



WERGELANDS GATE 3B

## 04

Velkommen til Wergelands gate 3B

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 26

Beliggenhet

## 32

Eiendommen

## 42

Tekniske dokumenter



## WERGELANDS GATE 3B

Velkommen til Wergelands gate 3B - en stor og praktisk inndelt leilighet i en gård fra 1976. Leiligheten er pent ivaretatt og vedlikeholdt. Her er det tre soverom, stor stue, stort kjøkken, bad, toalettrom og bod.

Lun & koselig balkong, denne er vestvendt og solrik. Leiligheten ligger i tredje etasje. Det mulig å få leid parkeringsplass etter venteliste og ansiennitet.

Her bor du i den nordlige delen av Gjøvik sentrum, og herfra er det kort vei til alt; og på få minutter kan du rusle ned til Innlandets største kjøpesenter CC Gjøvik, togstasjonen, restauranter kafeer, småbutikker, skoler og barnehager. Gjøvik også er en by med kort vei til naturen. Marka ovenfor byen er proppfull av turstier og skiløyper og det er flotte rekreasjonsmuligheter nede ved Mjøsa med bl.a. strandpromenade. NTNU ligger heller ikke langt unna. Alle gjøremål kan utføres uten bil/offentlig transport. En perfekt leilighet for deg som ønsker en enklere hverdag!

Velkommen til hyggelig visning!



# WERGELANDS GATE 3B

Prisantydning	2 790 000
Fellesgjeld	547 655
Omkostninger	9 490
Totalpris	3 347 145
Fellesutgifter	9 633 pr. mnd.
P-rom	93 m2
Bruksareal	110 m2
BRA-I	96 m2
BRA-E	14 m2
Soverom	3
Bad	1
Etasje	3
Eierform	Borettslag
Byggeår	1976



Gunnar Putten

Eiendomsmegler MNEF / Partner

99 22 56 56 / [gunnar@partnerseiendomsmegling.no](mailto:gunnar@partnerseiendomsmegling.no)



Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik





## STANDARD

Leiligheten har normal standard utfra alder/konstruksjon.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, noen av frontene har glass. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel vask i rustfritt stål og 1-greps kjøkkenarmatur. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for komfyr og kjøleskap. Lekkasjestopper er montert ifm. varmtvannsbereder i benkeskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Sentral vifte. Villavent.

### Bad/vaskerom:

Badet har fliser på gulv og vegger samt malt betong i himling. Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur, speil på vegg over servant, tilhørende belysning og overskap og dusjhjørne med dører. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk via sentral vifte. Tilluft via spalte under dørblad. Opplegg for vaskemaskin.

### Toalettrom:

Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger og malt betong i taket. Gulvmontert toalett, servant med 2-greps servantarmatur og overskap med speil på fronter. Mekanisk avtrekk via sentral vifte. Tilluft via spalte under dørblad.

### Innvendige overflater består i hovedsak av:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet og fliser.

Himling: Malt puss / betong.

### Vedlikehold/påkostninger:

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget sine vedtekter leses igjennom.



Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.

Av påkostninger nevnes:

2014 Modernisering Tidligere eier:

Malt overflater på samtlige vegger og tak. Utført av firma.

Tidligere eier: Lagt nye overflater på gulv på stue, gang og det ene soverommet. Egeninnsats.

Selger opplyser 25.5.2023 at det er ny kran på kjøkken, nytt servantskap på wc og ny wc.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 01.03.2024 som dette er hentet fra.











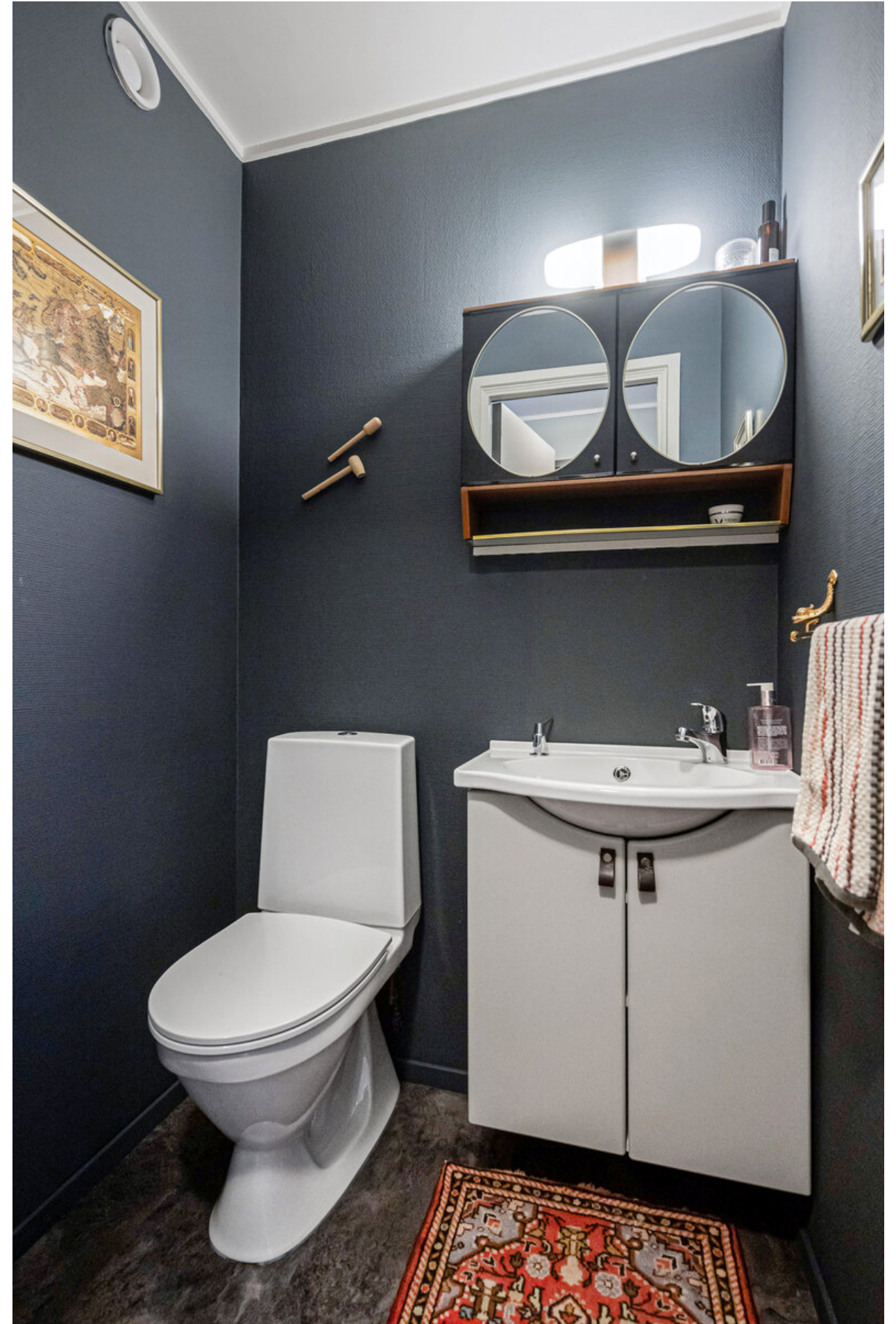




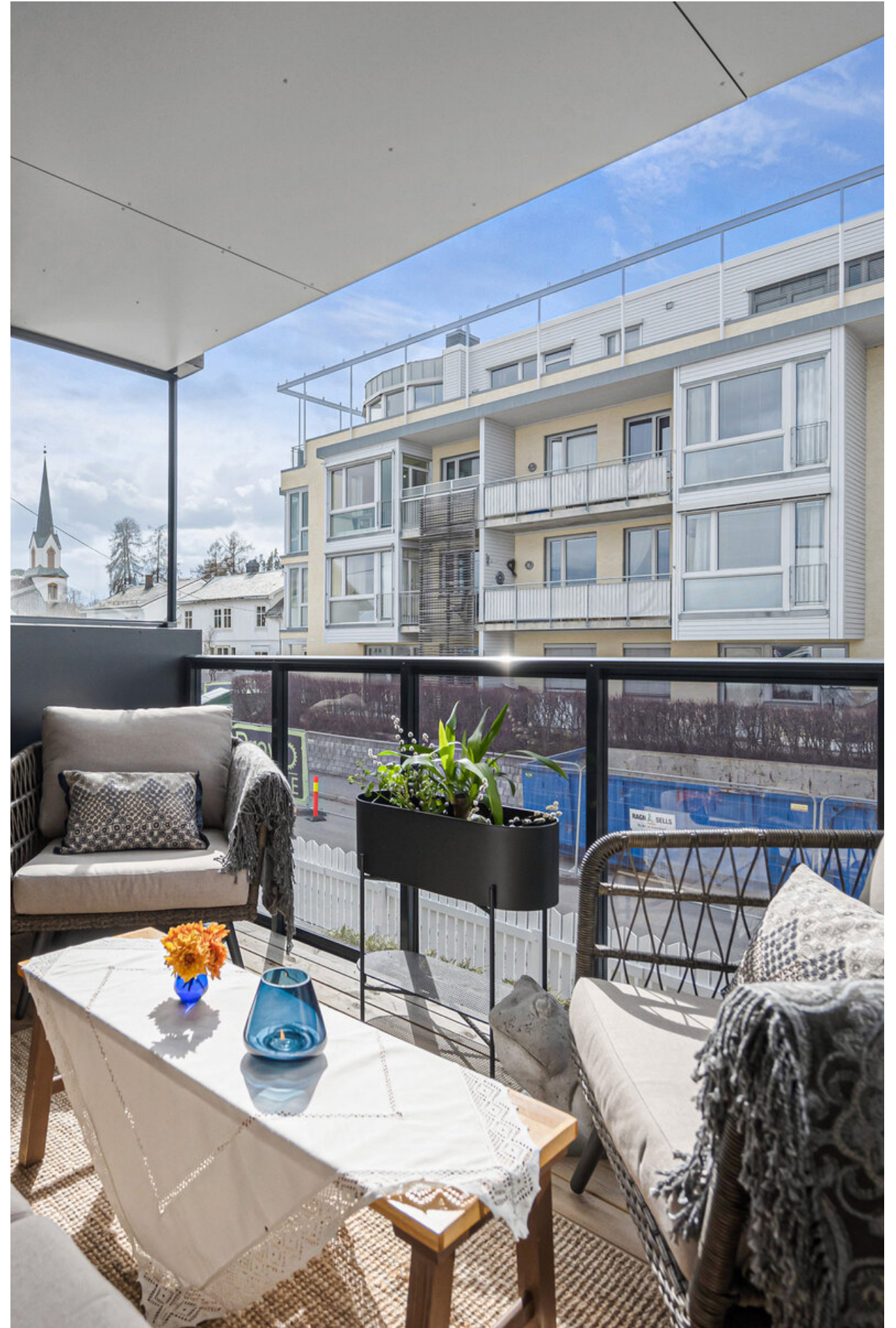




















## BELIGGENHET

Wergelands gate 3 B ligger i den nordlige delen av Gjøvik sentrum, med kort vei til kafeer og restauranter, kjøpesenter og Storgatas puls. Selv om Gjøvik er en by er det kort vei til naturen. Marka ovenfor byen er proppfull av turstier og skiløyper og det er flotte rekreasjonsmuligheter nede ved Mjøsa. Det er ca. 2 timers kjøring til Oslo - enten du tar bilen eller toget.



# Wergelands gate 3B

Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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







## Offentlig transport

	Marcus Thranes gt/lbsens gt Totalt 22 ulike linjer	3 min  0,3 km
	Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	7 min  0,6 km
	Oslo Gardermoen	1 t 28 min 

## Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	8 min  0.6 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10... 86 elever, 8 klasser	20 min  1.6 km
Gjøvikregionen International Sch... 188 elever, 10 klasser	21 min  1.7 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	21 min  1.9 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl... 284 elever, 24 klasser	5 min  2.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 24 klasser	6 min  3.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	11 min  0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

 Recharge CC Gjøvik Parkering	3 min 
 Gjøvik Supercharger	5 min 

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der jekte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingen og statene fra lokalitetene er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innført av gjitt nabolag. Finn.no og Partners Entersmedingsl Gjævik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

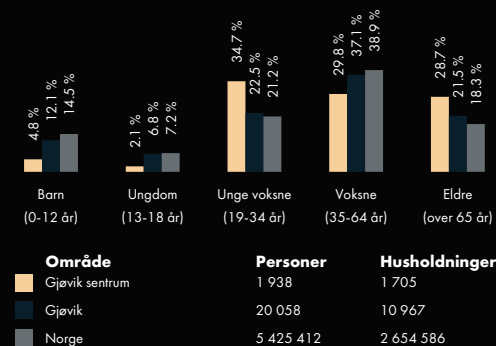
Veldig trygt 80/100






## Naboskapet

Høflige 60/100



## Aldersfordeling



## Barnehager

Gjøvik barnehage (0-5 år)	6 min 
99 barn	0,5 km
<hr/>	
Trollhaugen barnehage (0-5 år)	7 min 
26 barn	0,6 km
<hr/>	
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	11 min 
68 barn	1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion	3 min 
Post i butikk	0,3 km
Kiwi Gjøvik	4 min 
PostNord	0,3 km

# Egne notater Wergelands gate 3B

[illegible]



# INNHold

Praktisk inndelt leilighet i 3.etasje med følgende innhold:  
Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod.



P-ROM	93 M <sup>2</sup>
BRA	110 M <sup>2</sup>

Wergelandsgate 3b



3. etg

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme



## EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**

2 790 000,- (Prisantydning)  
547 655,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 337 655,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
8 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

-----  
9 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
3 347 145,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Felleskostnader**

9 633 pr. mnd. inkl. renter og avdrag på andel fellesgjeld, kabel-tv, internett, forr.førsel, kom.avg., eiendomsskatt og utvendig forsikring.

Felleskostnadene fordeler seg p.t. som følger:

Fellesutgifter:  
Felleskostnader 5 811,-  
Avdrag 181,-  
Renter 2 028,-  
Renter 577,-  
Avdrag 636,-  
Objekt: 58/11 - Garasje ( 19 - 11 ) 400,-

Leie for garasjeplass er medtatt i kr 9 633,-.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Løpende kostnader**

Utenom felleskostnader må det påregnes kostnader til innboforsikring, vedlikehold, strøm, etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

**Andel fellesgjeld**

547 655

**Avdrag fellesgjeld**

817

**Andel formue**

22 559

**Borettslag**

Borettslag: Wergelandsg 3 borettslag, Orgnr: 948923521

**Hva skjer i gården / vedlikehold etc.**

Styreleder opplyser at generelt vedlikehold står på agendaen, men er ikke kjent med utbedringer som vil påvirke felleskostnadene p.t.

Langtidsplaner:  
Solcelle på taket  
Carport over parkeringsplassene ute.

Mndl. felleskostnader vil kunne øke som følge av generell pris-, rente- og utgiftsøkning.

**Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning**

Ja.

Ansvar for felleskostnader i borettslag:  
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap:

Leverandør av sikring:  
Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:  
Borettslag som har tegnet sikring kan si opp avtalen med 6 måneder oppsigelsestid. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med sikrings taker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.



Dette er dekkende for de borettslag som er sikret gjennom Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS. Hvis borettslag er sikret gjennom andre ordninger må megler få opplyst derfra hvilke opplysninger som skal gis.

Laget er IKKE et IN-lag.

**Fellesgjeld / lånevilkår**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61778178000, Nordea Bank Norge  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 06.03.2024: 5.74% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 102  
Saldo per 06.03.2024: 5 199 625  
Andel av saldo: 426 286  
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 ( siste termin 30.06.2049 )  
Flytende rente

Lånenummer: 6177817800-, Nordea Bank Norge  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 06.03.2024: 5.74% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 102  
Saldo per 06.03.2024: 1 066 883  
Andel av saldo: 121 369  
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 ( siste termin 30.06.2049 )  
Flytende rente

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vi gjør også oppmerksom på at den delen av felleskostnadene som dekker renter/avdrag kan bli endret helt frem til overtagelsesdato.

**Rentekostnader fellesgjeld**

2 605

**Forsikring**

Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 86179669

**Regnskap**

Regnskap for 2022 viste et overskudd på kr. 122 975,-. I budsjett for 2023 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr. 210 733,- i overskudd. Regnskap for 2023 er foreløpig ikke klart.

**Vedtekter / husordensregler**

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Husdyrhold**

Det er i henhold til husordensreglene tillatt med ansvarlig hundehold, innekatt og burdyr, dette etter søknad til styret.

For øvrig informasjon se vedlagte husordensregler lenger bak i salgsoppgaven.

**Tilstandsgrader (tg2/ tg3) fra tilstandsrapport:**

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 :

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak, i takstmannens tilstandsrapport:  
Utvendig > Andre utvendige forhold  
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv  
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, i takstmannens tilstandsrapport:  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Hulltaking:  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag ved fuktmåling i vegg mot dusjsone.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 01.03.2024 som dette er hentet fra.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
-Punkt 2: Bad renoverert av tidligere eier for noen å siden. Badet tilfredsstillende antakelig ikke dagens krav, men badet fremstår som pent, og det har fungert tilfredsstillende for meg.

-Punkt 5: Tilbakeslag av vann i gang inn mot søppelrom. i u.etg. etg. (ikke kjeller) ved ekstrem snøsmelting for noen år siden. Vann gikk tilbake i sluk av seg selv. Det er ikke meldt om skader på betonggulv.  
Opplysningene er gitt av styret, og hendelsen er rapportert som et engangstilfelle. Vann fra sluk har heller ikke vært et problem så lenge jeg har vært her.  
-Punkt 12: Utvidelse av veranda. Nytt rekkverk med glass i front. Arbeid utført i forbindelse med fasadeendring i 2020.  
-Punkt 15: Ladepunkt for el. bil i borettslaget er montert.  
-Punkt 23: Leiligheten ligger i 3. etg, og sannsynlighet for radon er liten, jfr. takstmann.  
-Punkt 24: Takstmann er innhentet, og rapport utarbeidet i forbindelse med dette salget.  
-Punkt 27: Installering av heis, og solenergi anlegg på tak som alternativ strømkilde på tak er foreslått flere ganger, men ikke vedtatt. Det foreligger ingen ting konkret, og sannsynlighet for heis og installasjon på tak virker heller ikke trolig med det første. Spørsmål og forslag som angår fellesskapet, og ev. avgjørelser her foretas av eiere/ andelshavere på borettslagets generalforsamling.

For ytterligere informasjon, se selgers egenerklæringsskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Boligens areal**

Boligens totale areal er 110 kvm.

3. etasje:  
BRA-i: 96 m²  
Entre, wc, bad/vaskerom, bod, 3 soverom, kjøkken og stue  
TBA: 7 m²  
Balkong

Kjeller  
BRA-e: 14 m²  
Boder

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Selger opplyser at leiligheten disponerer to nettingboder i kjeller. Disse bodene er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Lovlighet:  
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.  
Rømning via innvendig felles trapp og fra balkong. Gjeldende brannforskrift er strengere.

**Arealbekreftelse**

Arealer er oppmålt av takstmann ikke kontrollmålt av megler.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**

Areal: 1 273 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.  
Felles eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass/parkeringsplass. Felles uteområde.

**Garasje / parkering**

Parkeringsplass leies av borettslag etter venteliste og ansiennitet. Gjesteparkering inne på egen tomt ellers parkering i gate etter områdets parkeringsreguleringer.

Styreleder opplyser i mail, 26.5.2023 følgende:  
Det er p.t. ledig plass både ute og i P - huset. Pris pr mnd hhv. ute/inne er p.t.: kr. 200,- og 400,-  
Det er også mulighet for el-billading ute.

**Byggemåte**

Leilighet over ett plan med balkong mot vest.

Enkel bygningsbeskrivelse:  
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon som er etterisolert og fiberpusset. Yttervegg i betong. Flatt tak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Trapp i betong mellom etasjene.



Vinduer:  
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2015, 2016.

Dører:  
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Merking i glass 2011. Leilighetsdør til felles gang med brann- og lydmotstand, kikkehull og porttelefoni.

Terrasse:  
Overbygget balkong mot vest med adkomst fra stue. Oppført i betongkonstruksjoner. Overflater av fasadeplater. Terrassebord på gulvet. Rekkverk og vindskjerming i glass og alu-profiler. Rekkverkhøyde på 101 cm.

Vannledninger:  
Synlige vannrør i: Kobber/metall og noe plast, rør-i-rør. Innvendig stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:  
Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2007 er plassert i kjøkkenbenk.

Ventilasjon:  
Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk. Sentralavtrekk.

El-anlegg:  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen utenfor leiligheten. I hovedsak skjult ledningsnett.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 01.03.2024 som dette er hentet fra.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 22.11.1977 for eiendommen. Dokumentet kan fåes ved henvendelse til megler.

**Barnehage / skole i området**  
Barnehager:  
Gjøvik barnehage (1-5 år) 6 min 48 barn, 3 avdelinger 0.5 km  
Trollhaugen barnehage (3-5 år) 6 min 25 barn, 1 avdeling 0.5 km

Lissomskogen barnehage (0-5 år) 11 min 108 barn, 6 avdelinger 1 km

Skoler:  
Gjøvik skole (1-7 kl.) 8 min 250 elever, 14 klasser 0.6 km  
Steinerskolen i Gjøvik/Toten (1-10 kl.) 20 min 90 elever, 10 klasser 1.6 km  
Fredheim skole (1-7 kl.) 21 min 343 elever, 22 klasser 1.9 km  
Gjøvikregionen International School (1-7 kl.) 7 min  
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min 310 elever, 10 klasser 1.9 km  
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 318 elever, 12 klasser 3.1 km  
Gjøvik videregående skole 11 min 1050 elever 0.9 km

Se vedlagte nabolagsprofil.

**Adgang til utleie**  
I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene.

**Oppvarming**  
Oppvarming består av strøm. I hovedsak ved hjelp av panelovner og varme i gulv på bad.

**Energimerking**  
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**  
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi**  
Formuesverdi som primærbolig kr. 672 149 pr. 04.05.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 419 736 pr. 04.05.23

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk

for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**  
Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Konsesjon / odel**  
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**  
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Ingen kjente rettigheter eller heftelser er registrert i grunnboken.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

**Vei/vann/avløp**  
Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, og avløpsnett.

**Tilbehør**  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Biritapet følger ikke med, denne sitter i følge selger løst og vil bli fjernet før overtagelsen.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**  
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

**Budgivning**  
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 22 56 56 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.



For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### Overtagelse

Etter avtale.

#### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

#### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

#### Forkjøpsrett

Leiligheter i borettslag tilknyttet Gjøvik og Omegn Boligbyggelag, skal lyses ut på forkjøpsrett for borettslagenes og boligbyggelagets medlemmer. Annonse vedr. forkjøpsrett legges ut på vår hjemmeside, [www.gobb.no](http://www.gobb.no) hver onsdag.

Frist for å melde bruk av forkjøpsrett er onsdag i etterfølgende uke kl. 12.00. Melding om bruk av forkjøpsrett leveres boligbyggelaget på eget skjema. Finansieringsbevis må vedlegges. Kjøper, selger og meglere tilskrives når forkjøpsretten er avklart.

Medlemskap i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag skal være tegnet før kontraktskriving. Husk at dersom det er flere eiere til boligen, må begge (alle) eiere ha hvert sitt medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt.

Styret i borettslaget skal godkjenne nye andelseiere. Styret tilskrives umiddelbart etter at forkjøpsretten er avklart, og har da en frist på 20 dager på å eventuelt nekte godkjenning.

Ved bruk av forkjøpsrett påløper det et gebyr p.t. stort kr 7 981,25 for kjøper.

#### Adresse og matrikkel

Wergelands gate 3B, 2821, Gjøvik, Gnr. 67 bnr. 1186, andelsnr. 10 i Wergelandsg 3 borettslag med orgnr. 948923521 i Gjøvik kommune

#### Eier

Linda Øxnevad Hofstad

#### Oppdragsnummer

6-22-0256

#### Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,50 % beregnet av salgssummen, minimum 30 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.250,-, tilrettelegging. kr. 12.900,-, markedsføringspakke kr. 17 900,- For visninger er det avtalt kr. 3 000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.



## Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

## Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# Egne notater Wergelands gate 3B

[illegible]



# TEKNISKE DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Wergelands gate 3B, 2821 GJØVIK

 GJØVIK kommune

# gnr. 67, bnr. 1186

# Andelsnummer 10

**Areal (BRA): Andelsleilighet 110 m<sup>2</sup>**



**Befaringsdato:** 01.03.2024

Rapportdato: 04.03.2024

Oppdragsnr.: 21087-1112

Referansenummer: XP3949

**Autorisert foretak:** Takstcon AS

**Sertifisert Takstingeniør:** Vegar Lundhaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



### Rapportansvarlig

Vegar Lundhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
vegar@takstcon.no  
454 26 715



### Medansvarlig

Sindre Illøkken Eriksen  
Uavhengig Takstingeniør  
sindre@takstcon.no  
459 64 141



Wergelands gate 3B, 2821 GJØVIK  
Gnr 67 - Bnr 1186  
3407 GJØVIK

Takstcon AS  
Ringvegen 7  
2816 GJØVIK



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).


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




## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader


Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon som er etterisolert og fiberpusset. Yttervegg i betong. Flatt tak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Trapp i betong mellom etasjene.

### BEBYGGElsen:

Bolig med primærareal på 93 m<sup>2</sup> over 1 plan.  
Balkong mot vest.  
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg kan leies av borettslaget.

### STANDARD:

Boligen er fra 1976.  
Normal standard og planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring/strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

### OM TOMTEN:

Eiet felles tomt på 1273,10 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass/parkeringsplass. Felles uteområde.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1976

### INNENDIG

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet.  
Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malt puss/betong.

Etasjeskiller i betong.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### VÅTROM

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Fliser på vegg. Malt betong i himling. Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.  
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med profilerte fronter.  
Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant.  
Tilhørende belysning og overskap.  
Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med dører.  
Mekanisk avtrekk via sentral vifte. Tilluft via spalte under dørbblad.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Noen fronter med glass. Benkeplate i laminat. Dobbel vask i rustfritt stål. 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og underskap . Plass for komfyr og kjøleskap. Lekkasjestopper er montert ifm varmtvannsbereder i benkeskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Sentral vifte. (Villavent.)

### SPECIALROM

Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger. Malt betong i taket.  
Gulvmontert toalett. Servant med 2-greps servantarmatur. Overskap med speil på fronter.  
Mekanisk avtrekk via sentral vifte. Tilluft via spalte under dørbblad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Kobber/metall og noe plast, rør -i-rør. Innvendig stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.  
Synlige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2007 er plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen utenfor leiligheten. I hovedsak skjult ledningsnett.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Andelsleilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3.Etasje	96	0	0	96
Kjeller	0	14	0	14
<b>Sum</b>	<b>96</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>110</b>			

### Forutsetninger og vedlegg



# Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

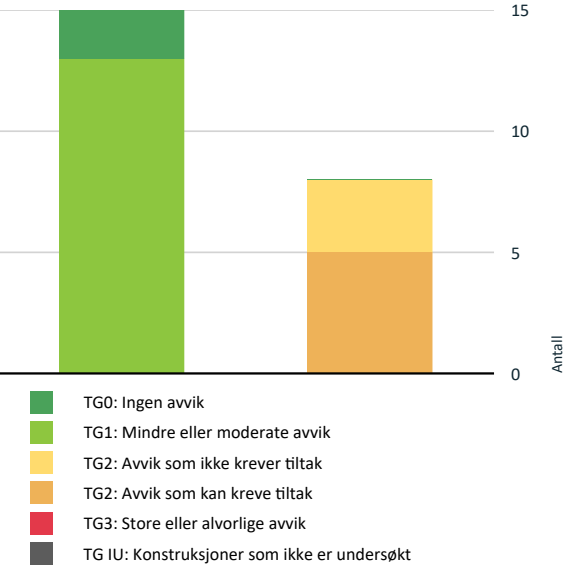
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

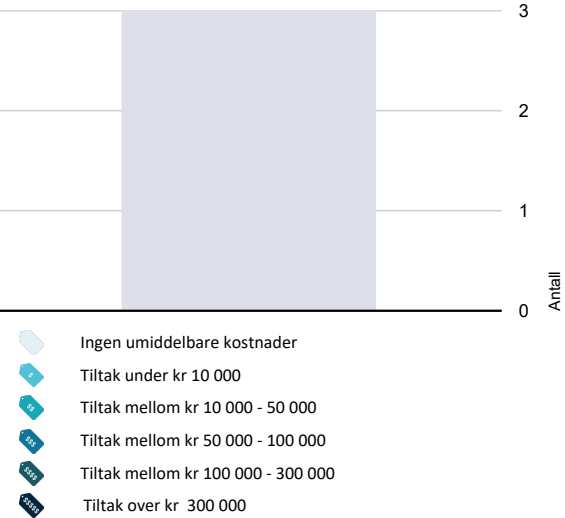
# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekurent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

**Anvendelse**  
Andelsleilighet

**Standard**  
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.  
Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget sine vedtekter leses igjennom.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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		
2014	Modernisering	Tidligere eier: Malt overflater på samtlige vegger og tak. Utført av firma. Tidligere eier: Lagt nye overflater på gulv på stue, gang og det ene soverommet. Egeninnsats.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

**TG 1 Vinduer**

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2015, 2016.

Årstall: 1976

**TG 1 Dører**

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Merking i glass 2011.  
Leilighetsdør til felles gang med brann- og lydmotstand, kikkehull og porttelefoni.

**TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Overbygget balkong mot vest med adkomst fra stue. Oppført i betongkonstruksjoner. Overflater av fasadeplater. Terrassebord på gulvet. Rekkverk og vindskjerming i glass og alu-profiler. Rekkverkhøyde på 101 cm.

**TG 2 Andre utvendige forhold**

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**  
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVEDIG



# Tilstandsrapport

!

TG 1

## Overflater

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet.  
Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malt puss/betong.

!

TG 2

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.  
Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.  
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15mm.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

!

TG 0

## Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

!

TG 1

## Andre innvendige forhold

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

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Ingen dokumentasjon.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

!

TG 2

## Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt betong i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

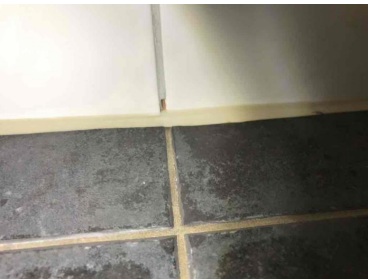
Enkelte fuger har hull ned mot gulvet.  
Sprekker i flis under servant.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fylle fuger som har hull.

# Tilstandsrapport



Enkelte fuger har hull ned mot gulvet.



Sprekker i flis under servant.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

!

TG 2

## Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.  
Topp slukrist ligger ca 25mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel. Terskel er hevet ca 30mm. Topp membran er ikke synlig ved terskel. Det kan derfor ikke kontrolleres om membran har oppbrett oppunder terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

De siste flisene rundt sluket kunne med fordel hatt noe bedre fall.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



De siste flisene rundt sluket kunne med fordel hatt noe bedre fall.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

!

TG 2

## Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Gjelder rørgjennomføringer under servant.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



# Tilstandsrapport



Sluk på befaringsdagen.



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

## 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Tilhørende belysning og overskap. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med dører.

## 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentral vifte. Tilluft via spalte under dørblad.

## 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag ved fuktmåling i vegg mot dusjsone.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone.



Ingen åpenbare avvik ble registrert ved inspeksjon av konstruksjonen etter hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Noen fronter med glass. Benkeplate i laminat. Dobbel vask i rustfritt stål. 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og underskap . Plass for komfyr og kjøleskap. Lekkasjestopper er montert ifm varmtvannsbereder i benkeskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på en front.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på skapfront.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

## 3.ETASJE > WC

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger. Malt betong i taket. Gulvmontert toalett. Servant med 2-greps servantarmatur. Overskap med speil på fronter.

Mekanisk avtrekk via sentral vifte. Tilluft via spalte under dørblad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall og noe plast, rør-i-rør. Innvendig stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på opprinnelige/eldre kobber/metallrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det skal monteres tetting mellom innerrør og ytterør (Tettehylser)for rør-i-rør system i rom uten sluk.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjøkkenbenk.



Vannrør i plast og kobber. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

**TG 2** Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Synlige avløpsrør i plast.

**TG 1** Ventilasjon

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

**TG 1** Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2007 er plassert i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

**TG 1** 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.*

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen utenfor leiligheten. I hovedsak skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

**Spørsmål til eier**

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

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**



## Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

### Generell kommentar

Anbefaler på generelt grunnlag at det elektriske anlegget alltid kontrolleres av en aut el-installatør ved eierskifte.

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

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap plassert i felles gang.

### 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 bygningssakkyndig 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.*

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

**Ukjent** Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.

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

**Nei** Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei** Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

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

**Nei** Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

### 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.

### 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.

### 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.

### 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3.Etasje	96			96	7	
Kjeller		14		14		
SUM	96	14			7	
SUM BRA	110					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré , Wc , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Kjeller		Bod , Bod , Bod 2, Bod 2	

### Kommentar

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

Selger opplyser at leiligheten disponerer to nettingboder i kjeller. Disse bodene er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  
*Kommentar:* ☒ 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:* Rømning via innvending felles trapp og fra balkong. Gjeldene brannforskrift er strengere.

## 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)
Andelsleilighet	93	3

### Kommentar

Andelsleilighet I areal S-ROM inngår bod i leiligheten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2024	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Linda Øxnevad Hofstad	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1186		0	1273.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Wergelands gate 3B							
<b>Hjemmelshaver</b> Wergelandsg 3 Borettslag							
<b>Kommentar</b> Arealet gjelder for borettslaget. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.							

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/WERGELANDSG 3 BORETTSLAG	948923521	H0301	Gjøvik og omegn boligbyggelag	Linda Øxnevad Hofstad

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

10



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

Vedtatt reguleringsplan: Gjøvik sentrum nord.

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032. Krav vedrørende infrastruktur.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2022	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist	0	Nei
Boligopplysninger	27.06.2022		Innhentet	0	Nei
Rekvirent	27.06.2022	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ingen	0	Nei
Ferdigattest			Ikke vist	0	Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke vist	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	29.06.2022	Salgsoppgave fra 2020	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	27.06.2022	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	27.06.2022	Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP3949>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	6220256
Adresse	Wergelands gate 3B		
Postnr.	2821	Sted	Gjøvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr 0
Selger 1 Fornavn	Linda Øxnevad	Etternavn	Hofstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?



☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 05/03/2024 15:29:14 (EES-versjon: 2)



Adresse	Wergelands gate 3 B
Postnr	2821
Sted	GJØVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	67
Bnr.	1186
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	155597283
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1424519
Dato	27.07.2022

Innmeldt av	Vegar Lundhaug
-------------	----------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

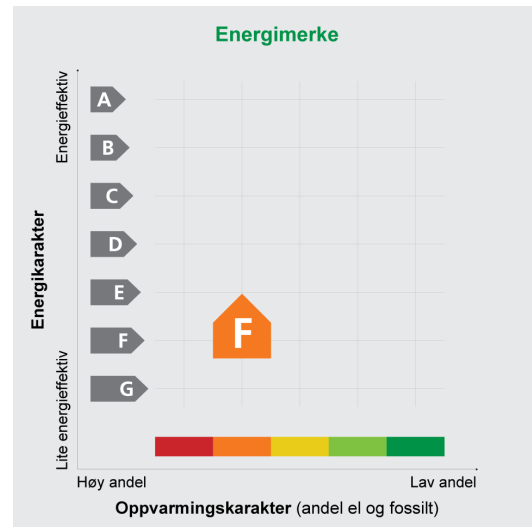
**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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](http://www.energimerking.no)



#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Vedtekter

For AL Wergelandsgt 3 borettslag, organisasjonsnummer 948 923 521

tilknyttet

Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.08.1976, sist endret på generalforsamling 26.04.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

AL Wergelandsgt 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Gjøvik kommune og har forretningskontor i

Gjøvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6, bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

## 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Husdyrhold

Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under forutsetning av at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere. Ethvert husdyrhold skal godkjennes av borettslagets styre.



#### 4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Ved nødvendig utskifting av vannklosett, dekker borettslaget kostnaden med inntil kr. 3.500, -.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsbereder, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger

### 9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



#### 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

## Ordensregler for Wergelandsgate 3 borettslag.

### 1. Innledning og om reglene:

- a) Alle er forhåpentligvis enige i at det å bo i et blokkmiljø som vårt, medfører forpliktelser beboerne i mellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser, ikke bare for den enkelte, men også for medbeboerne. Dette er i prinsippet bakgrunnen for de reglene som følger.
- b) Det er viktig at reglene ikke oppfattes som plagsomme plikter og restriksjoner, men som det de i virkeligheten er, nemlig:
  - En samling påminnelser om de forhold der en i særlig grad må vise hensyn overfor fellesskapet, som f.eks. angående nattero, bilkjøring og husdyrhold.
  - En beskrivelse av praktiske ordninger, så som låsing av dører, orden i fellesarealer ute og inne, dugnader, søppelsortering osv.
  - En beskrivelse av hvordan vi i fellesskap kan oppleve et godt bomiljø.
- c) Den enkelte beboer er ansvarlig for at reglene blir fulgt, i det man ved undertegnelse av husleiekontrakten har godtatt gjeldende ordensregler.
- d) Borettslagets generalforsamling kan foreta de endringer i reglene som anses som nødvendige for å holde dem i pakt med de til enhver tid rådende forhold.
- e) Forslag til endringer i ordensreglene må være styret i hende senest 5 uker før generalforsamlingen. (Se for øvrig vedtektene.)

### 2. Bruk og vedlikehold av fellesrom

#### Fellesrom er:

Alle rom i 1.etg med tilknytning til inngangene, alle trapperom og korridorer, samt korridorer foran kjellerboder. Disse fellesrommene skal være ryddige og frie for uvedkommende ting. Unntak kan være rullatorer og barnevogner. Disse kan plasseres i 1.etg, men ikke slik at de hindrer rengjøring og rømningsveier.

Sykkelboden i 1.etg skal benyttes til sykler, sparker o.l.

«Tørkerommet» i 1.etg brukes til oppbevaring av utemøblene som brukes på plattingen, blomsterkrukker, tørking av taket til lysthuset osv.

Fellesrommene brukes ikke som oppholdsrom eller lekeplass. Styrerommet i 1.etg brukes til styremøter, generalforsamlinger og andre arrangementer i borettslagets regi.

### 3. Ro og orden

Hverdager: alminnelig ro mellom kl. 23.00 – 07.00.

Fredag og lørdag: alminnelig ro mellom kl. 24.00 – 07.00.

I nevnte tidsrom skal en derfor unngå høyrøstet snakk, sang, høy musikk eller bråk i oppgangene. Dersom beboere skal ha selskaper / fester som varer ut over nevnte tidspunkter, skal naboene varsles om dette på forhånd. En skal også være varsom med å sette opp dører og vinduer ved slike anledninger.

Oppussing som medfører sjenerende støy, som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søn- og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.00 og 08.00 på hverdager.

Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning eller øving uten søknad til – og tillatelse fra – styret. Slik tillatelse kan styret bare gi i samråd med naboene.

Etter norsk lov er tobakksrøyk ikke lov i innvendige fellesareal. Det er også viktig å påse at røyk ikke siver ut fra egen enhet til innvendige fellesareal.

### 4. Plener og beplantning

Beboerne plikter å verne om plener og beplantning. Det er i alles interesse at disse ikke skades for dermed å påføre fellesskapet ekstra utgifter. Det er viktig at barn oppdras til å respektere dette og ikke bruker uteområdene til aktiviteter som gjør skade.

### 5. Tørking, lufting og risting av tøy

Risting, banking og lufting av gulvtepper / matter eller andre støvete ting, må under ingen omstendighet foregå på verandaene



eller ut av vinduer.

#### 6. Kildesortering

Restavfall, papp og papir, plastemballasje, glass og metallavfall, samt spesialavfall sorteres i respektive dunker i avfallsrommet. Returpunkt for spesialavfall finnes i korridoren utenfor avfallsrommet.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek!

Brukte elektriske artikler leveres direkte til forhandler.

#### 7. Bilhold og parkering

Bileierne har et spesielt ansvar i borettslaget, da bilen kan være et direkte faremoment, samt en alvorlig forurensnings- og støykilde.

Kjøring og parkering i området må bare foregå i samsvar med oppsatte skilt.

Tomgangskjøring er forbudt.

Parkering foran døra inn til avfallsrommet er forbudt!

Alle beboere som har behov for parkeringsplass, skriver seg på venteliste hos borettslagets styreleder. Plasser fordeles etter ansiennitet. Hvis en beboer som har parkeringsplass ikke lenger eier bil, opphører avtalen. Hvis beboer skaffer seg bil, må vedkommende sette seg på listen på lik linje med nye beboere.

Det kan ikke foretas framleie av tildelt P-plass.

Behov for en P-plass nummer to, må begrunnes – og en evt. avtale opphører hvis det kommer nye søkere på listen som ikke allerede har P-plass. P-plassene kan ikke uten styrets godkjenning brukes til andre formål enn parkering av beboernes egne, registrerte kjøretøyer. De som disponerer P-plass i garasje eller ute, skal bruke disse og ikke oppta annen P-plass.

Avskiltede biler, bilvrak og annet som opptar plass uberettiget, vil bli fjernet for eiers egen regning.

Vask av bil, hjulskift o.l., kan foregå på parkeringsplassen. Det må

likevel ikke være til hinder for annen tillatt ferdsel.

Gjesteparkering: Borettslaget har én 3-timers gjesteparkering ved sørveggen (i god avstand fra avfallsrommet). I tillegg er det én gjesteparkering som gjelder hverdager mellom kl. 16.00 – 07.00 og i helger, samt én til som gjelder alle dager. Denne kan også benyttes av beboere som allerede har annen fast parkering, dersom de trenger å laste/losse tyngre ting eller store kvanta.

For øvrig plikter hver beboer å henvise sine gjester med bil til egnet parkering.

#### 8. Dyrehold

Det er tillatt med ansvarlig hundehold, innekatt og burdyr, etter søknad til styret. Med ansvarlig menes: Dyrene skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere i form av tilgrising, støy, lukt og lignende. Hunder må ikke gjøre fra seg hverken urin eller annen avføring innenfor gjerdet!

#### 9. Parabolantenne

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne. Borettslaget har innlagt kabel-tv fra Canal Digital.

#### 10. Låsing av dører

Alle ytterdører og dører i fellesarealet skal til enhver tid være låst. Vær særlig oppmerksom på dører til/fra sykkelrommet og til/fra søppelrommet – og til kjellerbodene. Sjekk en ekstra gang, så du er sikker på at dørene har gått i lås!

Disse oppdateringene av Ordensreglene, ble vedtatt i generalforsamlingen den 22.5.2017



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

## Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Når og hvor kjøpes

### Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
NorskTakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 6220256

**Adresse:** Wergelands gate 3B, 2821 Gjøvik

**Betegnelse:** GNR 67, BNR 1186 i Gjøvik kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Partners Eiendomsmegling, Gjøvik Tlf: 611 81 300

Salgsoppgaven er opprettet 06.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO