

aktiv.



Ludvig Skattums gate 28C, 2819 GJØVIK

**Koselig endeileilighet -
biloppstillingsplass - kort veg til
sykehuset, dagligvare og stadion
-fin utsikt mot Mjøsa**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 77 281,-
Omkostn.: Kr 46 570,-
Total ink omk.: Kr 1 913 851,-
Felleskostn.: Kr 3 960,-
Selger: Kari Rognerud Granlund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 40/40 kvm
Tomtstr.: 2621 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 280
Snr. 10
Fnr.: 25
Oppdragsnr.: 1209250174

Ditt nye hjem?

Arealeffektiv leilighet med god beliggenhet i Gjøvik, her er det kort veg til sykehuset, Gjøvik videregående skole, dagligvare, Gjøvik stadion og sentrumsfasiliteter.

Leiligheten fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg, med en bruddvegg i stuen.

Det er delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue, noe som skaper en god romfølelse.

Kjøkkenet har lys innredning i vinkel, og stuen har plass til både spisebord og sofa.

Det er godt med dagslys inn. Hyggelig utsikt mot Mjøsa fra stuevinduet.

Soverom med plass til garderobeskap. Lyst bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Gang garderobeskap og oppheng for jakker.

Leiligheten varmes opp med strøm.

Felles festet tomt i sameiet som er opparbeidet med plen og beplantning.

Gruset gårdsplass. Medfølgende biloppstillingsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	77
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA totalt: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Kjøkken, stue, soverom, bad og entré.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 235 cm.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2621 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt i sameiet som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

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.

Festetid

Festetiden gjelder frem til 2039.

Regulering av festeavgift

Festeavgift betales via de månedlige felleskostnadene til sameiet.

Se vedlagt festekontrakt i prospekt.

Festekontrakt datert

15.05.1986.

Beliggenhet

Selveierleilighet med beliggenhet rett ved sykehuset og Gjøvik videregående skole. Det er gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Gjøvik sentrum kan by på diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kafèer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, apotek, frisør og treningssenter.

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

Den mer sosiale finner 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 friluftsmuligheter i nærområdet, med bl.a. kort veg til Øverby, Eiktunet og Bergstoppen.

Fine trenings, tur, bade og fiskemuligheter ved Mjøsa. Ikke langt til Mjøspromenaden, som byr på mange småbåthavner, lekeplasser, fine sitteplasser og en hyggelig spasertur mot sentrum.

Kort veg til skoler og barnehage.

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 i hovedsak boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1958 og modernisert i ca. 2002.

Normal standard og planløsning.

Bygningen er i tre etasjer og underetasje, og har grunnmur i betong og murte blokker.

Yttervegg i isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Mønet tak.

Takrenner og utvendige beslag i metall.

Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002.

Leilighetsdør i tre fra felles korridor.

Etasjeskiller i betong.

Iht. tilstandsrapport datert 26.09.2025 av Alf Bjørnerud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

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?

Ja

Det har vært noe kondens på vinduene når det har vært på det kaldeste om vinteren.

Jeg har brukt avfukter når jeg har tørket klær i leiligheten på vinteren, noe som har hjulpet.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Det har vært fukt-/ vannskader i leiligheten under som i stor grad har skyltes manglende utlufting. I den forbindelse ble det gjennomført fuktmålinger i leiligheten av fagperson, og det ble ikke funnet unormale verdier eller skade i leiligheten.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført i regi av eieren av leiligheten, og jeg vet derfor ikke navnet på firmaet som ble brukt.

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?

Ja

Det har vært sjeggkre/sølvkre i fellesarealer og flere leiligheter våren 2022. Anticimex var inne på sommeren.

Dette ble dekket av sameiet. Etter dette kjenner jeg ikke til at det skal ha vært et problem i denne eller andre leiligheter.

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Det ble først lagt ut feller for å finne omfanget på problemet. Deretter ble det gjennomført sanering.

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

Ja

Tredje etasje i sameiet ble bygget i 1986. Leilighetene i underetasjen ble også bygget om til leiligheter på 1980- tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Dagens seksjonering er tinglyst fra 1987.

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

Ja

Leiligheten ligger tett ved sykehuset, som gjør at man hører lyden fra luftambulansen godt dersom man har vinduet åpent.

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Hans Fredrik Herberg

Beskrivelse av arbeidet: Taket på hele bygget ble byttet ut høsten 2025, da dette var gammelt. Samtidig ble det gjennomført en isolasjon av loft i bygningen.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Leilighet i 1. etasje, som inneholder:
Kjøkken, stue, soverom, bad og entré.

Det er 1 biloppstillingsplass tilhørende boenheten.

Standard

Velkommen til en lys og arealeffektiv leilighet med sentral beliggenhet i Gjøvik!
Her bor du i gangavstand til viktige fasiliteter som Gjøvik sykehus, Gjøvik videregående skole, dagligvarebutikker, Gjøvik stadion og sentrum med sitt brede tilbud av butikker, kaféer og kollektivforbindelser.

Leiligheten har et lyst og nøytralt fargevalg som gir et tidløst uttrykk.
I stuen skaper en bruddvegg karakter og dybde, samtidig som den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet gir en luftig og god romfølelse.
Kjøkkenet er praktisk utformet med lys innredning i vinkel.
I stuen er det plass til både spisebord og sofa, og store vindusflater sørger for rikelig med dagslys gjennom hele dagen.

Fra stuen har man litt utsikt mot vakre Mjøsa – en ekstra kvalitet og trivsel i hverdagen.

Soverommet har god plass til garderobeskap, og badet fremstår lyst og funksjonelt med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
I entréen er det garderobeskap og knagger til jakker og yttertøy.

Leiligheten varmes opp med strøm, og er en del av et sameie med felles festet tomt.

Uteområdet er opparbeidet med plen og beplantning, og gir en trivelig ramme rundt eiendommen.
Gårdsplassen er gruset, og det følger med egen biloppstillingsplass.

Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker en lettstelt leilighet med god beliggenhet, enten du er førstegangskjøper, pendler, student eller ønsker en mer praktisk boform.

Velkommen til visning!

KJØKKEN:

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

Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:

Badet har flislagt gulv med varme, fliser på vegger og malt betong i himling.
Servant i underskap, overskap med speil og belysning, dusjvegger, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Veggene har fliser. Taket er malt.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:
Mur puss/mur/betong.

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

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

Lette innerdører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringssskap er plassert i fellesrom i gangen.
Innvendig stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Varmtvannsbereder er felles for enhetene.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Selger ønsker å ta med seg:

- Taklamper på stue (to stk.) og veggmontert lampe på stue
- Knagg i gangen

Ting som blir værende igjen og følger salget:

- Øvrige taklamper
- Øvrig innredning i gang
- Skoskap og skap i gang
- Hvitevarer

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

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

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

Det gjøres oppmerksom på at 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.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:

2002 Opplyst ved forrige salg.

2002 Etterisolert yttervegger, ny kledning og nye vinduer. Utført i regi av sameiet.

2005 Opplyst ved forrige salg. 2005 Fornyet badet. Utført av tidligere eier.

2010 Opplyst ved forrige salg.

2010 ny kjøkkeninnredning. Utført av tidligere eier.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert "slipp" bak strie på vegg. • Enkelte rom er overmøblert/ har mye lagring.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Innhent dokumentasjon om mulig.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en

anbefaling, men ikke et krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installerør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.

Alder på anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det dusjes rett på vegg, dette har større påkjenning på konstruksjonene. Det er registrert svartesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.
- Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert. Komfyrvakt anbefales etablert.

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er felles for enhetene.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber Altibox.

Parkering

Hver seksjon har fast biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 93324578

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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 med strøm, i hovedsak ved hjelp av panelovner og varme i gulv på bad.

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

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

Piper og ildsteder:

Feiing/ tilsyn 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.

Energimerke

G

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

19 013 (Andel av fellesgjeld)

1 809 013 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

45 220 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 570 (Omkostninger totalt)

58 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 855 583 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 867 483 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 870 283 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 2714,-

Øvrige kommunale eiendomsgebyrer faktureres Sameiet L. Skattumsgt. 28 A.

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

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 2 714 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 678500,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 428 821 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 715 283 for år 2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- mnd felleskostnader inkl kommunal avgifter og festeavgift
- eiendomsskatt
- strøm
- 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

Eierbrøk

42/1549

Felleskostnader inkluderer

Endring av felleskostnader pr januar 2026:

Kr. 3960 pr mnd (opplyst av selger).

Totale felleskostnader pr. mnd pr. september 2025: kr 3.596,-

Felleskostnader kr 2.819,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 399,- pr. md.

Gebyr kr 20,- pr. md.

Kapitalkostnader kr 358,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. mnd kr 3.596,- pr. md.

De månedlige felleskostnadene dekker utv. forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter (unntatt eiendomsskatt), festeavgift, avdrag lån og div vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 960

Andel Fellesgjeld

Kr 77 281

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 10 188

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ludvig Skattumsgate 28

Organisasjonsnummer

988021199

Om sameiet

Styreleder forteller pr. 2/10-25:

Det er tatt opp lån i forbindelse med oppgradering av tak som skal gå i gang nå i løpet av høsten.

Det er ingen planer om å ta opp ytterligere lån per nå.

Felleskostnader justeres årlig fra 01.01. med utgangspunkt i konsumprisindeks.

Den endelige fasiten på hvor mye felleskostnadene vil justeres vil komme fram gjennom arbeidet med budsjettet for 2026.

Budsjettet vil være klart i løpet av første halvdel av november.

Bygget er fra ca. 1958, så det vil være behov for vedlikehold og oppgradering.

Det vurderes kontinuerlig hvilke deler som bør prioriteres i med tanke på vedlikehold.

Sameiet har som mål å bygge opp et vedlikeholdsfond for at kostnader til vedlikehold kan tas mest mulig løpende.

Foreløpig er det likevel slik at større prosjekter finansieres med låneopptak.

Vaktmester sørger for daglig vedlikehold i bygget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.09.2025:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.86.29913

Nominell rente (flyt): 7,20 %

Innfrielsesår: 2029

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.09.2025: 545 474 kr

Andel av saldo: 14 790 kr

IN-ordning: Nei

Endring av lån gjør at andel av saldo er ca 77.000,- pr april 2026.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett praktiseres ikke.

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.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse kreves ikke.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr iht ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må sette seg inn i vedtekter og ordensregler og følge disse.

Dugnadsarbeid kan forekomme.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 280, seksjonsnummer 10, festenummer 25 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/67/280/10/25:

Sameiet har tinglyst en obligasjon som følger eiendommen.

Dok.nr 11727 - tinglyst 16.11.1989

Beløp: NOK 16 500

Panthaver: SAMEIET LUDVIG SKATTUMSGT 28

LØPENR: 1627981

Prioritet etter 90% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av forsikringsrådet.

Uten opptrinnsrett.

19.06.1986 - Dokumentnr: 5390 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,856

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1987 - Dokumentnr: 6019 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 189/1648

26.10.1990 - Dokumentnr: 9894 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 189/1648

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

26.10.1990 - Dokumentnr: 9894 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/1549

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 7497180 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg
- Bygningsnr. 7497180-1 Påbygg
- Bygningsnr. 300216423 Garasjeuthus anneks til bolig

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger innflytningstillatelse for 7 leiligheter i toppetasje, datert 14.03.1989.

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.

Det foreligger tegninger oversendt fra kommunen, men det er avvik fra disse. Plantegning viser at leiligheten er speilvendt.

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

Eiendommen er tilknyttet privat stikkveg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde 1 Småhusbebyggelse § 9-3.1

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur § 16-1

Se merknadsfelt om reguleringsplan.

Reguleringsplan (RP) Gjøvik fylkessykehus vedtatt 28.06.1968.

Formål:

Offentlig formål - institusjon

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

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

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan i området jf. følgende bestemmelse:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

- a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
- d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Adgang til utleie

Fri råderett over egen seksjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 odal 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.

Det 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 MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 2.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, forretningsfører, eierskifte, foto,

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 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler bistås av

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.04.2026



Plass til både sofa og et lite spisebord.



Avslappende og koselig sofakrok.



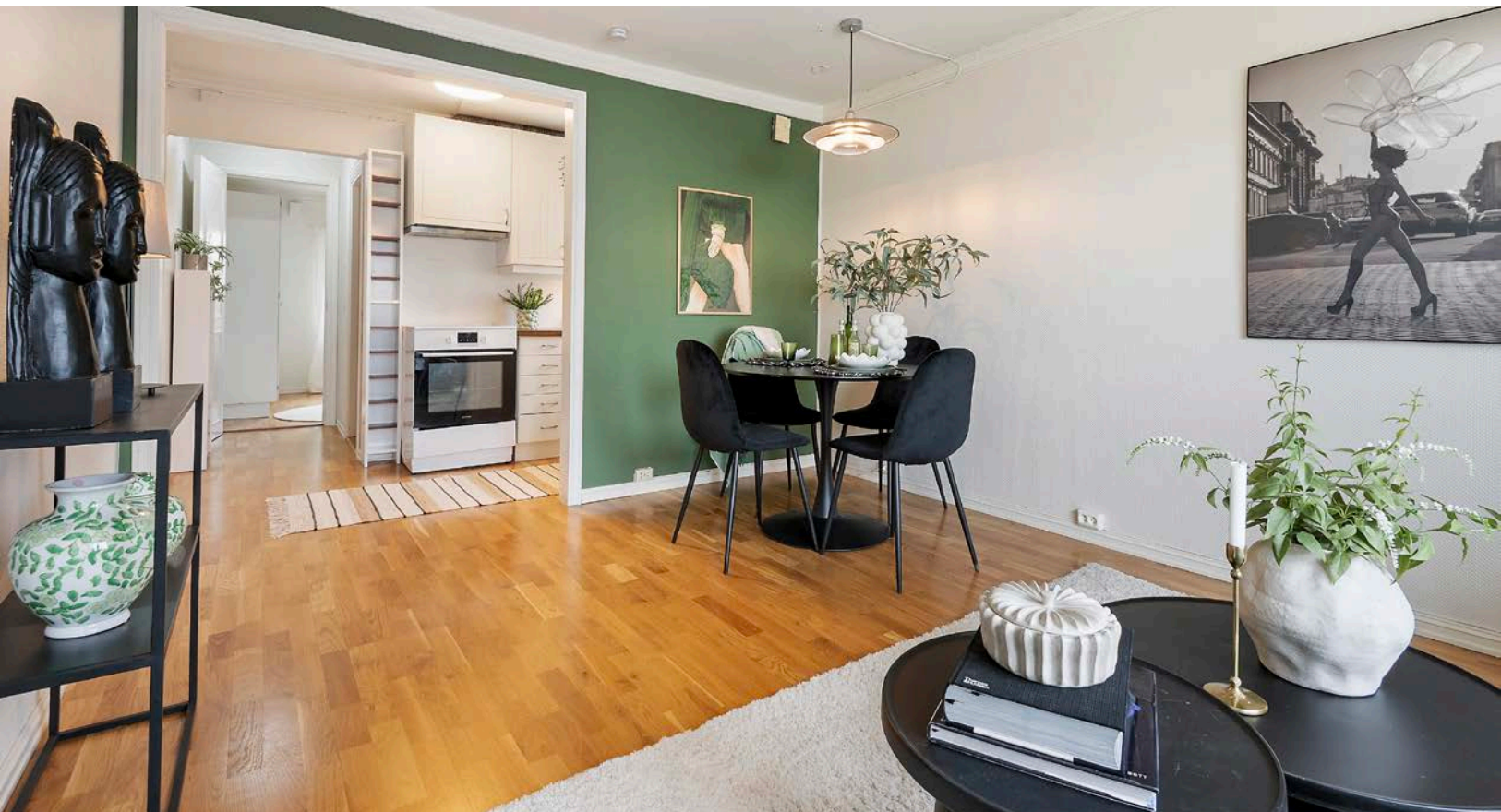
Godt med dagslys inn.



God stemning.



Stilig bruddvegg i et lunt fargevalg.



God romfølelse med delvis åpen løsning.



Nyte dagens måltider.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Kjøkken med lys innredning.



Kjøkken og bad vegg i vegg.



Utsyn fra kjøkkenbenken.



Plass til frittstående kjøleskap.



Soverom med plass til dobbeltseng.



Nyte en god natts søvn.



Plass til garderobeskap.



Soverommet har enkel tilgang til badet.



Lyst bad med dusj.





Gruset adkomst.



Leilighetsbygg med sentral beliggenhet.



Gjennomgående endeilighet.



Privat bilde.



Utsikt til Mjøsa. Privat bilde.



Utsikt mot Mjøsa. Privat bilde.



Nærhet til sykehuset og Gjøvik videregående skole.



Kort veg til buss retning sentrum.



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



 Boligbygg med flere boenheter

 Ludvig Skattums gate 28 C, 2819
GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 280, snr. 10, fnr. 25

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 20715-1369

Referansenummer: BR2051

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud



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

Takstcon AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et populært boligområde rundt sykehuset på Gjøvik. Område er preget av boligbebyggelse og er barnevennlig, rolig og solrikt. Herfra er det gangavstand til sentrum .

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Bygningen er i tre etasjer og underetasje, og har grunnmur i betong og murte blokker. Yttervegg i isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Mønet tak. Takrenner og utvendige beslag i metall. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 40m² over 1 etasje.
Det er 1 biloppstillingsplass tilhørende boenheten.

STANDARD:

Boligen er fra 1958 og modernisert i 2002.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 2621 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass, Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002.

Leilighetsdør i tre fra felles korridor.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Mur puss/mur/betong.

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

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

Etasjeskiller i betong.

lette innerdører.

Oppvarming med strøm, i hovedsak ved hjelp av panelovner og varme i gulv på bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, fliser på vegger og malt betong i himling. Servant i underskap, overskap med speil og belysning, dusjvegger, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i kobber, plast og galvanisert metall. Innvendig stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereider er felles for enhetene.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringssskap er plassert i fellesrom i gangen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist fasadetegninger og enkelte plantegninger. men mangler plantegning av aktuelle leilighet.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

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

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

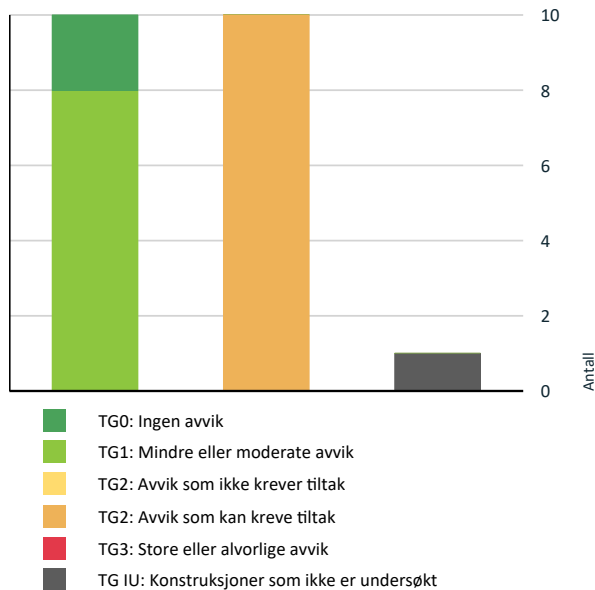
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar

Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen. Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Bolig

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 løpende vedlikehold må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at 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.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

2002	Opplyst ved forrige salg.	2002 Etterisolert yttervegger, ny kledning og nye vinduer. Utført i regi av sameiet.
2005	Opplyst ved forrige salg.	2005 Fornyet badet. Utført av tidligere eier.
2010	Opplyst ved forrige salg.	2010 ny kjøkkeninnredning. Utført av tidligere eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass, Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002. Et fra 2014.

Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Tilstandsrapport



Enkelte kondensmerker i karm.

TG 1 Dører

Leilighetsdør i tre fra felles korridor.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Mur puss/mur/betong.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Det er registrert "slipp" bak strie på vegg. • Enkelte rom er overmøblert/ har mye lagring.

Konsekvens/tiltak

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



Dels ujevn overflate i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Målt 2 mm på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfældige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

📍 TG 2 Radon

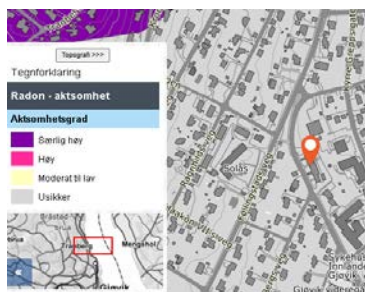
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



📍 TG 1 Innvendige dører

lette innerdører.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming med strøm, i hovedsak ved hjelp av panelovner og varme i gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strøbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, fliser på vegger og malt betong i himling. Servant i underskap, overskap med speil og belysning, dusjvegger, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det dusjes rett på vegg, dette har større påkjenning på konstruksjonene.
Det er registrert svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Vurdering av avvik:

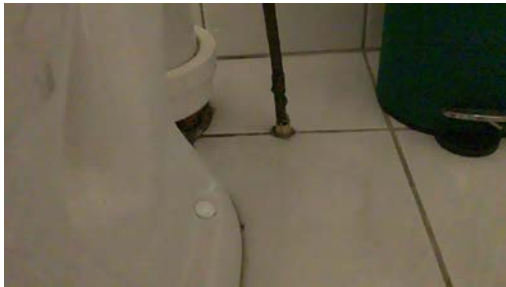
- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.
- Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger.

Konsekvens/tiltak

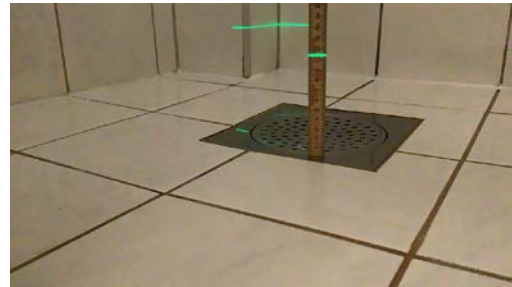
- Tiltak:

Tilstandsrapport

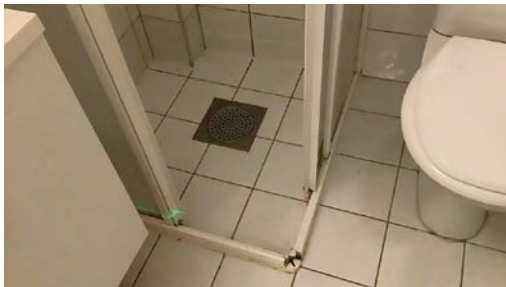
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



Røroppstikk i gulv. Det er ikke benyttet rørmansjett.



Det er totalt 10 mm fall til sluk.



Tett kant rundt dusjone. Dette vil hindre evt lekkasjevann å renne i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at tett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



Det er ikke synlig membran i sluk



Det er sprekke i flis i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant i underskap, overskap med speil og belysning, dusjvegger, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

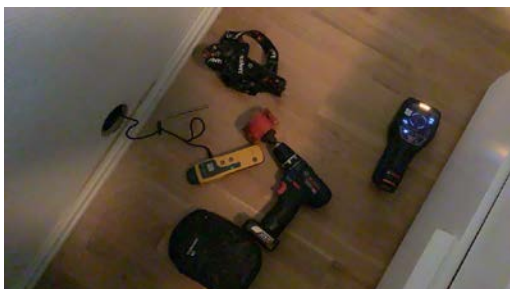
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert. Komfyrvakt anbefales etablert.

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Kjøkkeninnredning.



Slitasje i plate under oppvaskbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber, plast og galvanisert metall. Innvendig stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er felles for enhetene.

Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i fellesrom i gangen.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1958
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder på anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt. Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

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

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



TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/40 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 32 m ² 1960 1 sov	19-01-2025	1 850 000	1 800 000	13 047	1 813 047	56 658
2 Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 32 m ² 1958 1 sov	11-05-2022	1 600 000	1 600 000	7 784	1 607 784	50 243
3 Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 40 m ² 1958 1 sov	03-09-2023	1 850 000	1 950 000	26 859	1 976 859	49 421
4 Ludvig Skattums gate 28C ,2819 GJØVIK 39 m ² 1958 1 sov	25-04-2023	1 650 000	1 600 000	15 887	1 615 887	41 433

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	3 000
Felleskostnader, estimert.	Kr.	43 200
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	10 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

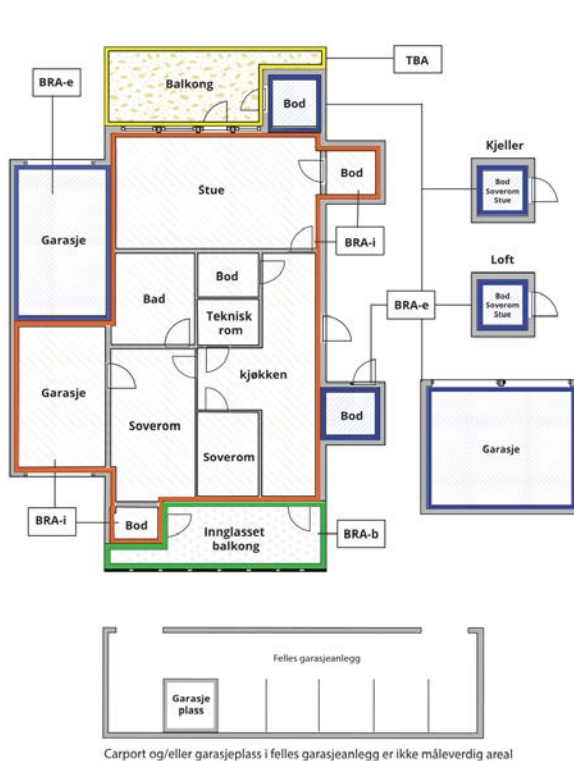
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	40			40	
SUM	40				
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 235 cm.

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er fremvist fasadetegninger og enkelte plantegninger. men mangler plantegning av aktuelle leilighet.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

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

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

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

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	280	25	10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ludvig Skattums gate 28 C

Hjemmelshaver

Granlund Kari Rognerud

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

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

Vedtatt reguleringsplan: Gjøvik fylkessykehus.

Arealformål: Offentlig bygg - institusjon.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon. 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no Eiendomsverdi.no	26.09.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	26.09.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	26.09.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	14.11.1986	Det er fremlagt tegninger fra kommunen. Det er ikke vist plantegning av aktuelle leilighet. Gjøvik bygningsråd.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport	04.08.2000	Salgsoppgave	Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.09.2025	Enova	Gjennomgått		Ja
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	14.03.1989	Gjelder innflytningstillatelse til 7 leiligheter i 3. etasje. Aktuell leilighet er ikke omtalt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

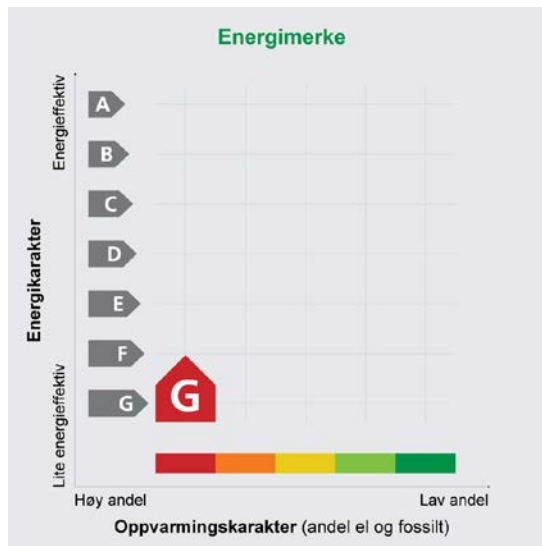
Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å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

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

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

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Adresse	Ludvig Skattums gate 28C
Postnr	2819
Sted	GJØVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	280
Seksjonsnr.	10
Festenr.	25
Bygn. nr.	7497180
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1160028
Dato	04.08.2020



Innmeldt av Sindre Illøkken Eriksen

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

Kari Rognerud Granlund

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ludvig Skattums Gate 28C

2819 Gjøvik

3407-67/280/25/10



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?

• **Ja**

Det har vært noe kondens på vinduene når det har vært på det kaldeste om vinteren. Jeg har brukt avfukter når jeg har tørket klær i leiligheten på vinteren, noe som har hjulpet.

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

• **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?

• **Ja**

Det har vært fukt-/ vannskader i leiligheten under som i stor grad har skyltes manglende utlufting. I den forbindelse ble det gjennomført fuktmålinger i leiligheten av fagperson, og det ble ikke funnet unormale verdier eller skade i leiligheten.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført i regi av eieren av leiligheten, og jeg vet derfor ikke navnet på firmaet som ble brukt.

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?

♦ **Ja**

Det har vært sjeggkre/sølvkre i fellesarealer og flere leiligheter våren 2022. Anticimex var inne på sommeren. Dette ble dekket av sameiet. Etter dette kjenner jeg ikke til at det skal ha vært et problem i denne eller andre leiligheter.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Det ble først lagt ut feller for å finne omfanget på problemet. Deretter ble det gjennomført sanering.

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Tredje etasje i sameiet ble bygget i 1986. Leilighetene i underetasjen ble også bygget om til leiligheter på 1980-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dagens seksjonering er tinglyst fra 1987.

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?

♦ **Ja**

Leiligheten ligger tett ved sykehuset, som gjør at man hører lyden fra luftambulansen godt dersom man har vinduet åpent.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Hans Fredrik Herberg

Beskrivelse av arbeidet: Taket på hele bygget ble byttet ut høsten 2025, da dette var gammelt. Samtidig ble det gjennomført en isolasjon av loft i bygningen.

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.

Nabolagsprofil

Ludvig Skattums gate 28C - Nabolaget Hunn - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hunnsjordet Linje B41, B45, 421	1 min 0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 91 elever, 9 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	3 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

Gjøvik Supercharger	16 min
Tesla-lader CC Gjøvik	16 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

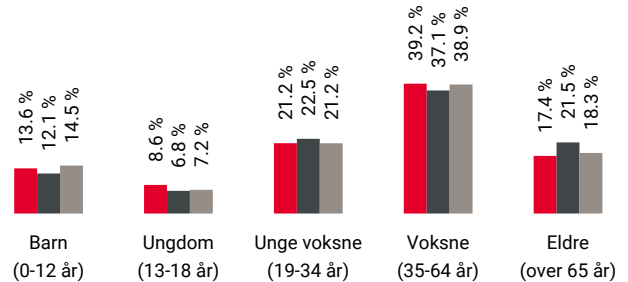
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunn	1 625	821
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



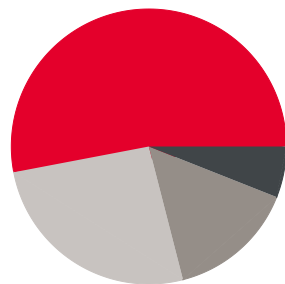
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

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

Boligmasse



- 53% enebolig
- 6% rekkehus
- 15% blokk
- 26% annet

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

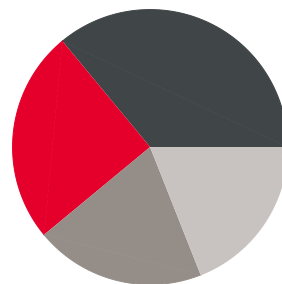
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	16 min
	Sykehusapoteket Gjøvik	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

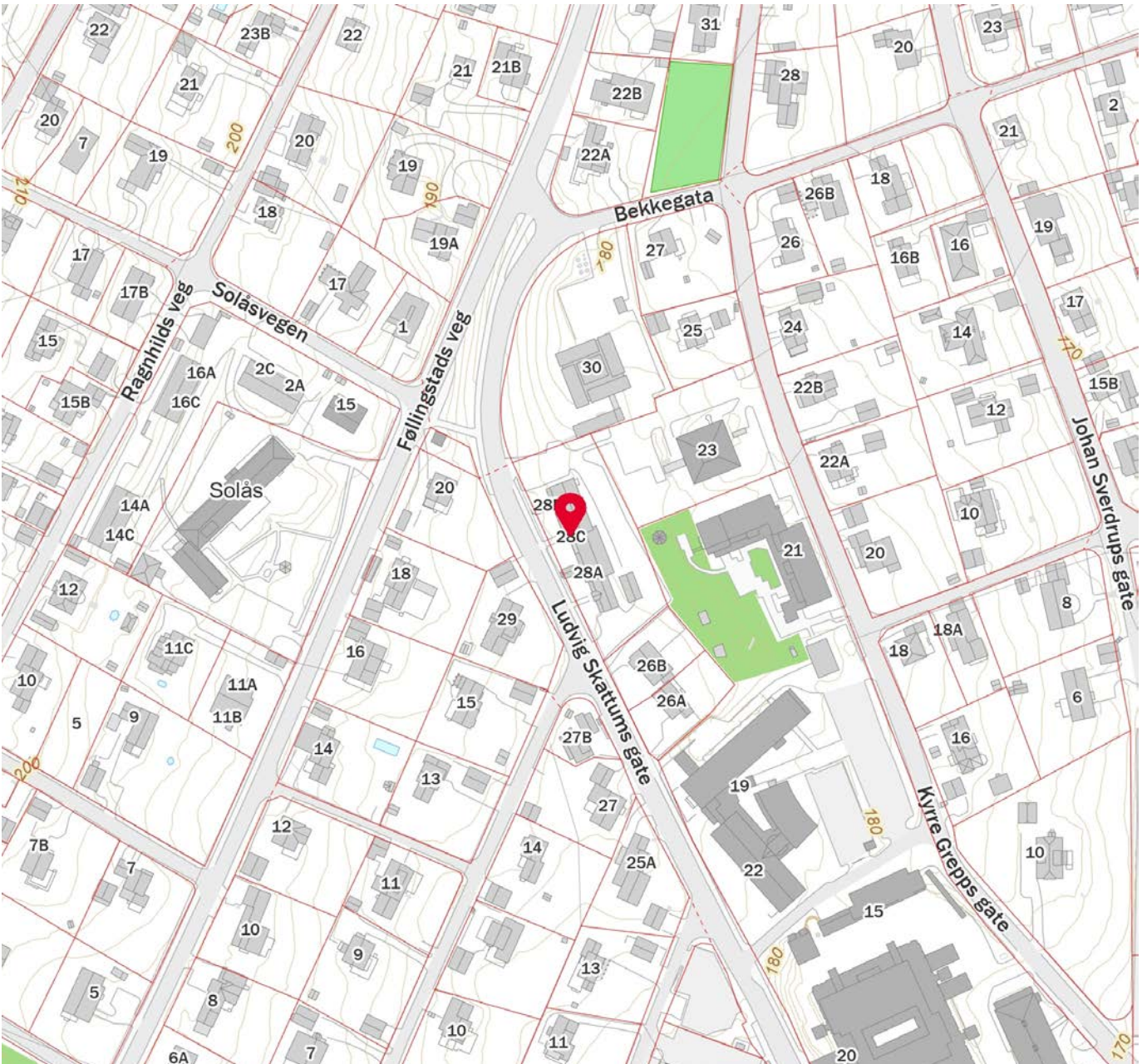
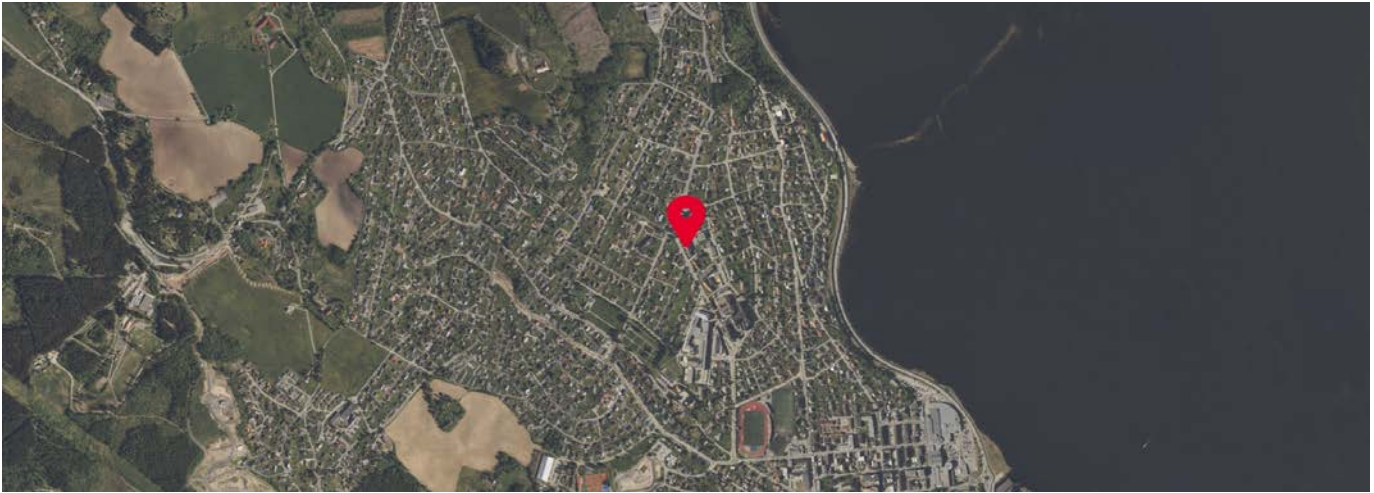



0% 48%

- Hunn
- Gjøvik
- Norge

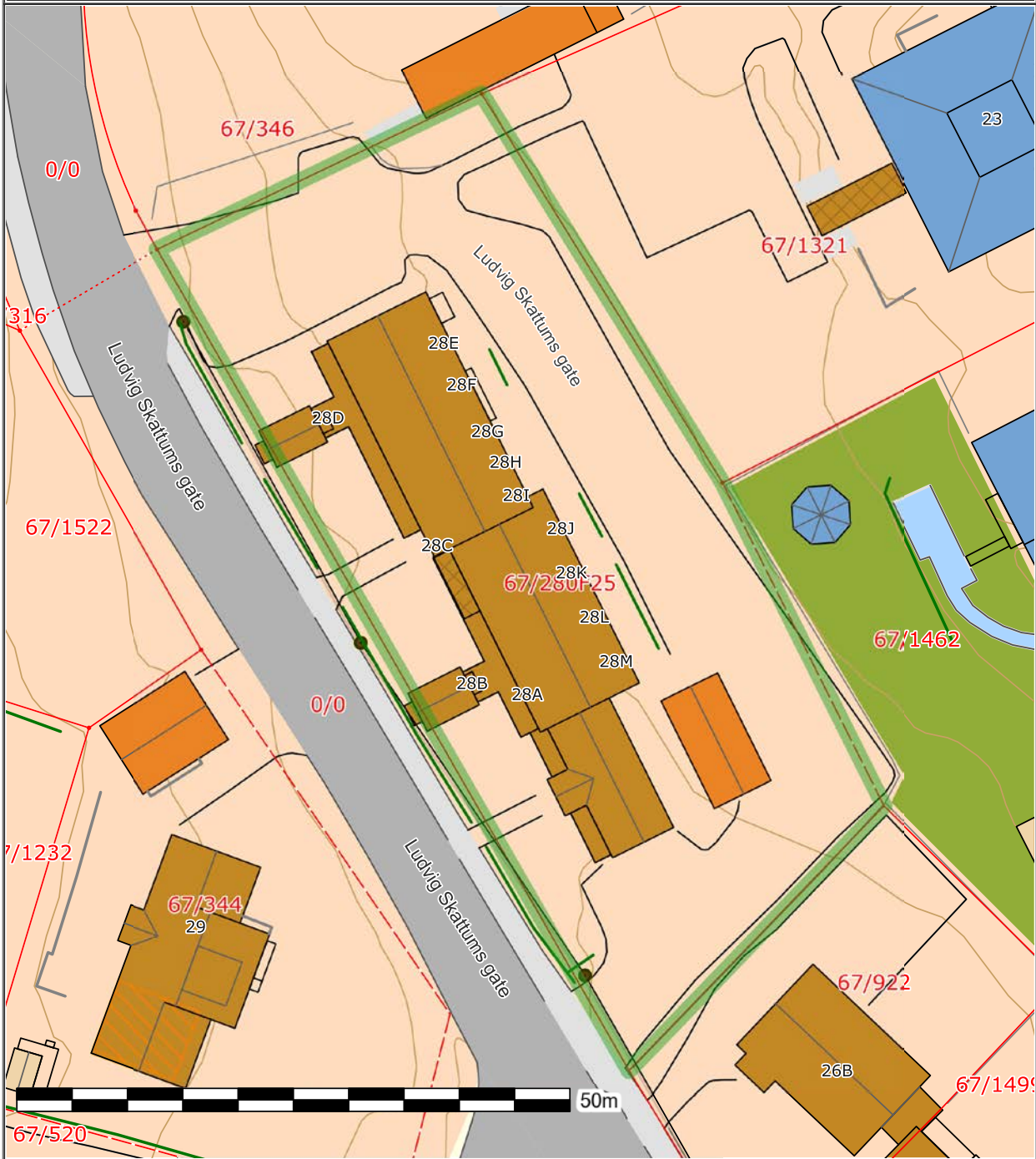
Sivilstand

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

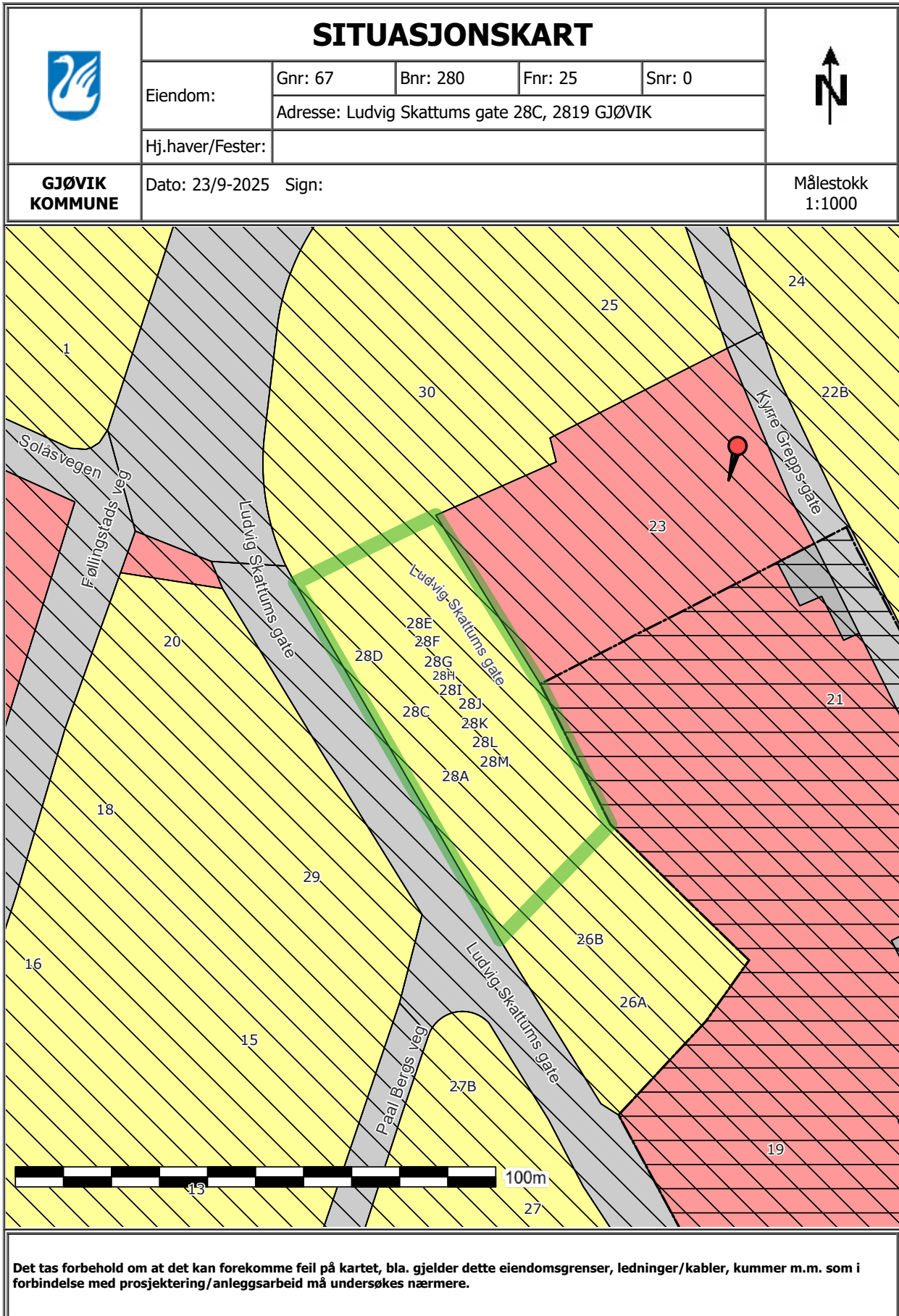


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 280	Fnr: 25		Snr: 10
	Adresse: Ludvig Skattums gate 28C, 2819 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:	GRANLUND KARI ROGNERUD, LUDVIG SKATTUMS GATE 28C, 2819 GJØVIK					
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 22/9-2025 Sign:				Målestokk 1:500	



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



Husordensregler

For beboere i Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruken av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At postkasse og ringetablå er merket med navn.

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

Beboere med balkonger og terrasser skal i tillegg sørge for:

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Rengjøring

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

6. Avfallshåndtering

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

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

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

7. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

8. Dyrehold

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

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

9. Brannvern

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

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

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

10. Dugnadsarbeid

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

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

11. Meldeplikt

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

12. Endringer

Kun sameiermøte kan endre ordensreglene.

13. Sanksjoner og brudd på husordensreglene

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

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

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

Vedtekter

for Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

§ 1.0 Navn, omfang og formål

§ 1.1 Navn og opprettelse

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

§ 1.2 Omfang

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

Sameiet består av:

Seksjonsnummer	Formål	Bruk
1-36	Boligseksjoner	Bolig

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

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

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

§ 1.3 Formål

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

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

§ 2.0 Rettslig råderett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3.0 Bruken av boligen og fellesarealene

§ 3.1 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller for sameiet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeid o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetenes hoveddel som tilleggsdel.

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

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

§ 3.2 Utvendige tiltak

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Husordensregler

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

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

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

§ 3.4 Parkering

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

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

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

§ 3.5 Videre regler for parkering

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

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

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

§ 3.6 Vaskerom

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

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

§ 3.7 Berederrom/teknisk rom

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

§ 4.0 Vedlikehold, ombygging og endring av egen seksjon

§ 4.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Sameieren skal holde seksjonen fri for skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 4.3 Ombygging og endring av egen seksjon

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

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

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

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

§ 5.0 Felleskostnader, pantesikkerhet og pantobligasjon

§ 5.1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

§ 5.3 Pantobligasjoner

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

Obligasjonens størrelse skal fastsettes av konstituerende sameiermøte.

§ 6.0 Mislighold og pålegg om salg

§ 6.1 Mislighold

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

§ 6.2 Pålegg om salg

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

§ 6.3 Fravikelse

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

§ 7.0 Sameiermøte

§ 7.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 7.2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

§ 7.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

§ 7.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7.5 Møteledelse, protokoll og årsberetning

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

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

§ 7.6 Møterett, stemmerett og fullmakt

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

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

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

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

§ 7.7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 8.0 Styret og dets vedtak

§ 8.1 Styrets sammensetning

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

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

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

§ 8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8.3 Styrets vedtak

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

§ 9.0 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

§ 9.1 Ugildhet

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

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

§ 9.2 Mindretallsvern

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

§ 10.0 Forsikring

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

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

§ 11.0 Lov om eierseksjoner

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



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**



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, varmepumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Ludvig Skattums gate 28C
2819 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@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