøvik videregående
Aktivitetshall, ballspill 5 min 
0.4 km
-  Fredheim skole ballbane
Ballspill 6 min 
0.4 km
-  Basic Gym 15 min 
-  MOVA CC Gjøvik 15 min 

Boligmasse



«Veletablert boligområde med hyggelige naboer. Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

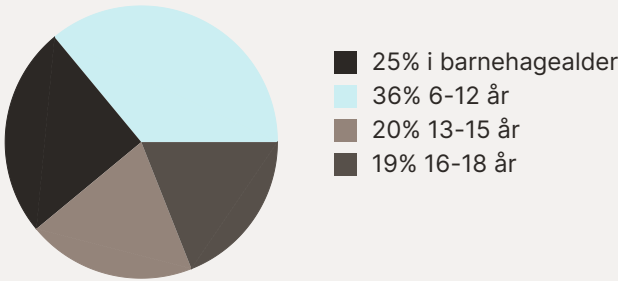
Sitat fra en lokalkjent



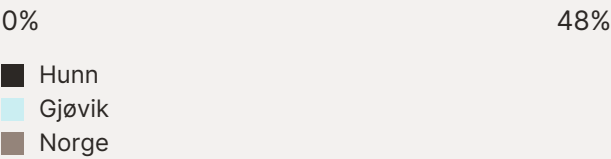
Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik 16 min 
-  Sykehusapoteket Gjøvik 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

