

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Ludvig Skattumsgate 28

Orgnr: 988 021 199

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	96 819	186 220
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-42 997	66 851
Opptak lån	650 000	0
Avdrag lån	437 250	156 252
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	169 753	-89 401
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	266 571	96 819
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	375 736	163 856
Kortsiktig gjeld	109 165	67 037
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	266 571	96 819

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 480 456	1 362 792	0	1 641 246
SUM DRIFTSINNEKTER		1 480 456	1 362 792	0	1 641 246
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	28 594	42 477	0	33 300
Styrehonorar	4	60 000	62 000	0	60 000
Forsikring	5	122 722	162 697	0	111 170
Forretningsførsel	6	149 752	102 235	0	53 800
Revisjon		22 370	23 359	0	7 800
Kommunale avgifter		422 051	331 197	0	539 516
Eiendoms- og festeavgift		5 054	0	0	0
Eiendomsskatt		107 953	120 207	0	0
Energi/fyring		51 832	96 589	0	51 600
Kabel-TV/internett		169 566	160 487	0	174 900
Vedlikehold	7	234 994	55 855	0	80 000
Renhold		2 880	0	0	0
Andre driftskostnader	8	65 467	102 572	0	68 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 443 236	1 259 676	0	1 180 886
DRIFTSRESULTAT		37 220	103 116	0	460 360
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter		6 135	707	0	100
Finanskostnader		86 352	36 972	0	39 683
RESULTAT FINANSPOSTER		80 217	36 265	0	39 583
Resultat		-42 997	66 851	0	420 777
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-42 997	66 851		
SUM DISPONERING		-42 997	66 851		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		45 355	-53 863
Forskuddsbetalte kostnader	10	9 123	41 697
Bankinnskudd		321 257	176 021
SUM OMLØPSMIDLER		375 736	163 856
SUM EIENDELER		375 736	163 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
Udekket tap	9	-336 800	-293 803
SUM EGENKAPITAL		-336 800	-293 803
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	603 372	390 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		603 372	390 622
Leverandørgjeld		103 328	52 966
Skyldige offentlige avgifter	12	267	3 931
Annen kortsiktig gjeld	13	5 571	10 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 165	67 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		375 736	163 856

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

Innkrevde felleskostnader	1 231 584
Kabel-TV/Internett	158 831
Kapitalkostnader	52 744
Garasjer	29 537
Gebyrer	7 760
Sum innkrevde felleskostnader	1 480 456

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	15 755
Feriepenger	1 891
Arbeidsgiveravgift	10 681
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	267
Sum personalkostnader	28 594

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	122 470
Andre forsikringer	252
Sum forsikring	122 722

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.01.2024 - 31.12.2024	52 000
Forretningsførsel fra Frisikt, fakturert på etterskudd for 2023	97 752
Sum forretningsførsel	149 752

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	58 750
Vedlikehold VVS	7 546
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	744
Vedlikehold brannsikring	398
Malerarbeider	162 500
Diverse vedlikeholdskostnader	5 056
Sum vedlikehold	234 994

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	27 357
Verktøy og redskap	353
Juridisk bistand	6 781
Annen fremmed tjeneste	10 533
Kontingenter	2 842
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	14 681
Annen kostnad	2 921
Sum andre driftskostnader	65 467

NOTE 9 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-293 803
Overført til/fra egenkapital	-42 997
Opptjent egenkapital 31.12	-336 800

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	8 865
Andre forskuddsbetalte kostnader	258
Sum forskuddsbetalte kostnader	9 123

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Nordea	DNB
Lånenummer	6030.81.15138	1636.86.29913
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår		2024
Løpetid		5 år
Innfrielseår		2029
Rentesats (nominell)	7,30 %	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp		650 000
Lånesaldo 01.01	390 622	0
Opptak i periode	0	650 000
Avdrag i periode	390 622	46 628
Lånesaldo 31.12	0	603 372

NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	267
Sum skyldige offentlige avgifter	267

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	1 891
Påløpt rente	3 680
Sum annen kortsiktig gjeld	5 571

Deltakere

SAMEIET LUDVIG SKATTUMSGATE 28 988021199 Norge

Signert med Norsk BankID

28-04-2025 07:57:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Robert Kleiven Lunn
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1620815

Robert Kleiven Lunn
Styreleder
roblunn90@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 82.147.59.78

Signert med Norsk BankID

02-05-2025 08:57:00 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jarle Hagen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-33137

Jarle Hagen
Styremedlem
hagenjarle@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.248.1.134

Signert med Norsk BankID

29-04-2025 13:30:49 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kari Rognerud Granlund
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-232987

Kari Rognerud Granlund
Styremedlem
karigranlund@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 155.55.51.183

Signert med Norsk BankID

02-05-2025 09:34:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Trond Rebne
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1279251

Trond Rebne
Styremedlem
trond.rebne@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.247.221.69

Egenerklæring

Ludvig Skattums gate 28C, 2819 GJØVIK

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ludvig Skattums gate 28C	Ludvig Skattums gate 28C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

12. mai 2023, 3 år.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Engelstad, Ida Mork

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet utvendig tak, vinter 26. Bytte av lås på inngangsdør til bygget, mars 26.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59124457

Egenerklærings skjema

Name

Ida Mork Engelstad

Date

2026-03-17

Identification



Ida Mork Engelstad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ida Mork Engelstad

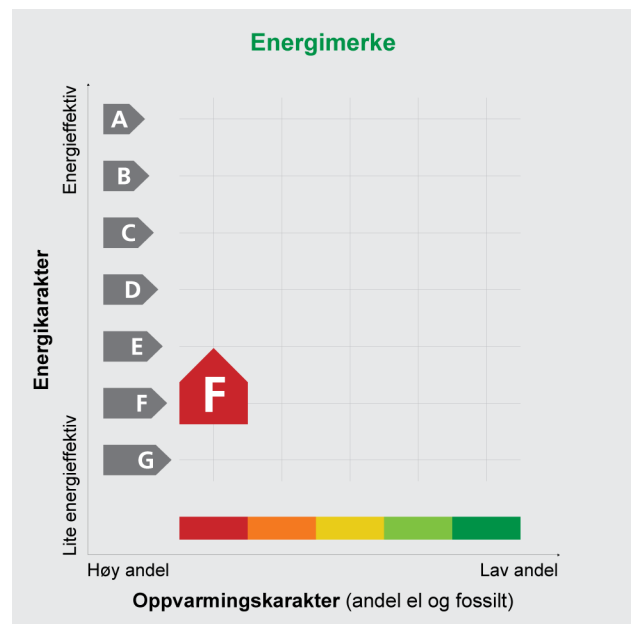
17/03-2026
13:59:02

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Ludvig Skattums gate 28 C
Postnr	2819
Sted	GJØVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	67
Bnr.	280
Seksjonsnr.	14
Festenr.	25
Bygn. nr.	7497180
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1449006
Dato	21.10.2022

Innmeldt av	Svein Erik Myrvang
-------------	--------------------



Energiattesten 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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1958	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	39	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Husordensregler

For beboere i Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruken av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At postkasse og ringetablå er merket med navn.

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

Beboere med balkonger og terrasser skal i tillegg sørge for:

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Rengjøring

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

6. Avfallshåndtering

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

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

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

7. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

8. Dyrehold

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

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

9. Brannvern

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

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

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

10. Dugnadsarbeid

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

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

11. Meldeplikt

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

12. Endringer

Kun sameiermøte kan endre ordensreglene.

13. Sanksjoner og brudd på husordensreglene

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

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

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

Ludvig Skattums gate 28C

Nabolaget Hunn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
330 elever, 23 klasser	0.9 km	
Gjøvik skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
216 elever, 17 klasser	1.3 km	
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	6 min	🚶
95 elever, 9 klasser	2.5 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
315 elever, 26 klasser	1.1 km	
Gjøvik videregående skole	3 min	🚶
1050 elever	0.2 km	

Ladepunkt for el-bil

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

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

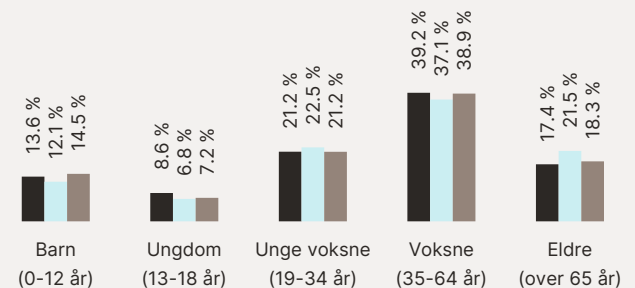


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-6 år)	3 min	🚶
68 barn	0.2 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
28 barn	0.7 km	
Kråkjordet barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
52 barn	0.8 km	

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



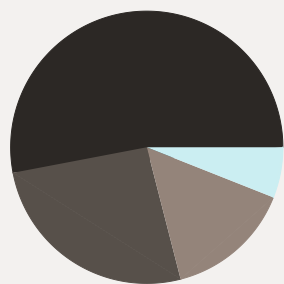
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

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

Boligmasse



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

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

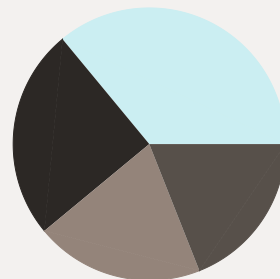
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	16 min
	Sykehusapoteket Gjøvik	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

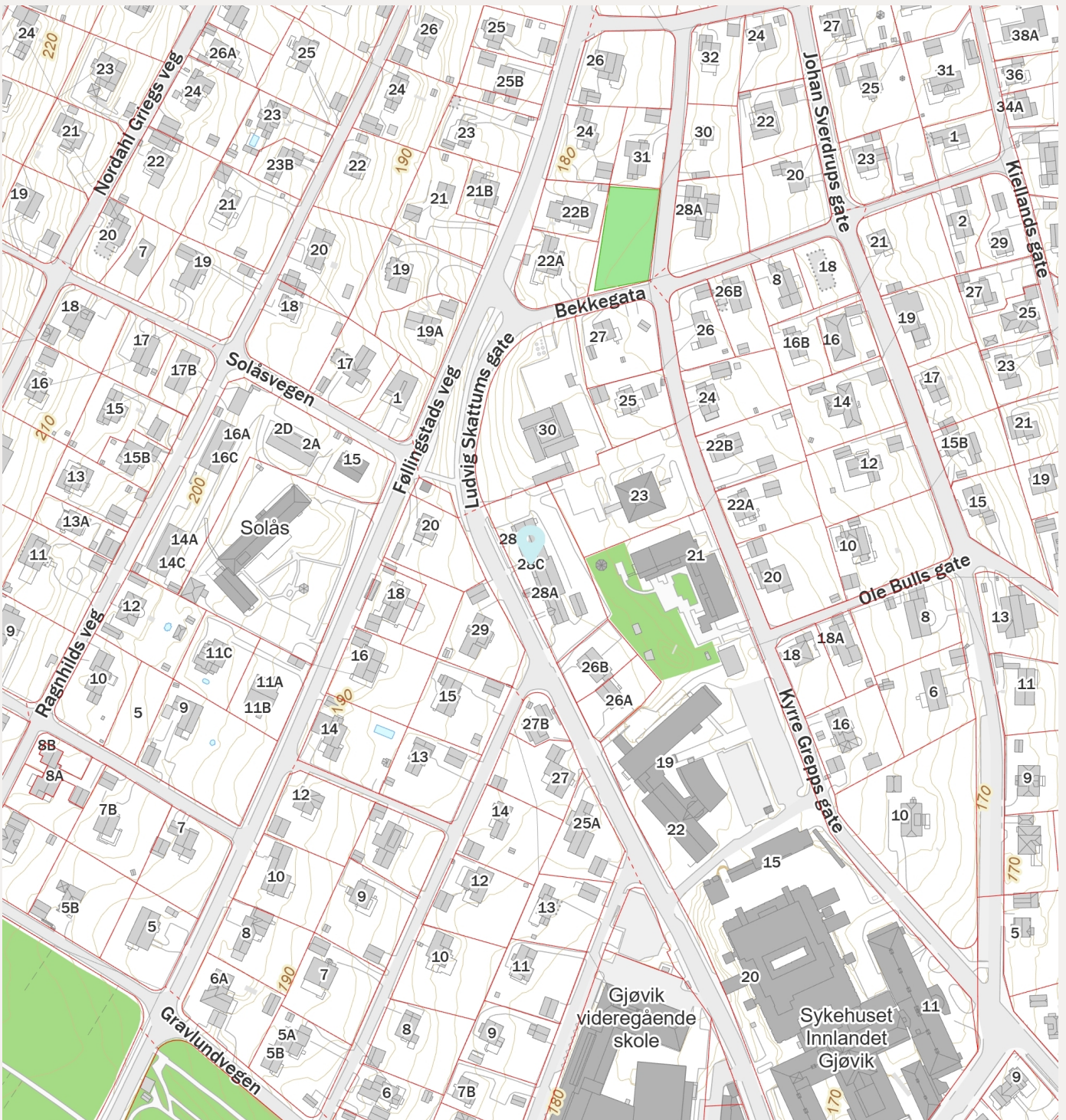
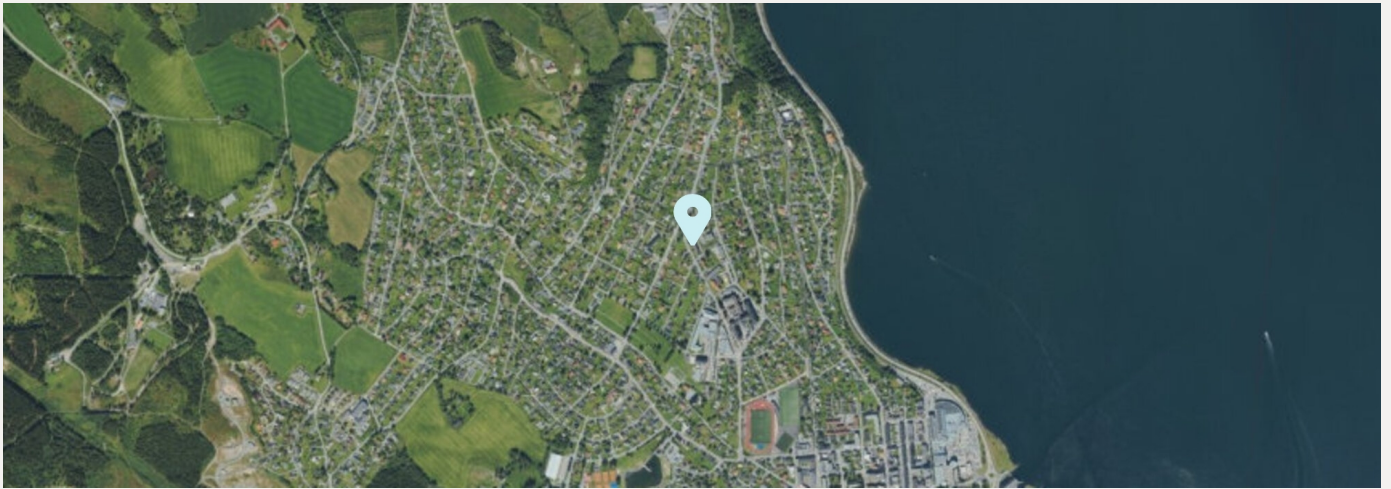


0% 48%

- Hunn
- Gjøvik
- Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FESTEKONTRAKT

Gjøvik kommune bortfester med dette sin eiendom Ludvig Skattumsgt. 28
feste nr. 25 under gnr. 67 bnr. 280 i Gjøvik
til Ludvig Skattumsgt. 28 A/S.
Festetiden gjelder fram til 2039.

DAGBOKFØRT

19 JUN 86 05390

1. Festeren betaler som festeavgift kr. 2.856,- pr. år det vil si 8% av en grunnpris som settes til kr. 12,- pr. m² netto tomt. SORENSKRIVEREN I TOTEN

Festeavgiften betales i terminer som faller sammen med terminer for andre kommunale avgifter.

2. Hver av partene kan kreve at festeavgiften reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og intet tilfelle oftere enn hvert 10. år. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi eiendommen har på reguleringstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tiden. Oppnås ikke enighet om grunnprisen, fastsettes denne med endelig virkning ved voldgiftsskjønn. Voldgiftsretten skal sammensettes slik:
1 medlem oppnevnt av Gjøvik kommune, 1 av festeren og 1 (formannen) av sorenskriveren i Toten. Utgiftene ved skjønnet deles likt mellom kommunen og festeren.
3. Festeren har å svare for halv gategrunn av det til gate avgitt av tomten tilstøtende areal, hva enten gaten er bestemt til bebyggelse kun på den ene siden eller begge sider.
4. Festeren er forpliktet til uten erstatning å rette seg etter de regulerings- og byggevedtekter som er eller måtte bli bestemt, herunder å avgi grunn til halv gatebredde, og må på kommunens forlangende inngjerde sin tomt og støpe forstøtningsmur mot gate.
5. Når kommunen ønsker vann, kloakk eller lysledning innlagt til andre, bakenfor eller innenforliggende tomter, har kommunen rett til å nedgrave sånne ledninger på festerens grunn, eller føre dem over grunnen, herunder rett til stolpefeste, uten erstatning til festeren. Likeså har kommunen uhindret og vederlagsfritt adgang til når som helst å utføre ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen så vidt mulig å bringe festerens tomt tilbake til sin tidligere skikkelse.
6. Overdragelse av nærværende festerett kan kun skje med samtykke av ordføreren eller den han bemyndiger sålenge tomten ikke bebygget med våningshus.
7. De med stempel og tinglysning forbundene utgifter, samt i tilfelle gebyr for målebrev, betales av festeren.
8. Når festetiden er ute eller vist festeavgiften ikke betales til forfallstid, er kommunen berettiget til å sette festeren ut av tomten uten søksmål.

Gjøvik, den 15. mai 1986 GJØVIK KOMMUNE


Ludvigs Skattumsgt. 28 AS



ORDFØRER



RÅDMANN

Retts gjensvar bekræftes.
Jan Hein
Statsaut. eiendomsmegler

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Ludvig Skattums gate 28 C, 2819
GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 280, snr. 14, fnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20995-2339

Eiendomsverdi ref nr: LE6327

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Thomas Sirrud



KonturTakst



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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Thomas Sirirud Drift AS - orgnr. 93284851

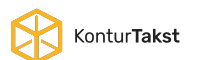
Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Leilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende i Gjøvik. Nærområdet består i hovedsak av bolig- og næringsbebyggelse. Gangavstand til sentrumsfasiliteter samt Gjøvik Sykehus. Gjøvik innehar de fleste butikk- og restauranfasiliteter, skoler og togforbindelse med Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Leilighetsbygg over 3 etasjer og underetasje.

Saltak i trekonstruksjoner sannsynligvis.
Grunnmur i betong.

Takrenner og Beslag i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegg i tre- og betongkonstruksjon, sannsynligvis. Liggende og stående utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2014.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Laminat.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Formpresset panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Malte plater.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner, sannsynligvis.

Profilerte dører. Glatt inngangsdør med brannmotstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett.
Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Kjøkkenkum. Lekkasjearm/lekkasjestopper.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.
Lekkasjearm/lekkasjestopper.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Oppvarming består av: Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles festet tomt på 2621 m². Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.
En biloppstillingsplass på felles parkeringsplass ifølge selger.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

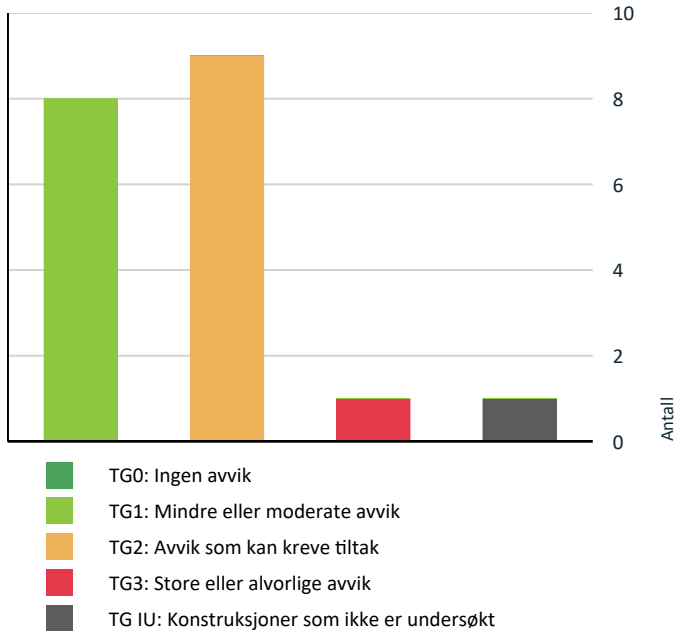
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Megler innhentet tegninger.
Det ble ikke levert plantegninger av etasjen.

Vurderingen er kun basert på fasadetegning, omfattende fasader tilstøtende denne leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden det ikke foreligger plantegning av leiligheten.

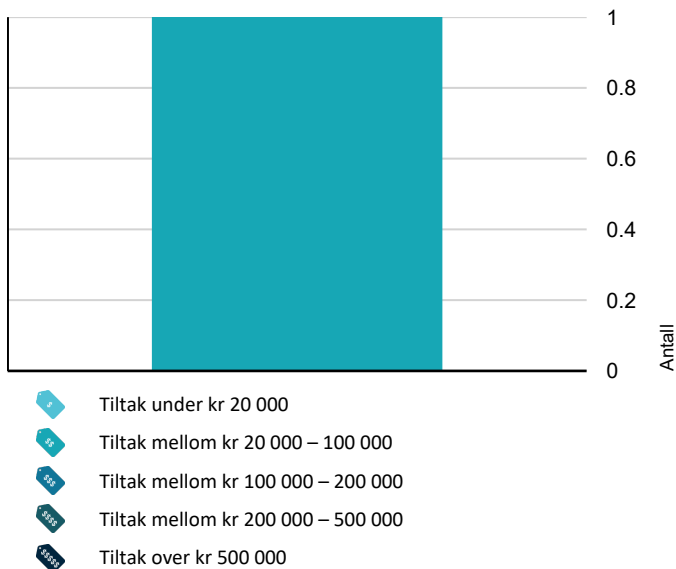
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1958

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Normal standard og planløsning.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever eller kan kreve vedlikehold og tiltak.

Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Dette kan for eksempel utgjøre at en bygningsdel i denne rapporten kan få tilstandsgrad 1, mens den får tilstandsgrad 2 i en felles tilstandsrapport for hele bygningen.

Tilbygg / modernisering

2014	Utført av firma og egeninnsats.	Pusset opp bad, rørleggerarbeid utført av Arne Smedsrud, membran og fliser utført av GBS, Snekker- og elektrikerarbeid utført av eier.
2022	Ukjent hvem som har utført.	Vegg med vindu på soverom har blitt åpnet, isolasjon og veggpanel er skiftet.

(Opplysningene over er hentet fra tidligere takstrappert, tiltakene er ikke verifisert eller dokumentert)

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tre- og betongkonstruksjon, sannsynligvis. Liggende og stående utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Svartesopp registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Svertesopp bør fjernes, og det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold for å hindre videre utvikling av sopp og redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på bygningsdelen.



Svertesopp/misfarging på kledning enkelte steder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen samt redusert brukstid på bygningsdelen.



Soveromsvindu har noe behov for vedlikehold. Slitte pakninger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Resterende utvendige konstruksjoner skal vurderes under felles tilstandsrapport for bygget, dette er utenfor denne rapportens mandat.

Jeg oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, budsjetter, regnskap, husordensregler og evt. vedlikeholdsplaner for sameiet/borettslaget. Beslutninger i sameiets- eller borettslagets styre, kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Laminat.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Formpresset panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Malte plater.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder, dette tilsier at det kan være merker/skader som ikke er synlig under befaringen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner, sannsynligvis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Måling av avvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Eldre skjult bygningsdel kan øke risikoen for skjulte feil og mangler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glatt inngangsdør med brannmotstand.

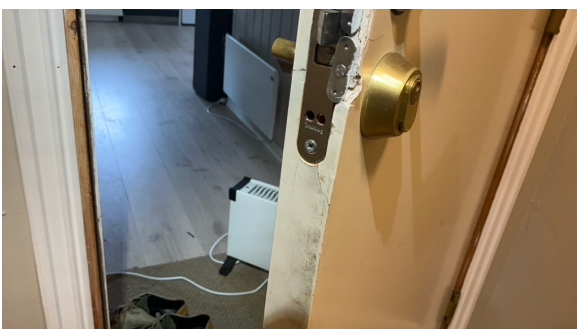
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Enkelte skader på dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

2. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17. Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Sprang i enkelte flisfuger. Tett terskel under dusjdører hindrer lekkasjevann i å nå sluk, vannet renner sannsynligvis ut av våtrommet. Misfarging på fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket.

Tett terskel under dusjdør må utbedres/fjernes slik at lekkasjevann ledes mot sluk, dersom dette ikke utføres økes risikoen for at vannet renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Lokalt fall i dusjsone, tett terskel omkring dusjhjørnet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent omfang på eventuelle oppgraderinger. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Ikke synlig membran i sluk. Misfarging på overflater. Membran har sprekke, våtrommet er utett. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislågte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og synlige skader på våtromsplater medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Innhent dokumentasjon på våtrommet om mulig.

Våtromsplater må utbedres.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring og utskifting av enkelte våtromsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontroll av sluk, eldre sluk er gjenbrukt. Dette medfører usikkerhet om overgangen mellom evt. membran og sluk er tilstrekkelig utført og om løsningen er tett.



Mande fugemasse mellom sokkellist og baderomspanel under servant. Sprekker i fugemassen i dusjsjonen. Det er indikasjoner på fuktinntregning i platene. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Se bilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten.



Enkle fuktsøk på våtromsplater i dusjsone viste forhøyde verdier. Dette indikerer utettheter i membransjiktet.



Det var utført hulltaking i forbindelse med tidligere utført tilstandsrapport bak dusjsone. Bakenforliggende treverk hindret inspeksjonen i stor grad. Enkel fuktmåling viste tørre verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.



Oversiktsbilde av kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.
Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, og lekkasjer kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg dersom det ikke skiftes ut.



Stoppekraner i kjøkkenbenk.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og omfang på eventuelle utskiftninger. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Eldre røropplegg og usikker utførelse øker risikoen for lekkasjer.



Avløpsrør under kjøkken er festet med byggeskum.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad.

Se også boligens energiattest.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, men deler er skiftet senere år. Ukjent omfang.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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 Ikke mitt eie.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke mitt eie.

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja **Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Det er påvist fysiske avvik og manglende dokumentasjon, som kan medføre redusert elsikkerhet. Dette kan blant annet øke risikoen for elektrisk støt, varmgang og brann, samt medføre behov for kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør.



Felles sikringskap i korridor.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

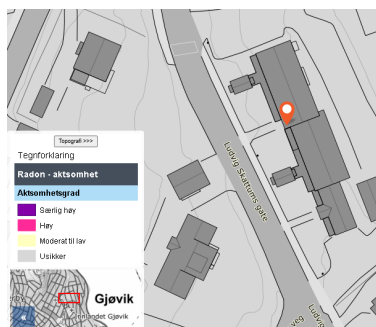
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er sannsynligvis ikke branncelleinndeling i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med usikker aktsomhetsgrad i kartet. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

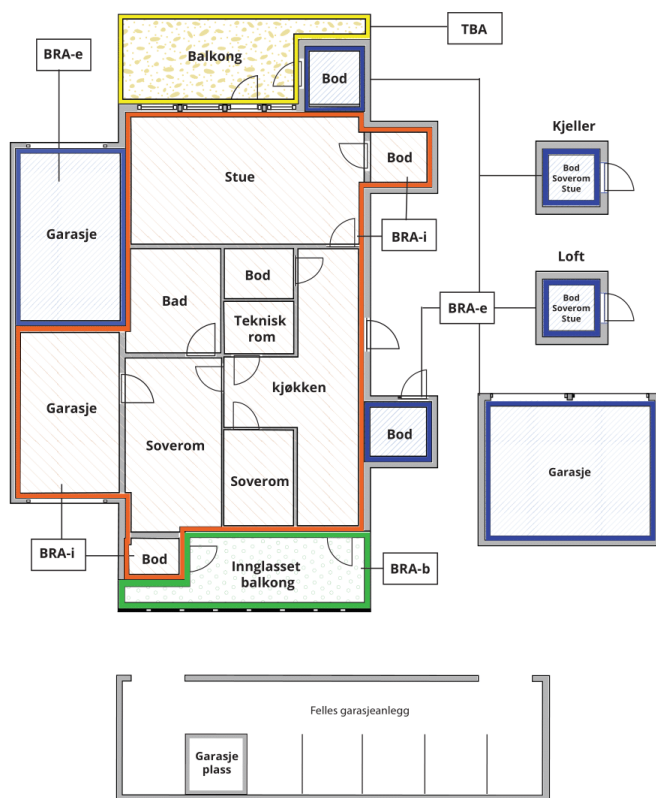
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	38			38	
SUM	38				
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,35 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Megler innhentet tegninger.

Det ble ikke levert plantegninger av etasjen.

Vurderingen er kun basert på fasadetegning, omfattet fasader tilstøtende denne leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden det ikke foreligger plantegning av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Haldis Mork	Representant selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	280	25	14	2621 m ²	Statens kartverk.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Ludvig Skattums gate 28 C

Hjemmelshaver

Engelstad Ida Mork

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er delvis markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

Eierandel

42 / 1549

Felles formue

Kr. 17 556 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 77 281 01.03.2026

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Gjøvik fylkessykehus

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Arealformål Område: Boligbebyggelse

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest			Ikke gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	06.01.1989		Gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	14.03.1989		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Vedtekter

for Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

§ 1.0 Navn, omfang og formål

§ 1.1 Navn og opprettelse

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

§ 1.2 Omfang

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

Sameiet består av:

Seksjonsnummer	Formål	Bruk
1-36	Boligseksjoner	Bolig

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

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

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

§ 1.3 Formål

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

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

§ 2.0 Rettslig råderett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3.0 Bruken av boligen og fellesarealene

§ 3.1 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

§ 3.2 Utvendige tiltak

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Husordensregler

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

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

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

§ 3.4 Parkering

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

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

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

§ 3.5 Videre regler for parkering

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

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

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

§ 3.6 Vaskerom

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

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

§ 3.7 Berederrom/teknisk rom

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

§ 4.0 Vedlikehold, ombygging og endring av egen seksjon

§ 4.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Sameieren skal holde seksjonen fri for skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 4.3 Ombygging og endring av egen seksjon

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

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

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

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

§ 5.0 Felleskostnader, pantesikkerhet og pantobligasjon

§ 5.1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

§ 5.3 Pantobligasjoner

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

Obligasjonens størrelse skal fastsettes av konstituerende sameiermøte.

§ 6.0 Mislighold og pålegg om salg

§ 6.1 Mislighold

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

§ 6.2 Pålegg om salg

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

§ 6.3 Fravikelse

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

§ 7.0 Sameiermøte

§ 7.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 7.2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

§ 7.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

§ 7.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7.5 Møteledelse, protokoll og årsberetning

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

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

§ 7.6 Møterett, stemmerett og fullmakt

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

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

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

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

§ 7.7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 8.0 Styret og dets vedtak

§ 8.1 Styrets sammensetning

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

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

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

§ 8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8.3 Styrets vedtak

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

§ 9.0 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

§ 9.1 Ugildhet

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

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

§ 9.2 Mindretallsvern

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

§ 10.0 Forsikring

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

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

§ 11.0 Lov om eierseksjoner

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