

**aktiv.**

Skolegata 10B, 2821 GJØVIK

**Gjøvik sentrum - Lys og pen  
leilighet -2 sov - innglasset  
balkong mot sør/øst-umiddelbar  
nærhet til skole og barnehage.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

## Lene Bergum Pettersson

**Mobil** 986 30 564

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

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 87 960,-  
**Omkostn.:** Kr 9 603,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 197 563,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 664,-  
**Selger:** Kristin Sveen Svartbekk  
Eva Sveen Vestpåsveen  
Berit Sveen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 62/72 kvm  
**Tomtstr.:** 2917.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 67, bnr. 1018  
**Andelsnr.:** 36  
**Oppdragsnr.:** 1209260038

## Ditt nye hjem?

Andelsleilighet i 1. etasje i Skolegata 10B, med meget sentral beliggenhet i Gjøvik.

Her er det gangavstand til dagligvare, shoppingmuligheter og uteliv i sentrum.

Leiligheten har lyst kjøkken med plass til frittstående hvitevarer. Stue med lysmalte flater og godt med lysinnslipp. Stuen har god plass for møblering.

Opprinnelig soverom er i dag tv-stue.

Det er utgang til innglasset balkong.

Inneholder ellers 2 soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. Separat toalettrom.

Det er behov for oppgraderinger. Muligheter for et tredje soverom.

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårds plass/kjøreveg ved inngang. Parkering etter ansiennitet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	69
Energiattest .....	74
Nabolagsprofil .....	79
Andre vedlegg .....	90
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 4 kvm

BRA totalt: 72 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Stue, kjøkken, toalettrom, bad, entré, tv-stue og 2 soverom

BRA-b: 4 kvm Innglasset balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 238 cm.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i kjeller.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.

For andel i borettslag kan det tildeles rettighet til andelseier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2917.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

Asfaltert gårds plass/kjøreveg ved inngang.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Meget sentral og fin beliggenhet i Gjøvik sentrum. Kort veg til kjøpesenteret CC med utallige tilbud.

Ellers i Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor.

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

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg. Fine turmuligheter langs Mjøspromenaden, og på Øverby og ved Eiktunet.

Kort avstand til skoler og barnehage.

Kort veg til Mjøsa med bade- og fiskemuligheter.

Godt med kollektivtransport, og togstasjon (gjøvikbanen) i sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### **Adkomst**

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### **Bebyggelsen**

Det er boligbebyggelse/ leiligheter og næringsbygg i området rundt.

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

Umiddelbar nærhet til Gjøvik skole og Gjøvik barnehage. Kun 5 min. gange til NTNU og Gjøvik videregående skole.

### **Skolekrets**

Gjøvik

**Bygningssakkyndig**

Ole Anders Sørum Brænden

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er fra ca. 1962.

Normal standard og planløsning.

Boligblokken er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Ytterveggene er etterisolerte og pusset utvendig. Takkonstruksjonen er flat og tekket med papp eller folie. Etasjeskillene er utført i betong.

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2009/2010, og en balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2006. Leilighetsdøren mot felles gang er utført med brann- og lydmotstand og kikkehull.

Eiendommen har en innglasset balkong med konstruksjoner i betong og stål, rekkverk i metall og fasadeplater, og innglassing med åpningsglass.

Bygget har en trapp i kjernen.

Iht. tilstandsrapport datert 24.04.2026 av Ole Anders Brænden. For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Boligen ble tatt over av arvingene i 2026. Boligen selges som et dødsbo.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Andelsleilighet i 1. etasje, som inneholder:  
Stue, kjøkken, toalettrom, bad, entré, tv-stue og 2 soverom.  
Innglasset balkong.

Kjeller:  
Bod.

## **Standard**

Velkommen til Skolegata 10B – en andelsleilighet i 1. etasje med en svært sentral beliggenhet i Gjøvik.

Her bor du med kort gangavstand til dagligvarebutikker, gode shoppingmuligheter og et variert uteliv i sentrum, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Leiligheten har et lyst kjøkken med plass til frittstående hvitevarer, og en romslig stue med lysmalte flater og rikelig lysinnslipp.

Stuen gir god fleksibilitet for møblering og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Opprinnelig soverom er i dag benyttet som TV-stue, noe som gir ekstra oppholdsrom etter behov. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong, som gir en lun og skjermet uteplass.

Boligen inneholder ellers to soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, samt et separat toalettrom.

Leiligheten har et generelt behov for oppgraderinger, noe som gir gode muligheter for å sette sitt eget preg og skape et personlig hjem.

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning, og det er asfaltert gårdsplass/kjørevei ved inngangspartiet. Parkering skjer etter ansiennitet.

En sentralt beliggende leilighet med potensial – perfekt for deg som ønsker å bo nært byens fasiliteter og samtidig ha muligheten til å modernisere etter egen smak.

### **KJØKKEN:**

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

Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

### **BAD/ VASKEROM:**

Belegg på gulv. Malt tapet/belegg på vegger.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

Dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:

Belegg på gulv, malt strie på vegger og malt mur i himling.  
Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

**INNVENDIGE OVERFLATER:**

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

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

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

Laminatgulv. Heltregulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**DIVERSE UTSTYR:**

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Innvendig hovedstoppekran er plassert på toalettrom.

Oppvarming og forbruksvann fra sentralt varmeanlegg. Radiatorer montert på vegg.

### **Innbo og løsøre**

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

Selger opplyser om følgende:

Det som er på bildene kan følge med til kjøper om ønskelig.

UNNTATT: Sofa og bord på stue. Tv og skap på tv stue. Møblene på verandaen.

Vaskemaskinen på badet.

Hvitevarer på kjøkken kan følge med (kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr).

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Kostnader til fornyelser må påregnes.

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

vedlikehold og oppgradering.

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

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappporten.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran. Gulvbelegg har sluppet fra overflaten rundt sluk.

På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

• Det er ved fuktøk gjort målinger som indikerer fukt under gulvbelegg.

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

- Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

- Slitasje på vrider og låsekasser.
- Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Komfyrvakt anbefales etablert.

Enkelte slitasjer/skader er registrert.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

- Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Tilluft mangler under dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Avvik: • Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

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

RADON:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

BRANNTekniske FORHOLD:

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

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Borettslaget har 6 garasjer og 6 parkeringsplasser på tomt. I tillegg 10 beboerparkeringer i gate.

Parkering utdeles etter ansiennitet.

Har ikke vært noe problem med parkering, 1 bil pr andel.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 86175449

### **Radonmåling**

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for Radon.

### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning
- Boligdrøm AS tilbyr styling/ foto

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

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

himlingshøyde).

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming består av strøm og med radiatorer, varme distribuert fra sentralfyr for bygget.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 forbyr fyring med olje. Kontakt kommunen for info.

Piper og ildsteder:

Tilsyn/ feiing ikke utført.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Svar fra Elvia:

Målepunkt-ID : 707057500034755663

Siste kontroll ble utført: 09.03.2022

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

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

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

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

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

## Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

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

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

### Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 109 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 118 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 121 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres Skolegaten 10 Borettslag.

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

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

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

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

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

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 672 379 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 689 515 for år 2024

### **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader:

- mnd felleskostnader inkl. kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- evt. tv/ internett
- innboforsikring
- generelle vedlikeholdskostnader

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Mnd felleskostnader:

Felleskostnader kr. 4 530

Fjernvarme kr. 840

Renter kr. 277

Avdrag kr. 1 017

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forsikring på bygg, kabel-tv, div innleid hjelp/ vedlikehold og forretningsførerhonorar. Strøm dekkes ikke av felleskostnadene og kommer i tillegg.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 664

**Andel Fellesgjeld**

Kr 87 960

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

13.04.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Laget er ikke et IN-lag / Borettslaget har ikke vedtektsfestet mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 017

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 277

**Andel fellesformue**

Kr 17 153

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Skoleg 10 Borettslag A/I

**Organisasjonsnummer**

948922371

**Andelsnummer**

36

### **Om borettslaget**

Iht generalforsamling juni 2025:

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:

Kontroll av Brannslukkerer og brannvarslere.

Renovering av inngangsdører.

Henger for restavfall.

De viktigste saker under behandling er:

Feilsøking av støy i radiatorer i samarbeid med Rørlegger Malmberg.

Vasking av fasade av begge blokker.

Vurdering av tilbud fra Servicemestern for fuglesikring på tak.

Utbedring av vannlekkasje i tak (leilighet A H0401).

Innkomne saker:

Økt kapasitet på det elektriske anlegget:

Undersøker mulighetene for å oppgradere det elektriske anlegget i borettslaget.

Styret skal undersøke priser for oppgradering av alle 5 oppganger.

Svar fra styreleder pr april 2026:

-Holder på å renovere fasaden.

-Radiatorer har hatt etterslep på vedlikehold over lang tid. Oppdatert nå, brukt 2-3 år på den jobben.

-Følger ellers vedlikeholdsplan og HMS plan.

-Det blir dugnad på uteområdet i mai. Frivillig. Men sosialt.

-Tillater ikke studentfester. Ønsker ikke noe «tull» i borettslaget. Jobber for å ha det rolig og fint for alle beboere.

- Fint renovasjonsanlegg, folk er gode på kildesortering.

-Parkering etter ansiennitet.

Borettslaget har 6 garasjer, 6 parkeringsplasser på tomt, og 10 beboerparkering i gatene.

Har ikke vært noe problem med parkering. (1 bil pr andel).

-Det skal tas opp et lån på ca 1,9 mill vedr renovering av fasade. Lånet vil løpe over 30 år.

-Dette vil medføre en økning i felleskostnader fra ca. sommer 2026. I snitt utgjør dette

ca. 300,- kr pr andel, noe varierende.

- Ingen spesielle forhold i borettslaget eller rundt denne andelen.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11499999, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 13.04.2026: 5 153 854

Andel av saldo: 87 960

( siste termin 31.07.2032 )

Fastrente til 01.10.2024

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Leverandør av sikring:

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (v/Klare Finans AS)

Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet sikring kan si opp avtalen med 6 måneder oppsigelsestid.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget.

Ved bruk av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kjøper på kr. 8 407,-.

Ta kontakt med megler eller GOBB for nærmere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Hundehold er tillatt, men det er forbudt å ha hunden bundet på gårdsplassen. Hunder som forstyrrer kan av styret forlanges fjernet.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er pliktig medlemskap i Gobb for andelseier(ne). Kjøper må selv melde seg inn i GOBB og betale medlemskontingenten.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 67, bruksnummer 1018 i Gjøvik kommune. Andelsnr. 36 i Skoleg 10 Borettslag A/l med orgnr. 948922371

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

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

3407/67/1018:

15.04.1961 - Dokumentnr: 1617 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser

17.10.1947 - Dokumentnr: 3856 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

17.10.1947 - Dokumentnr: 990012 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Skolegt. 10 A og 10 B  
Bratbakken 3

21.03.1959 - Dokumentnr: 905455 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Øvre Torgt. 20 B  
Bratbakken 1  
Bassengvn. 2 A

01.01.2020 - Dokumentnr: 23474 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1018

Ingen rettigheter registrert på andelen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

- Bygningsnr. 155605316 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- Bygningsnr. 155605324 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger innflytningsattest for Nybygg i Skolegata 10, datert 19. november 1959.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og balkonger i Skolegata 10, datert 13.11.2006.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

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

Lovlighet:

Borettslag leilighet:

Det foreligger noe utydelige tegninger fra kommunen datert 1958, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Det er privat stikkveg inn til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er vannmåler installert.

Kommentar fra kommunen:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

3407 KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan, skal fortsatt gjelde. Se merknadsfelt angående denne.

Kommunedelplan (KDP) 3407 KDP199800 01 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan vedtatt 29.10.1998.

Formål: Sone II Plankrav for nye tiltak

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

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

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltakssaker innenfor planenes begrensning:

- KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i kommunedelplanene.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunale opplysninger, forretningsfører, eierskifte, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
[lene.b.pettersson@aktiv.no](mailto:lene.b.pettersson@aktiv.no)

Tlf: 986 30 564

**Ansvarlig megler bistår av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607  
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026



Velkommen til Skolegata 10B! Foto: Boligdrøm.



Kjøkkenet med lys innredning.



Plass til et lite spisebord på kjøkkenet.



Adkomst til stue.



Hyggelig frokostplass.



Samle familien til dagens måltider.



God romfølelse.



Lyst og luftig.



Godt med dagslys inn.



Koselig sovakrok.



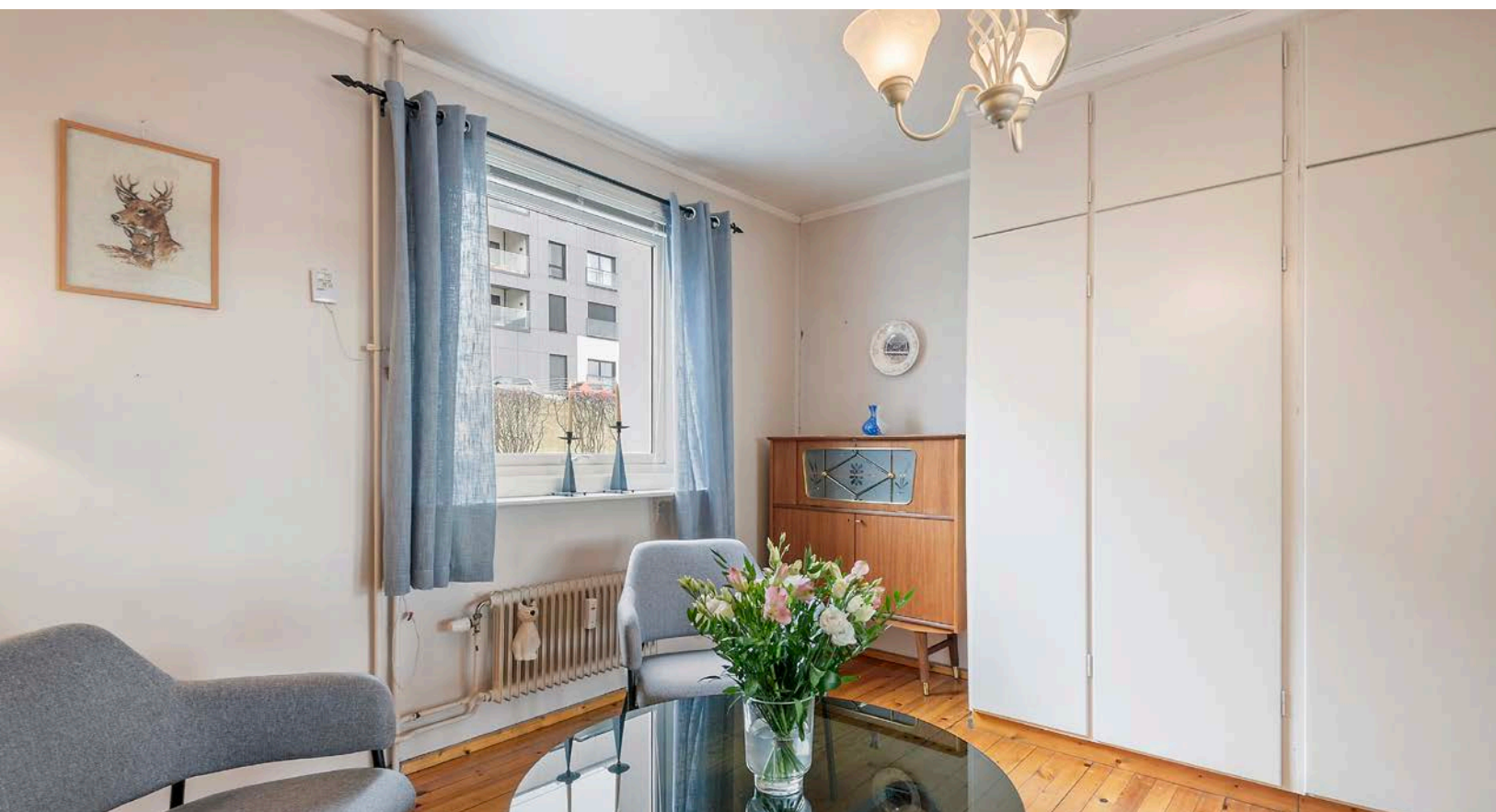
Plass til både sofa og spisebord.



Plassbygde skap.



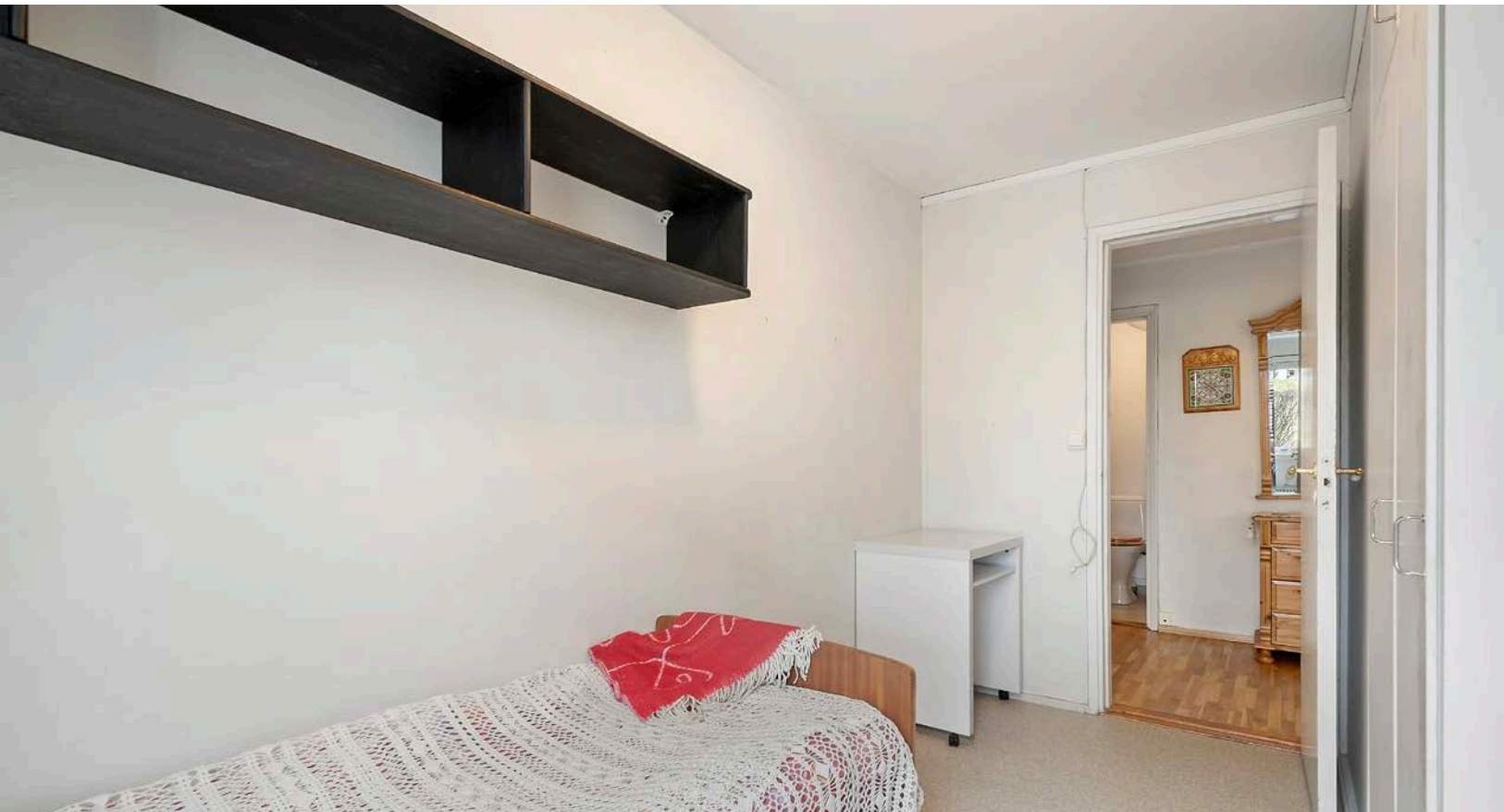
Lysmalte flater.



Opprinnelig soverom.



Soverom I



Soverommet har plassbygde skap.



Soverom II



Soverom med plass til seng og kommode.



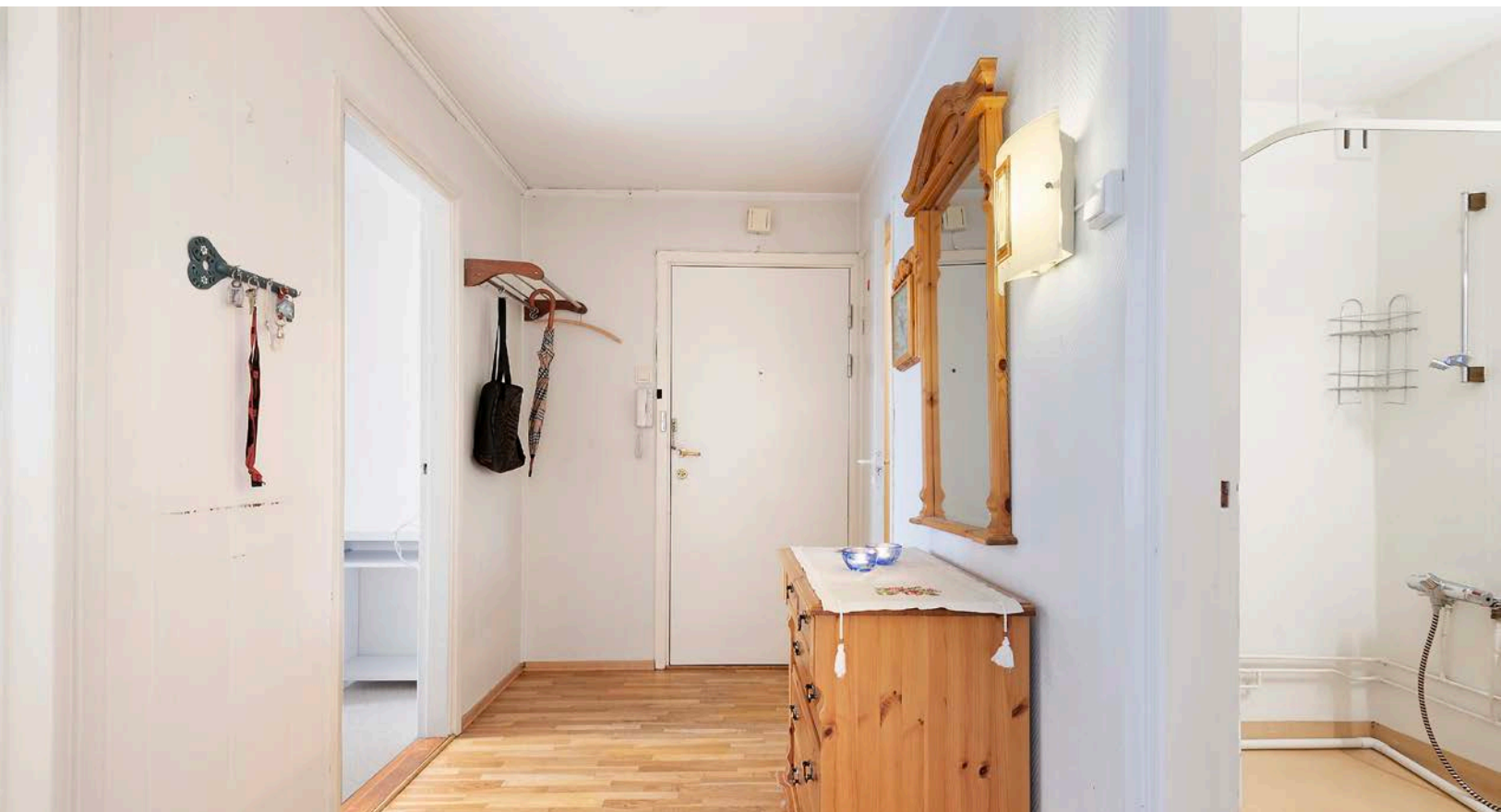
Bad med dusj og opplegg for vaskemaskin.



Separat toalettrom.



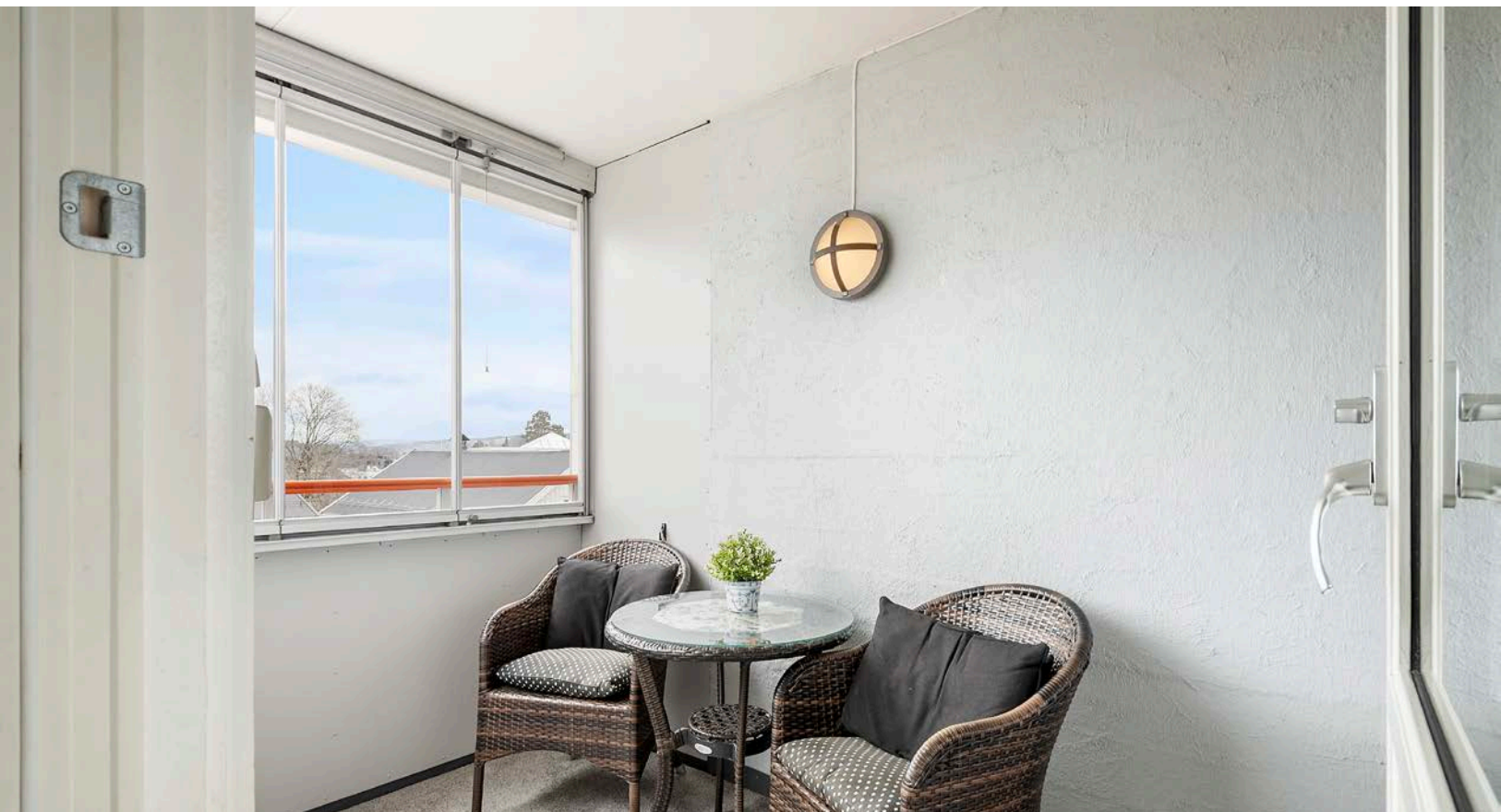
Gang.



Gang med oppheng for jakker og plass til kommode.



Velkommen inn!



Innglasset balkong.



Plass til utemøblement.



Overbygget inngangsparti.



Fasade.



Andelsleilighet i 1. etasje.



Utearealer.



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



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


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Borettslag leilighet

 Skolegata 10B , 2821 GJØVIK

 GJØVIK kommune

 gnr. 67, bnr. 1018

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21008-1776

Eiendomsverdi ref nr: JC1314

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden



 TAKSTCON

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

## Takstcon AS

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

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendingslova" 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

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

 NITO



 TAKSTCON

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Boligen ligger sentralt og fint i Gjøvik. Kort vei til dagligvare, restauranter og andre fasiliteter. Gangavstand til skole, barnehage og sykehus. Gangavstand til kjøpesenteret CC. Godt med kollektivtransport, og togstasjon (gjøvikbanen) i sentrum.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i betong og trekonstruksjoner. Yttervegger er etterisolert og pusset utvendig. Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie. Betong i etasjeskille. Trapp i kjernen. Bygget har ikke heis. Vinduer i treverk med 2-lags isolerglass.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 62 m<sup>2</sup> over 1 plan, i første etasje. Innglasset balkong mot sør/øst. Adskilt og låsbar bod i kjeller.

## STANDARD:

Boligen er fra 1962.  
Normal standard og planløsning.  
Oppvarming består av strøm og med radiatorer, varme distribuert fra sentralfyr for bygget. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Felleseiet tomt på 2 917,7 m<sup>2</sup> som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass/kjøreveg ved inngang.

## Borettslag leilighet - Byggeår: 1962

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 2009/2010.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2006.  
Leilighetsdør til felles gang med brann- og lyd motstand og kikkehull.

Innglasset balkong på 4 m<sup>2</sup> mot øst med adkomst fra stue.  
Konstruksjoner i betong og stål. Rekkverk i metall og fasadeplater.  
Innglassing med åpningsglass. Tekking med folie.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Malt strie.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie.  
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.  
Gulvbelegg. Laminatgulv. Heltregulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming består av: Strøm og fjernvarme. I hovedsak ved hjelp av: Radiatorer på soverom/stue/tv-stue/kjøkken.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Belegg på gulv. Malt tapet/belegg på vegger. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum med benkebeslag. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt strie på vegger og malt mur i himling. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på toalettrom.  
Innvendige vannrør av varierende alder. Oppvarming av forbruksvann via sentralfyr/ fjernvarme.

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk på bad/toalettrom/kjøkken.

Oppvarming og forbruksvann fra sentralt varmeanlegg. Radiatorer montert på vegg.

### ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg. Sikringssskap med automat sikringer.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

#### RADON:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

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

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Borettslag leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig .
- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

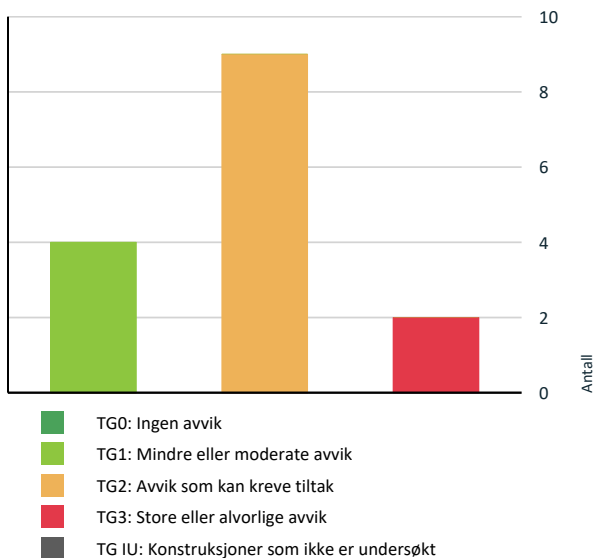
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

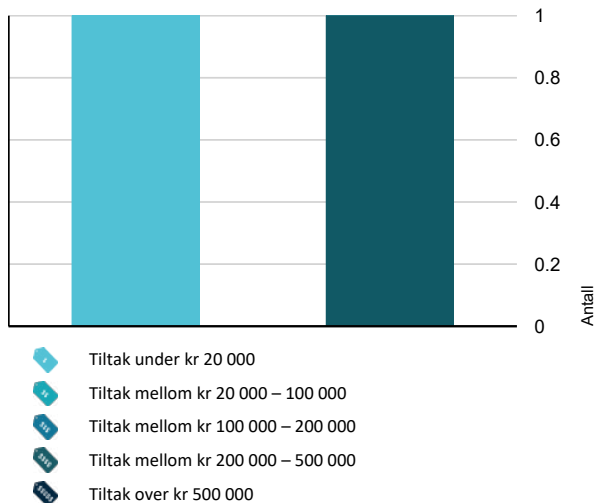
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Borettslag leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BORETTLAG LEILIGHET



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Byggeåret er hentet fra  
Eiendomsverdi.no.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget / sameiet normalt 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.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 2009/2010.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vrider på ene soverom er løs. Vrider bør skiftes ut.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2006.  
Leilighetsdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1962



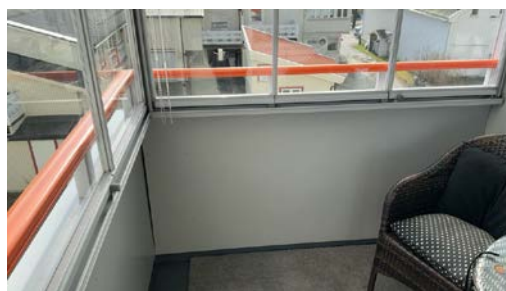
Dørtelefoni til hovedinngang.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Innglasset balkong på 4 m<sup>2</sup> mot øst med adkomst fra stue. Konstruksjoner i betong og stål. Rekkverk i metall og fasadeplater. Innglassing med åpningsglass. Rekkverkhøyde på ca. 109 cm. Tekking med folie.

Årstall: 1962



## 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.

Årstall: 1962

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Malt strie.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie.  
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Laminatgulv. Heltregulv.

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.

**Årstall:** 1962

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

**Konsekvens/tiltak**

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



Sprekker i hjørne.



Slitasje på gulv.



Gulv på kjøkken har sklidd fra hverandre i skjøt.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i betong. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.

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

**Årstall:** 1962

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

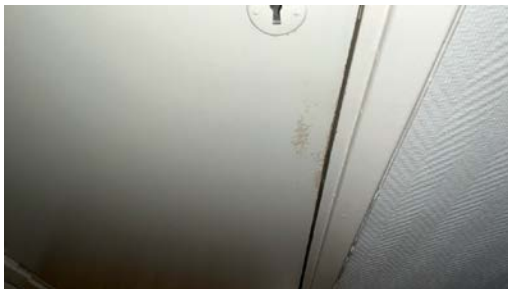
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje på vrider og låsekasser.
- Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.



## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm og fjernvarme. I hovedsak ved hjelp av: Radiatorer på soverom/stue/tv-stue/kjøkken.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

Årstall: 1962

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Belegg på gulv. Malt tapet/belegg på vegger. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Årstall: 1962

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran. Gulvbelegg har sluppet fra overflaten rundt sluk. På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Utettheter i gjennomføring vegg i våtsonen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Utfra tegninger, og enkle undersøkelser på befaringsdagen, så fremgår det at det skal være konstruksjoner av betong rundt våtrommet. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

Årstall: 1962

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ved fuktsøk gjort målinger som indikerer fukt under gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Gulvbelegg har også funksjon som våtrommets membran/ tettesjikt. Målingen med fuktsøker indikerer at det er fukt på tørr side av membran/ tettesjikt, dette igjen kan være en indikasjon på at membran/ tettesjikt på våtrommet ikke fungerer. For gulv på grunn kan fukt under gulvbelegget komme av kapillærsug av vann fra grunnen. For å finne kilden til fukt må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Omfang av eventuelle utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet. Kostnadsestimat er satt i sin helhet under våtrom generell.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



- Det er ved fuksøk gjort målinger som indikerer fukt under gulvbelegg.



- Fuksøk på vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum med benkebeslag. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap kjøl/frys.

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

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

**Årstall:** 1962

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Komfyrvakt anbefales etablert.

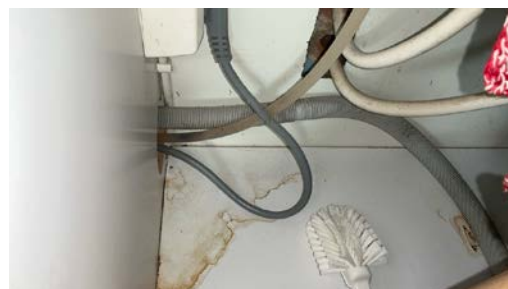
Enkelte slitasjer/skader er registrert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

# Tilstandsrapport



Fuktmerker i underskap under kjøkkenkum.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malt strie på vegger og malt mur i himling. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 1962

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Tilluft mangler under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tilluft må etableres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📌 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på toalettrom. Innvendige vannrør av varierende alder. Oppvarming av forbruksvann via sentralfyr/ fjernvarme.

Det er gamle vannledninger i deler av boligen. Normalt vil vannledninger frem til stoppekran være boligselskapets vedlikeholdsplikt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i boligselskapets vedtekter.

Dersom vannledninger skal skiftes ut, kan det påvirke felleskostnadene.

**Årstall:** 1962

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.



### 📌 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Stakemulighet inne i leilighet er ikke vurdert da dette skal være ivarettatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg. Lufting fra avløp er ikke vurdert da dette er skal være ivarettatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.

Det er eldre avløpsledninger i deler av boligen. Normalt vil avløpsledninger frem til vannlås/sluk være boligselskapets vedlikeholdsplikt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i boligselskapets vedtekter. Dersom avløpsledninger skal skiftes ut, kan det påvirke felleskostnadene.

**Årstall:** 1962

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk på bad/toalettrom/kjøkken.

Årstall: 1962

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklimate negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Oppvarming og forbruksvann fra sentralt varmeanlegg. Radiatorer montert på vegg.

Årstall: 1962

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.  
Sikringsskap med automat sikringer.

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.  
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

## Generell kommentar

- Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

- Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønstret i boligen.



Kurs nr.	Tilsett	Forsyning	Kategori	Merknad	Kabeldata				
					Etter	Antall ledere i			
1	Hovedsakring	A1	OV	25 A	A	2	x	6	
2	Lys og stikk. Kjøkken og bad	A1	C	10 A	A	30	2	x	1,5
3	Lys stikk. Sove- og soverom	A1	B	10 A	A	30	2	x	1,5
4	Slekk. korridor	A1	B	20 A	A	30	2	x	4
5					A				x
6					A				x
7					A				x
8					A				x
9					A				x
10					A				x

## 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 bygningsakknydige 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

#### Beskrivelse

##### RADON:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m<sup>3</sup>. 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>.

##### BRANNTekniske forhold:

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

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

# Tilstandsrapport

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).
- Boligen skal ha godkjent håndslukker eller fast slokkeanlegg.
- Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.



Røykvarsler.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

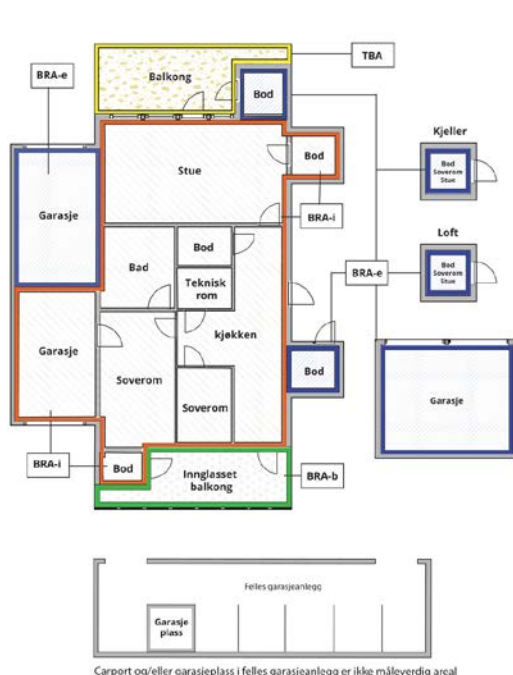
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Borettslag leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62		4	66	
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>6</b>	<b>4</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, bad, entré, soverom, soverom 2, tv-stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### 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 238 cm.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i kjeller. Denne boden er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller og/ eller felles garasjebygg er ikke oppmålt og medtatt i BRA. Felles boder, vaskekjeller ol. er ikke oppmålt og medtatt i 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* • Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig .

- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Kristin Sveen Svartbekk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1018		0	2917.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skolegata 10B

### Hjemmelshaver

Skolegaten 10 Borettslag

### Kommentar

Arealet gjelder for boligselskapets eiendom.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/SKOLEGATEN 10 BORETTSLAG	948922371	H0102	Gjøvik og Omegn Boligbyggelag	1/1 Helene Sveen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
36	17 153	87 960    13.04.2026

### Kommentar

Totale fellesutgifter kr 6.664,-. Felleskostnader kr 4.530,-. Andel renter kr 277,-. Andel avdrag kr 1.017,-. Ikke opplyst om forhold som tilsier en umiddelbar økning i fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

## 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

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.  
Bebyggelse og anlegg, Nåværende.  
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ytre sentrumssone).  
Krav vedrørende infrastruktur.

Vedtatt kommunedelplan: Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan  
Formål: Kvartal 49. Sone II, plankrav for nye tiltak.

### Tinglyste/andre forhold

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

- 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.

Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.04.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. fellesutgifter			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.1958	Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger fasadeendring	15.04.2025	Tegninger fasadeendring	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. byggeår		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest fasadeendring	13.11.2006		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kristin Sveen Svartbekk

Berit Sveen

Eva Sveen Vestpåsveen

---

## Boligen

Skolegata 10B

2821 GJØVIK

3407-67/1018/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Skolegata 10B, 2821 GJØVIK**

Dato for energimerking  
**23.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-285746**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

Bygningsnummer  
**155605324**

Gårdsnummer  
**67**

Bruksnummer  
**1018**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0102**



## 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  
**1962**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**62,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**62,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Fjernvarme**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**125,22 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**140,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 508 kWh**



## Skolegata 10B, 2821 GJØVIK



### Detaljering

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



## Skolegata 10B, 2821 GJØVIK



### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innertemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 10: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: 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 13: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

### Tiltak 22: 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 23: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Skolegata 10B - Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Øvre Torvgate	3 min	🚶
Totalt 18 ulike linjer		0.2 km
Gjøvik stasjon	8 min	🚶
Linje R30, R30x		0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min	🚆

## Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
216 elever, 17 klasser		0.2 km
Gjøvikregionen International School (1-1...	16 min	🚶
183 elever, 10 klasser		1.3 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	18 min	🚶
95 elever, 9 klasser		1.4 km
Fredheim skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
330 elever, 23 klasser		2.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
350 elever, 24 klasser		2.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
315 elever, 26 klasser		2.8 km
Gjøvik videregående skole	15 min	🚶
1050 elever		1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Home Hotel Grand Gjøvik	5 min	🚶
Sentrum P-hus Gjøvik - 1326	6 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

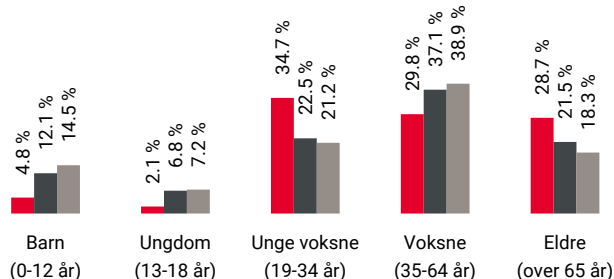
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjøvik sentrum	1 938	1 705
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gjøvik barnehage (1-6 år)	3 min	🚶
109 barn		0.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
28 barn		0.8 km
Tongjordet barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
67 barn		0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Sentrum	3 min	🚶
Kiwi Gjøvik	5 min	🚶
PostNord		0.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100

## Sport

	Gjøvik skole Aktivitetshall, ballspill	1 min	0.1 km
	GOA flerbrukshall Aktivitetshall	4 min	0.3 km
	Basic Gym	2 min	
	MOVA Gjøvik sentrum	3 min	

## Boligmasse



- 3% enebolig
- 5% rekkehus
- 70% blokk
- 22% annet

«Kort veg til alle tilbud som Gjøvik har»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	9 min
	Vitusapotek Gjøvik	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



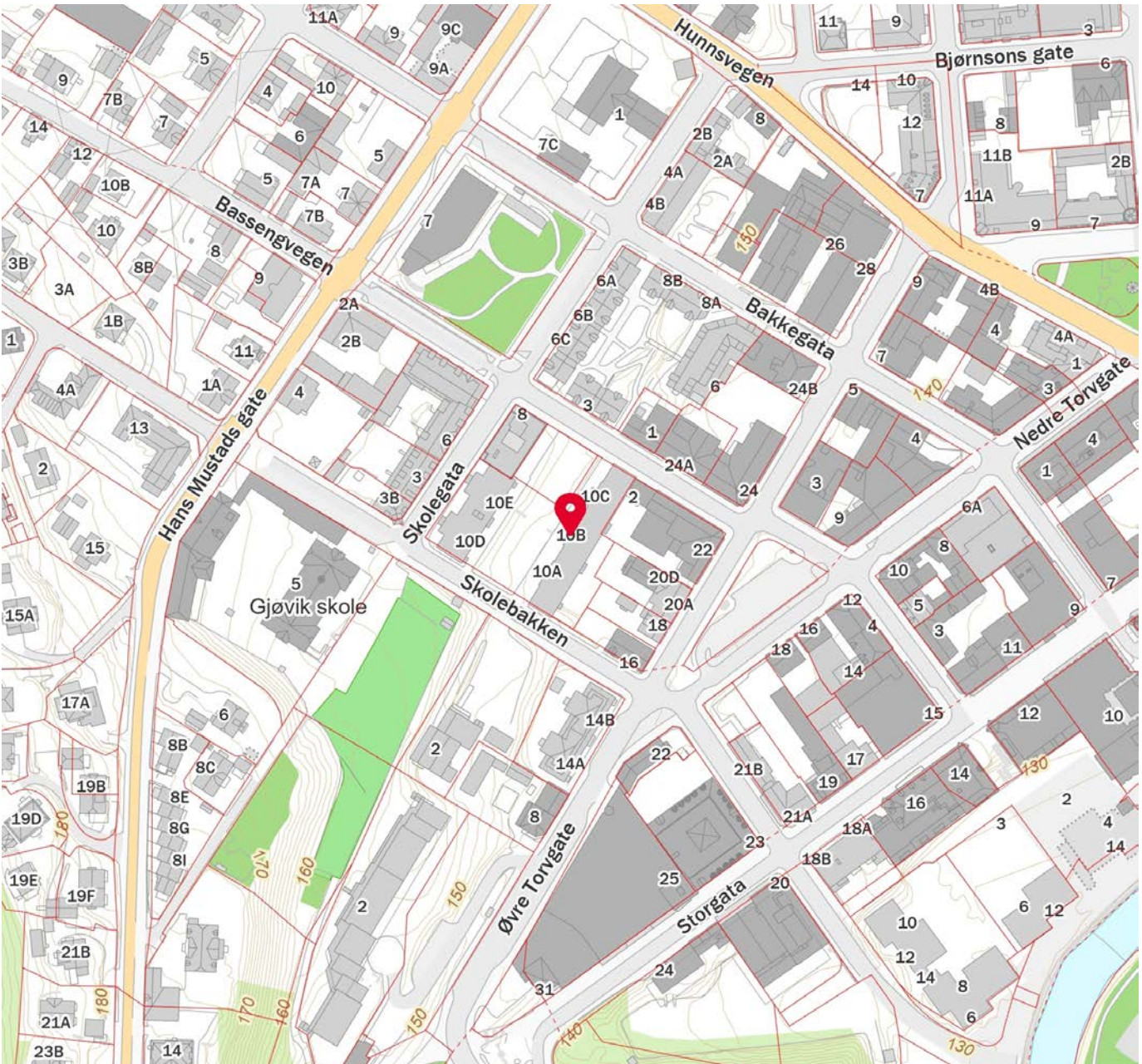
0%

71%

- Gjøvik sentrum
- Gjøvik
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Skolegt. 10 Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	38/36
Skolegata 10 B H0102	<b>Type:</b>	Borettslag
2821 GJØVIK	<b>Eiere:</b>	Helene Sveen
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 922 371	<b>Andelsnr:</b>	36

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned: 6 664**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 530
	Fjernvarme	840
	Renter	277
	Avdrag	1 017

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	87 960	Gjeld siste årsoppg.:	93 530
Klient ajourf. lån:	5 153 854	Klient gj. s. årsoppg.:	5 495 161

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11499999, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 13.04.2026: 4.07% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 13  
Saldo per 13.04.2026: 5 153 854  
Andel av saldo: 87 960  
( siste termin 31.07.2032 )  
Fastrente til 01.10.2024

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Henning Stavnhagen  
Adresse: SKOLEGATA 10 C  
Postnr/-sted: 2821 GJØVIK  
Telefon: Mob.: 48197197  
E-post: skolegata10@mittgobb.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	17 153	Gjeld:	93 530	Andre inntekter:	622
		Utgifter:	4 430		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	10 500
Andelsnr:	36		

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 67/1018  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Skolegt. 10 Borettslag

**Vår ref.:** 38/36

Skolegata 10 B H0102

**Type:** Borettslag

2821 GJØVIK

**Eiere:** Helene Sveen**Organisasjonsnr:** 948 922 371**9: Forsikring**

Forsikret i:

Gjensidige Forsikring

Polisenr:

86175449

Annen informasjon:

## Ordensregler.

1. Hensikten med ordensreglene er å oppnå fiksjonsfrie og gode forhold mellom beboerne.
2. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplasser og lignende slik at uoverensstemmelse unngås.
3. Tøy må kun henges til tork på dertil bestemte stativ og ikke på gjerder, i vinduer, murer eller lignende. Tørkes tøy på altanen, skal ikke henges høyere enn at de skules av gesimsen. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager eller på 1. og 17. mai. Det finnes egne bestemmelser for vaskeriene.
4. Det er ikke tillatt og riste eller banke tepper, gangtøy eller sengetøy i trappeoppganger, fra vinduer eller altanen. Tøy kan imidlertid henges til lufting mot gården. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt tøy.
5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke finne sted i trappeoppganger eller kjellerrom, og det skal ikke lekes i komplekset etter kl. 22.00. Det må vises varsomhet slik at lek og ballkasting m.m. ikke ødelegger yttervegger, vegger i oppgangene, beplantninger, gjerder m.v. Oppussing som medfører støy er ikke tillatt på søn- og helligdager.
6. Det skal ikke forekomme utlufting av leiligheter mot felles oppgang (gjennom entredør).
7. Avfall:
  - Containere merket papir/papp (på grøntarealet):
    - JA pizzaesker, eggkartonger, lypæreesker og annen husholdingspapp
    - JA alt av aviser og blader
    - JA kjøkkenpapir uten søl
    - IKKE stor papp etter innkjøp av møbler, kjeler, stereo m.m.
    - IKKE plastposer som aviser blir fraktet i til containeren
    - IKKE melkekartonger
    - IKKE noen form for annet avfall enn papir og husholdningspapp
  - Container merket matavfall – egne papirposer er lagret i kjellerrommet (på grøntarealet):
    - JA kaffebrut
    - JA kjøkkenpapir med søl
    - JA alt av matrester
    - IKKE papir, plast eller papp
    - IKKE isopor
  - Container merket restavfall (på grøntarealet):
    - JA ting som ikke sorteres og gjenvinnes
    - IKKE ting som kan sorteres og gjenvinnes
  - Posestativ merket plast (i kjellerrommet):
    - JA all plast i husholdningen – SKYLL PLASTEN GODT SLIK AT VI UNNGÅR VOND LUKT!!!
    - JA isopor
  - Posestativ merket drikkekartonger (i kjellerrommet):
    - JA alt av melke- og juicekartonger – SKYLL GODT OG BRETT!!!
  - Container merket glass og metall (i kjellerrommet):
    - JA alt av glass og metall – SKYLL GODT!!!

- Stor papp/bølgepapp etter innkjøp av møbler, stereo og kjeler m.m. kan legges langs veggen i kjellerrommet og Servicemesteren kjører det vekk etter behov.
8. Det må vises hensyn med bruk av bad og klosetter etter kl. 23.00.
  9. Urenslighet på gårdsplassen må ikke forekomme. Mating av fugler er ikke tillatt.
  10. Parkering er forbudt på borettslagets eiendom, bortsett fra nord for øvre blokk. Helsetjenesten og lignende er ikke berørt av forbudet.
  11. Hundehold er tillatt, men det er forbudt å ha hunden bundet på gårdsplassen. Hunder som forstyrres kan av styret forlanges fjernet.
  12. Trapper rengjøres av Miljørenhold 1 gang per uke, fortrinnsvis på torsdag. Styret bestemmer når det skal foretas hovedrengjøring av vegger, vinduer og belysningsarmatur i oppgangene. Utgiftene til dette dekkes av borettslaget.
  13. Staking av vasker og badesluk besørjes av beboer evt. Servicemesteren (906 73 836) mot betaling.
  14. Det er enhver beboers plikt å påse at oppslag ikke skamferes eller rives ned. Servicemesteren tar vare på eiendommen gjennom hele året, avtale og evaluering gjennomføres av styret – 3 års avtale ble inngått i 2008. Beboerne må til en hver tid rette seg etter påbud som gis for å opprettholde ro og orden og for å beskytte eiendommen.
  15. Evt. framleie av leiligheter skal søkes styret på eget skjema. Innflytting kan ikke skje før styret har behandlet søknaden og gitt eier av leiligheten svar på søknaden
  16. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, kjellerrom eller vaskeriene.
  17. Branndørene inn til kjellerrom skal være låst.
  18. Evt. forespørsler framsettes overfor styret. Klager må være utformet skriftlig.

### **Ordensregler i vaskeriene – øvre og nedre blokk.**

1. Det er ikke tillatt å vaske klær for personer som ikke bor i borettslaget.
2. Vasketider:

Vasking foregår på 3 skift	hverdager	kl. 08.00-12.00
		kl. 12.00-16.00
		kl. 16.00-20.00
	lørdag, påske-, pinse-, jule- og nyttårsaften	kl. 08.00-12.00
		kl. 12.00-16.00

Det er IKKE tillatt å vaske på søn- og helligdager.
3. Vaskeliste:

Beboere som skal vaske skriver seg på liste som henger i vaskeriet. Det er ikke tillatt å skrive seg på lista mer enn 2 ganger samtidig.

4. Tørking:

Inne i vaskeriet:

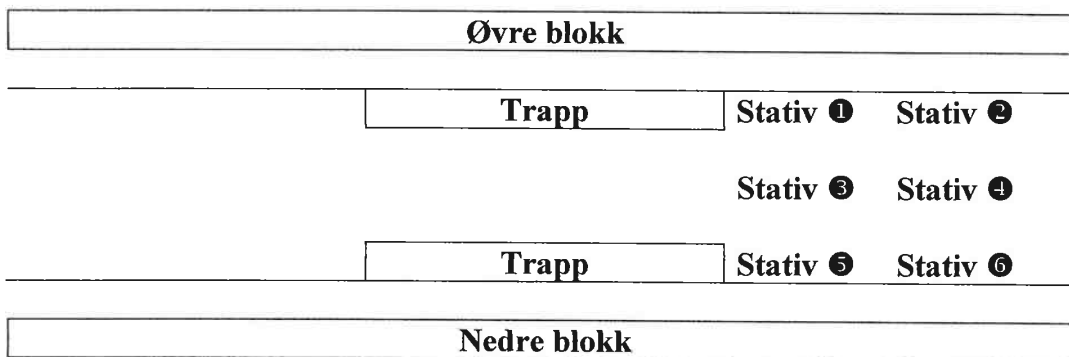
Skift 1	fram til kl. 08.00 neste dag	2 stativer merket I
Skift 2	fram til kl. 12.00 neste dag	2 stativer merket II
Skift 3	fram til kl. 16.00 neste dag	2 stativer merket III

Ute på stativene:

Stativ 1 og 2 benyttes av øvre blokk

Stativ 5 og 6 benyttes av nedre blokk

Stativ 3 og 4 benyttes av beboere som har egen vaskemaskin



5. Vis forsiktighet:

Alle maskiner må benyttes på riktig måte. Dersom noen av maskinene blir ødelagt p.g.a. uforsiktig bruk, kan vedkommende selv måtte betale for reparasjonen. Hvis noen oppdager feil, skal dette meldes til styreleder. Hvis det er feil ved en av vaskemaskinene, er det tillatt å benytte vaskeriet som er intakt.

6. Vasking av gulv.

Gulvet skal vaskes etter eget skift.

Hovedrengjøring av vaskeriene bestemmes av styret.

### Internkontroll

1. Brannsikkerhet.

Beboeren har selv ansvar for røykvarsler og brannsløkkingsapparat. Det må sjekkes at røykvarsleren virker og har batteri og at brannsløkkingsapparatet har riktig trykk.

Noen enkle forhåndsregler for brannsikkerhet:

- Tørk ikke tøy på elektrisk ovn.
- Slå av kokeplate etter bruk. Glemsomme personer bør skaffe seg tidsbryter.
- Monter rikelig med stikkontakter. Unngå løse dobbeltkontakter og andre provisoriske løsninger.
- Benytt aldri sterkere pærer enn lampen er beregnet for.
- Trekk støpselet ut av termostyrte apparater som kaffetraktere, brødrister, hårføner, strykejern m.m. som ikke er i bruk.

- Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller brødbakermaskiner bør ikke benyttes uten tilsyn.
- Varmetepper eller varmeputer skal ikke benyttes uten tilsyn. De må ikke brettes sammen under bruk. Varmelaken skal bindes fast til madrassen, slik at det ikke beveger seg.
- Er sikringer, koplingsbokser, støpsler eller brytere unormalt varme, kan dette bety overbelastning av anlegget. Ta kontakt med installatør.
- Vaskemaskiner: beboere må ta kontakt med et styremedlem dersom det lukter svidd i vaskekjelleren etter bruk.
- Tørketromler: beboerne må innarbeide faste rutiner for rengjøring av lofilteret etter bruk.
- Separat sentrifuge: klare instruksjoner for bruk. For eksempel at den ikke fylles med for mye tøy.

## 2. Elektriske anlegg og utstyr.

Beboere har selv ansvar for det elektriske i sin leilighet. Det utenfor har styret ansvar for.

Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte personer kan foreta av reparasjoner på elektrisk anlegg og utstyr. Følgende liste viser hva en ufaglært har lov til å gjøre:

- Tilkopling/skifting av topolette støpsler/plugger til og med 25A (ampere), med og uten jording.
- Tilkopling/skifting av topolette skjøte- og apparatkontakter til og med 16A, med og uten jording.
- Tilkopling og reparasjon av bordlamper, lampetter og lignende med bevegelig ledninger, herunder også ledningskontakter.
- Tilkopling og skifting av belyningsutstyr opphengt i takkrok eller lignende og som normalt ikke betraktes som del av den faste installasjonen, tilkopledd med kroklemme eller med støpsel/stikkontakt. Dessuten skifting av andre belyningsarmaturer i tørre rom med isolerende gulvdekke.
- Montering og skifting av varmeovner som levers med bevegelig ledning og støpsel.
- Skifting av deksel for brytere, stikkontakter og koplingsbokser.

Alt annet elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeid på elektriske anlegg og utstyr skal utføres av autorisert fagpersonell.

## 3. Forurensning.

Forsøpling:

BRL må rette seg etter forurensningsloven vedr. oppbevaring, tømming eller transport av avfall.

BRL oppfyller gjeldene krav vedr. papir, matavfall, restavfall m.m.

Spesialavfall:

BRL er underlagt forskrifter om spesialavfall. Ved riving/renovering har BRL ansvar for å ta hånd om dette på forskriftsmessig måte og levere avfallet til godkjent innsamler.

Dette gjelder asbest (eternitt), CCA-impregnert trevirke og PCB, tidligere benyttet i bl.a. fugemasse mellom betongelementer.

NB! Kvikksølvholdige termometer (for bl.a. fyrkjele), lysrør og lyspærer/rør.

Rutiner:

- Utarbeide rutiner for håndtering av vanlig avfall OK
- Kildesortering OK
- Riktig plassering av avfallsbrønner i forhold til bygningsmasse OK

- o Malingsavfall – røde beholdere

OK

#### 4. Arbeidsgiver.

Ansvar:

BRLs arbeidsgiveransvar gjelder kun for personer som er ansatt og mottar lønn fra BRL. Andre som BRL kjøper tjenester av er dekket gjennom firmaet. BRLs ansvarsforhold reguleres av Arbeidsmiljøloven.

Rutiner:

Det utarbeides arbeidsinstruks for egne arbeidstakere for å hindre:

- o Skade ved fall eller fallende gjenstander.
- o Forebygging av brann og eksplosjonsfare.
- o Værneutstyr
- o Opplæring i bruk av maskiner og verktøy.
- o Førstehjelpsutstyr.
- o Vernearbeid mot risiko – helse – velferd i arbeidsmiljø.

BRL innhenter nødvendige forskrifter og brosjyrer.

Dugnad:

For dugnadsarbeid er ikke arbeidsgiver ansvarlig på samme måte som ved lønnet arbeid. Det bør allikevel utarbeides retningslinjer for dugnadsarbeid i internkontrollen og at BRL har nødvendig forsikringer.

Ansvar:

Styret er ansvarlig for at rutiner er utarbeidet:

- o Ansvar for å innføre og vedlikeholde H.M.S-tiltakene i BRL.
- o Styret kan bli holdt ansvarlig hvis en ulykke inntreffer.
- o Styret kan ikke fraskrive seg ansvar gjennom avtaler, selv om styret engasjerer personer til å gjennomføre tiltak hvis sikkerheten ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

### Hvem dekker hva?

Styret i BRL mottar stadig henvendelser fra beboere med spørsmål om utgifter skal dekkes av beboer eller BRL. Nedenfor følger en oversikt over de mest aktuelle utgiftene det her er snakk om:

	Dekkes av beboer	Dekkes av BRL
Nøkkel til inngangsdør leilighet	X	
Nøkkel til postkasse (postkassen skal ikke brytes opp)	X	
Skade/utskifting av låssylinder postkasse		X
Ringeklokke/dørtelefon virker ikke		X
Skade på inngangsdør til leilighet	X	
Skade på dører innvendig i leilighet	X	
Skade/utskifting av toalett	X	
Skade/utskifting av vaskeservant	X	
Skade/utskifting av stråleovn bad	X	
Skade på vannrør		X
Skade/utskifting av vannlås		X
Reparasjon/vedlikehold av vannlås	X	
Skade/utskifting av belegg/gulv alle rom	X	

Skade/utskifting av blandebatterier	X	
Skade/utskifting av deler av blandebatteri	X	
Komplett oppgradering av bad (vegger/gulv) dekket utskifting av sluk (1)		X
Reparasjon/vedlikehold av sluk	X	
Skade/utskifting av dusj, badekar, dusjkabinett	X	
Skade/utskifting av radiatorer		X
Skade/utskifting av rør/ventiler til radiatorer		X
Skade/utskifting av vinduer/balkongdør og ytterdør til leilighet		X
Skade/utskifting av kjøkkeninnredning	X	
Skade/utskifting av garderobeskap	X	
Skade/utskifting av røykvarsler		X
Skifting av batteri røykvarsler	X	
Etterfylling/kontroll av brannapparat		X
Vedlikehold/montering av elektriske ledninger/støpsler	X	
Dør/vegger i kjellerbod	X	
Skade/skifting av sikringsskap	X	

(1) Kostnaden for utskifting av sluk skal spesifiseres på fakturaen evt. egen faktura.

NB! Når det gjelder skader/utskifninger som BRL dekker, skal dette i hvert enkelt tilfelle avklares med styret før reparasjon/utskifting blir utført. Det skal være et reelt behov, ikke "kjekt" å gjøre.



## Perfekt Rengjøring ved Overtakelse

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

### Hvorfor Velge Oss?

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

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



☎ 99260178

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

🌐 <https://vaskekollektivet.no/>

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



# SITUASJONSKART

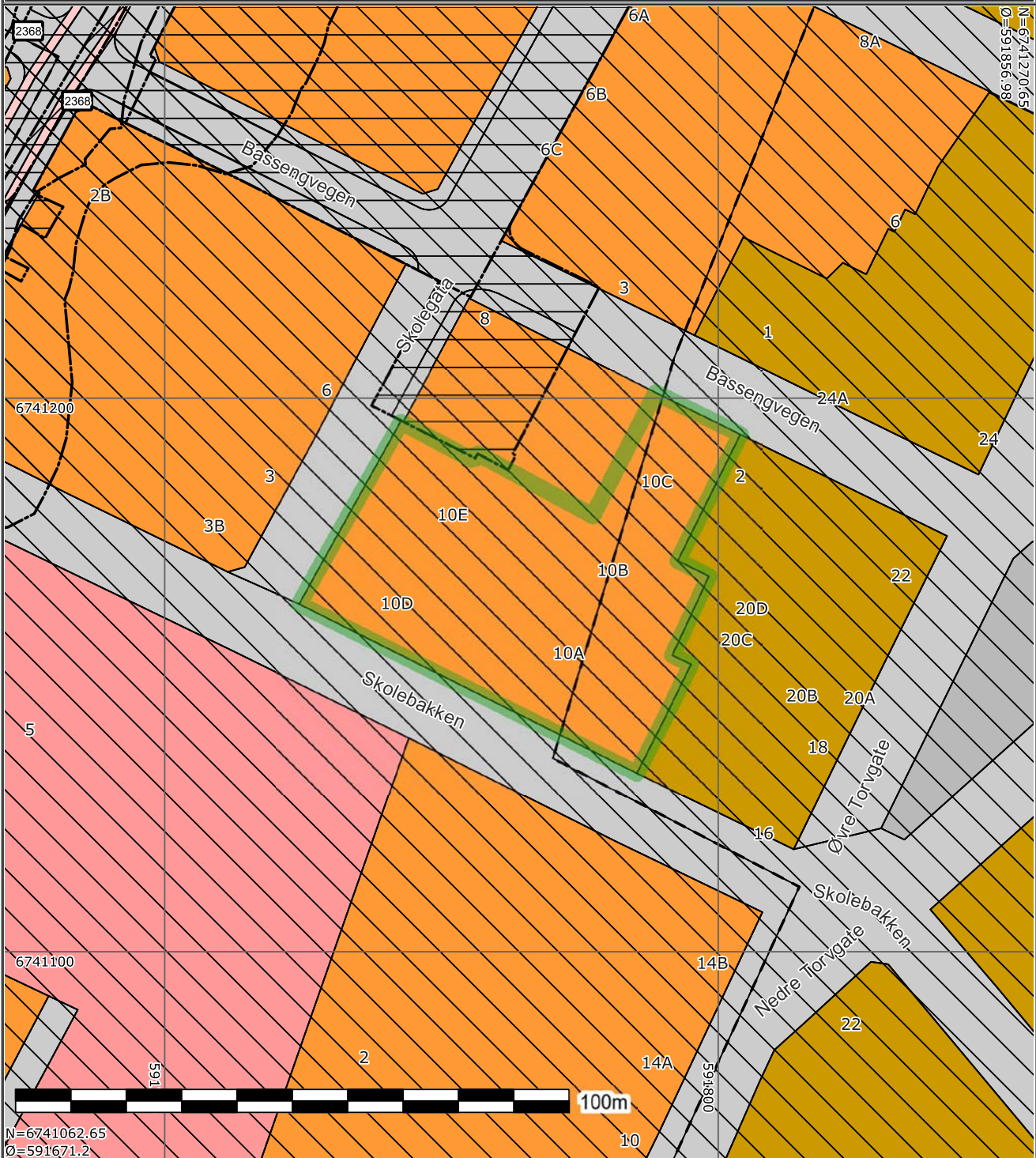
Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1018	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				



**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 10/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000





# GJØVIK KOMMUNE

## Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

, Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Krav vedrørende infrastruktur

\\ Rød sone iht T-1442

\\ Gul sone iht T-1442

■ Sentrumsformål - Nåværende

■ Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

■ Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende

■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende

■ Veg - Nåværende

■ Hovednett for sykkel - Nåværende

■ Parkering - Nåværende





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skolegata 10B  
2821 GJØVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lene Bergum Pettersson

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 986 30 564  
**E-post:** lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre