

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 28 G, 2819 GJØVIK

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ludvig Skattums gate 28 G	Ludvig Skattums gate 28 G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Jeg bodde i boligen fra mai 2024 til juli 2025

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tønder, Truls Wik

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mener hele badet ble bygget etter vannlekkasje, dette ble gjort på av firma på forsikring.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

vet ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ny krets til platetopp. forbedre elektriske uttak i boligen nye laper i gang, stue og kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

eltera gjøvik

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ble satt in ny oppvaskkum. ble montert oppvaskemaskin.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

knut Malmberg as



13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

byttet termosatt på gulvvarmen

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltera Gjøvik

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det hadde skjedd noen skader på fliser hvor den gamle sovealkoven var. I tiltak mot dette fjerna jeg de knuste flisene og fylte dette med avrettingsmasse, det samme ble gjort i overgangen mellom kjøkken og rommet mellom badet. Det ble også fjernet noen fliser i forbindelse med riving av den eine kjøkkenveggen.

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 15366122

Egenerklærings skjema

Name

Truls Wik Tønder

Date

2026-05-13

Identification



Truls Wik Tønder



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Truls Wik Tønder

13/05-2026
20:28:32

BankID OIDC
High

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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



SITUASJONSKART

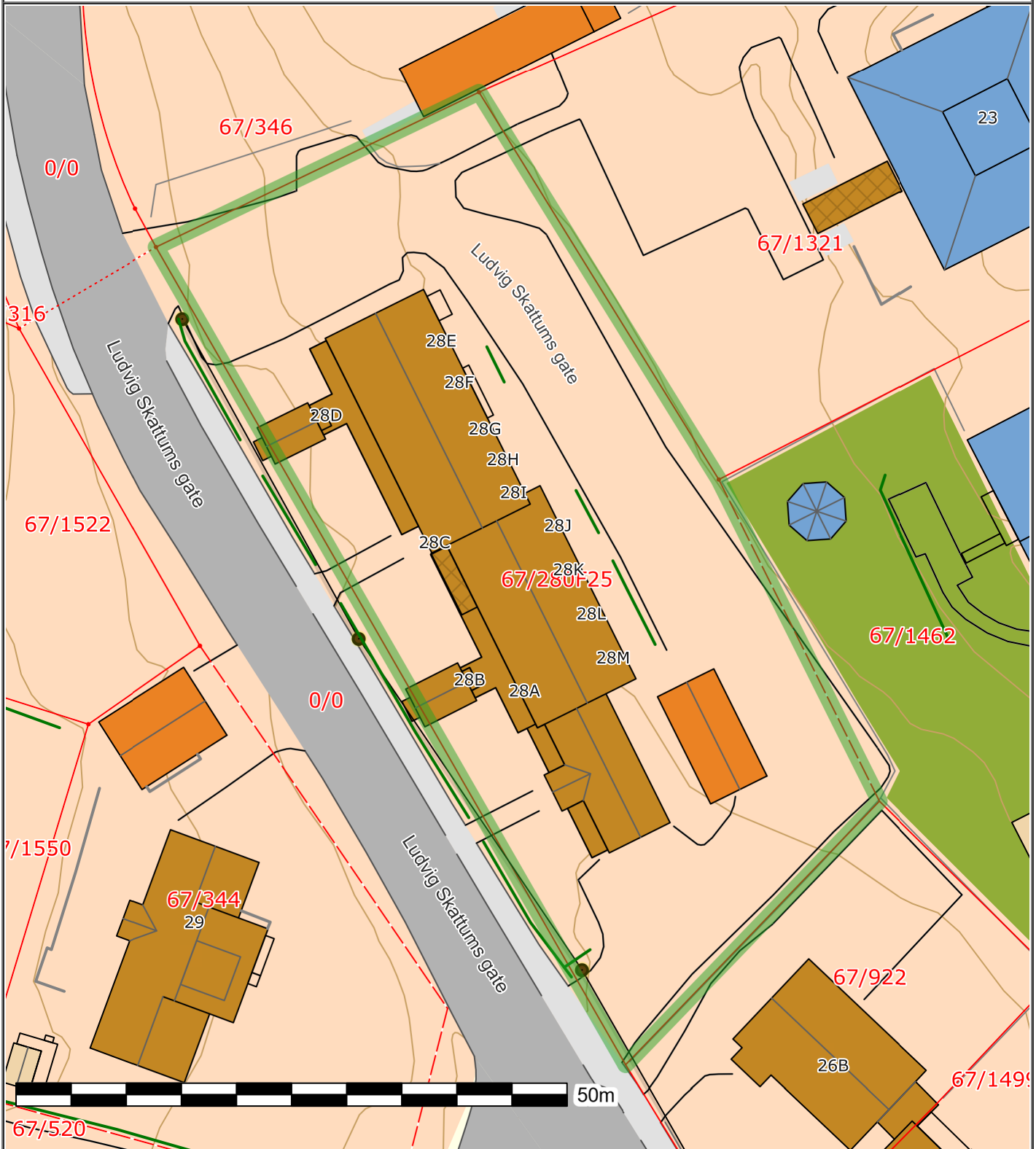


Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 280	Fnr: 25	Snr: 3
	Adresse: Ludvig Skattums gate 28G, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	TØNDER TRULS WIK, RIVEDALSVEGEN 67, 6982 HOLMEDAL			

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 12/5-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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

Husordensregler

For beboere i Sameiet Ludvig Skattums gate 28

Vedtatt av sameiermøte den 16. april 2020

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruken av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At postkasse og ringetablå er merket med navn.

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

Beboere med balkonger og terrasser skal i tillegg sørge for:

- Å utvise hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding.
- Å ha omtanke for naboer når det benyttes grill på balkonger og terrasser. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- At renner, rister og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. De må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i eiendommen.
- Å måke og fjerne snø og is for å hindre stor belastning og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade.
- At balkongen og terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler/interiør eller lignende. Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander med mindre godkjent skriftlig fra styret. Gjenstander som oppbevares på balkonger og terrasser skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- At montering av markiser, screens og 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 28G

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	1 km	
Gjøvik skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
216 elever, 17 klasser	1.4 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	0.3 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

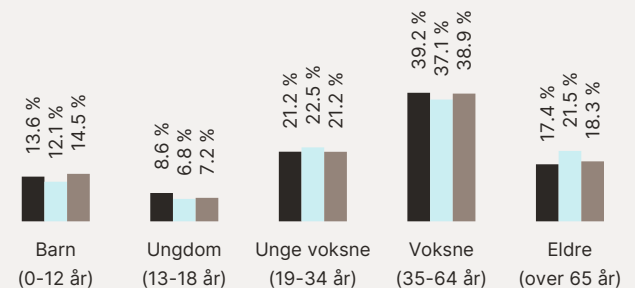


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



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)	2 min	🚶
68 barn	0.2 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
28 barn	0.8 km	
Kråkjordet barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
52 barn	0.9 km	

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	7 min	🚶
PostNord	0.6 km	
Rema 1000 Gjøvik Stadion	11 min	🚶
Post i butikk	1 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



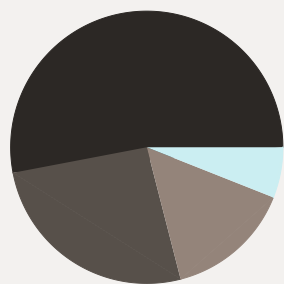
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Gjøvik videregående	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Fredheim skole ballbane	6 min
Ballspill	0.5 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.»

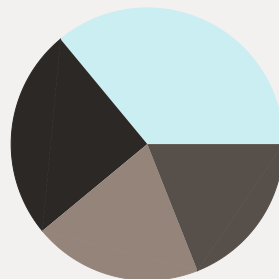
Sitat fra en lokalkjent



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

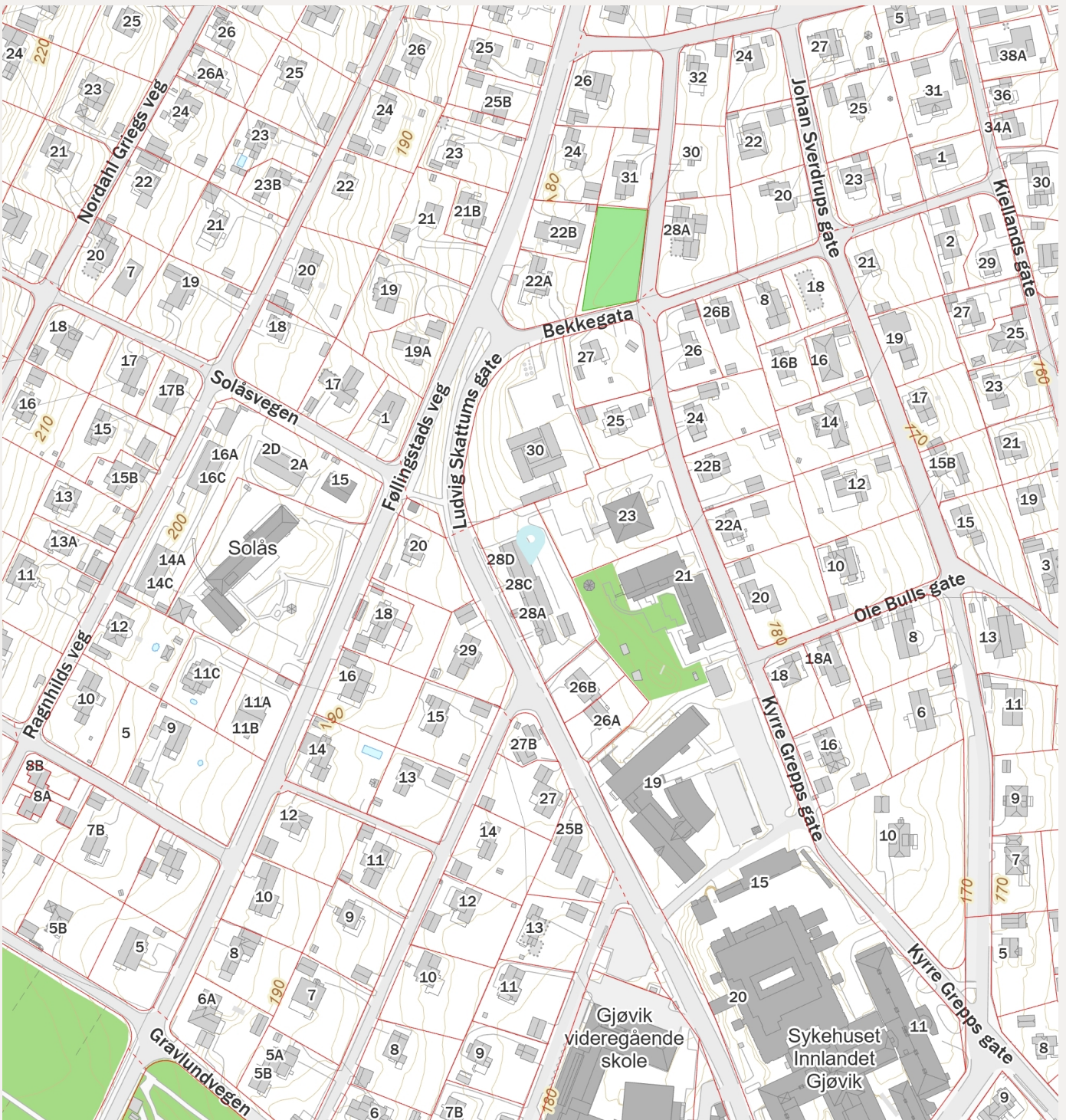
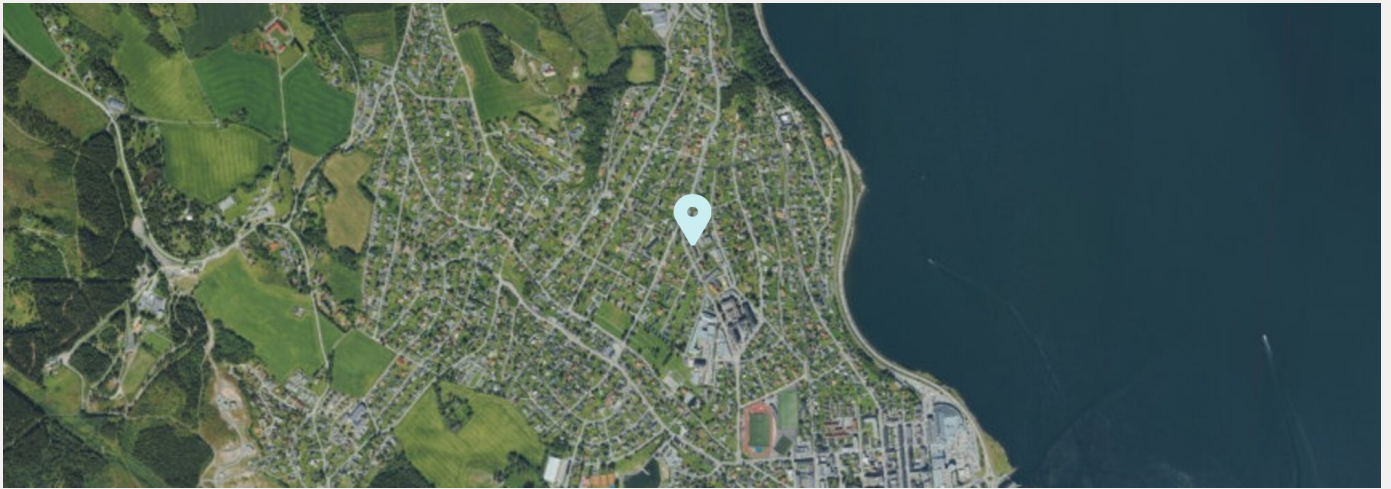


0% 48%

- Hunn
- Gjøvik
- Norge

Sivilstand

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



Ludvig Skattums gate 28G

Nabolaget Hunn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

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	1 km
Gjøvik skole (1-7 kl.)	17 min
216 elever, 17 klasser	1.4 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	0.3 km

Ladepunkt for el-bil

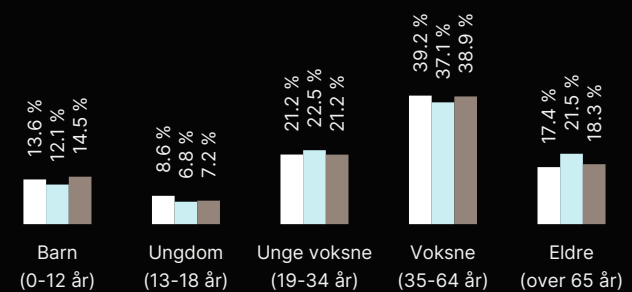
Tesla-lader CC Gjøvik	16 min
Gjøvik, Norway	16 min

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



Sitat fra en lokalkjent

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)	2 min
68 barn	0.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	8 min
28 barn	0.8 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år)	11 min
52 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	7 min
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion	11 min
Post i butikk	1 km



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



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 eidegom (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 fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Ludvig Skattums gate 28G, 2819
GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 280, snr. 3, fnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22479-1083

Eiendomsverdi ref nr: SS6919

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som en jevnlig vedlikeholdt selveierleilighet med normal standard sett opp mot byggeår og konstruksjonstype. Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere år, herunder rehabilitering av bad i 2023 samt oppgradering av overflater og montering av kjøkkeninnredning i 2025. Overflater og innredninger fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje på befaringsdagen.

Det er registrert enkelte forhold som medfører TG2 og behov for videre oppfølging eller tiltak. Dette gjelder hovedsakelig våtrommet, hvor det blant annet er registrert sprukne fliser i dusjsonen, enkelte fliser med bomlyd, manglende oppkant på membran ved terskel samt usikkerhet knyttet til membranløsningen og utførelsen rundt vannskapet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider. Selv om det ved hulltaking og fuktmåling ikke ble registrert unormale forhold på kontrollstedet, må våtrommet vurderes med noe forhøyet risiko knyttet til skjulte fuktforhold over tid.

Videre er det registrert enkelte avvik ved innvendige dører, samt at deler av de innvendige vannledningene er fra byggeår og dermed har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Varmtvannstanken er eldre og mangler tilfredsstillende lekkasjesikring eller avrenning, noe som medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av synlig ledningsopplegg og sikringsskap med skrusikringer. Det er kun foretatt en forenklet visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova, og det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

For øvrig fremstår leiligheten som funksjonell og normalt vedlikeholdt, med kjøkken og flere overflater oppgradert i nyere tid. Det er ikke registrert forhold utover det som er normalt å forvente ut fra alder, utførelse og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har skråtak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Taket er utstyrt med beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer og ytterdør er utført i tre med 2-lags isolerglass.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av himlingsplater i tak, malte plater på vegger og laminatgulv på gulvflater. Overflatene er i stor grad oppgradert i 2025. Leiligheten har malte fyllingsdører. Gulv mot grunn er utført med betongkonstruksjon, samt enkelte gulvflater med oppforet trebjelkelag/tilfarerkonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert i 2023 og er utført med flislagte gulv og vegger, samt himlingsplater i tak. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har elektriske varmekabler i gulv, plastsluk og elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2025 og er kjøpt brukt. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger består av kobberør fra byggeår samt rør-i-rør-system fra 2023. Synlige avløpsrør er utført i plast. Varmtvannstank på 60 liter er plassert i skap i gangen. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det elektriske anlegget består i hovedsak av synlig ledningsopplegg og sikringsskap med skrusikringer.

Boligens oppvarming består av elektriske panelovner og gulvvarme på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i etablert boligområde og fremstår som opparbeidet med plenarealer og gangarealer. Terrenget er svakt skrånende. Eiendommen har adkomst fra offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er organisert som seksjon i sameie.

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

[Gå til side](#)

Bygningen er ikke dokumentert utført med radonsperre og det er ikke utført radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

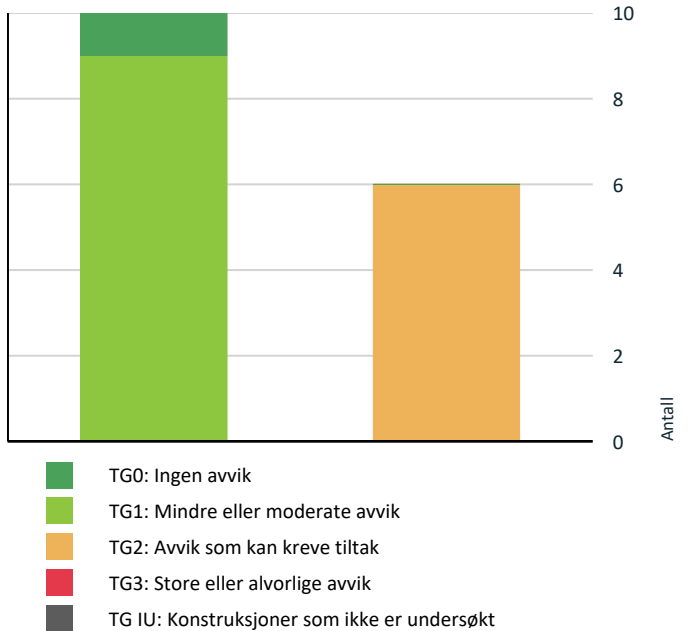
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Det er registrert et mindre avvik knyttet til intern inndeling av leiligheten sammenlignet med godkjente tegninger. Avviket vurderes å være relatert til planløsning/inndeling, og ikke til endret bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligens energimerking



Beskrivelse

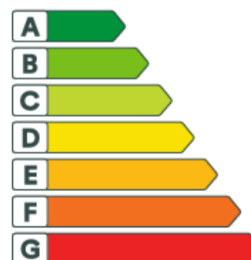
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

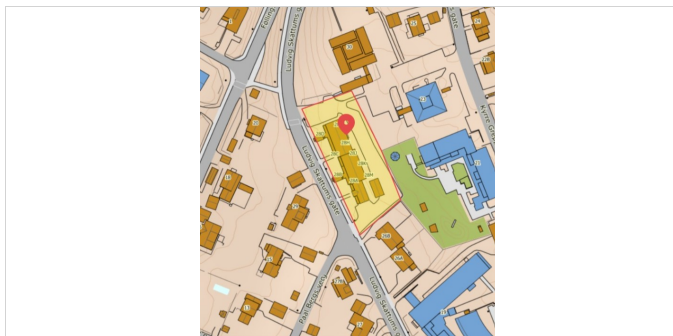
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Opplysningene under er gitt av selger;

2025	Modernisering	Oppgradert overflater i leiligheten.
2025	Modernisering	Satt inn kjøkkeninnredning (brukt).
2023	Modernisering	Rehabilitert bad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har en malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er en selveierleilighet tilknyttet et sameie. I henhold til gjeldende vedtekter tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler og enkelte felles konstruksjoner sameiet.

Bygningsdeler som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i rapporten, med mindre det er registrert forhold som vurderes å kunne ha betydning for selveierenheten eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene og installasjonene som har direkte betydning for selveierenheten, og som omfattes av eiers vedlikeholdsansvar.

Leiligheten disponerer egen bod i felles bygg utvendig. Bodene er ca. 3 m².

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av malte plater.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av laminatgulv.

Overflatene i leiligheten er i stor grad utskiftet høsten 2025, og fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført med betongkonstruksjon, samt enkelte gulvflater med oppforet trebjelkelag/tilfarerkonstruksjon.

Målt høydeavvik inntil ca. 10 mm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert svelling på dørbladet til badet. Døren til vindfanget tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres svelling på dørbladet til badet, og døren til vindfanget bør justeres slik at den ikke tar i karmen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje og mulig skade på dør og karm.

VÅTROM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2023 og er utført med fliser på gulv og vegger, samt himlingsplater i himling. Badet er innredet med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, herunder dokumentasjon på membran-/tettesjikt, slukløsning eller eventuelle arbeider på rør og elektrisk anlegg. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner ved befaring, og det tas forbehold om skjulte utførelser som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Sprekk i flis i dusjhjørnet.



Sprekk i flis i dusjhjørnet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert lokalt fall i dusjsonen på ca. 1:50, øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert enkelte fliser med mangelfull limdekning under.

Det er registrert flatt gulv på baderomsgulvet utenfor dusjsonen, uten at membranen er trukket opp 15 mm over ferdig flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av fliser med mangelfull limdekning for å unngå risiko for løse fliser og skader på overflaten.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig oppkant på membran ved dørterskel. Manglende oppkant og gulv uten fall kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene, himlingsplater i taket.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist to sprukne fliser i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisene med sprekker bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til at vann trenger inn bak flisene og gir økt fare for fuktskader.

Tilstandsrapport



Membran er ikke trukket opp 15mm over flis ved terskel.

[SOKKELETASJE > BAD](#)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran under klemring er ikke synlig.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membranløsningen lar seg ikke fullt ut verifisere ved visuell kontroll, da membranen ikke er synlig under klemringen i sluket.

Ved vannskapet er det registrert synlige tegn til smøremembran inn mot veggkonstruksjonen. Det bemerkes at membranen ikke er ført helt frem til vannskapet, og overgangen mellom membran og vannskap fremstår som mangelfullt utført.

Denne utførelsen medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer eller vannøst i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning, eventuelt foretas nærmere undersøkelser for å verifisere utførelsen.

Mangelfull utførelse og usikkerhet rundt membranens tilstand og overgang mot vannskap medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader over tid.



Vannskap uten membran mot konstruksjonen.



Manglende membran.



Ikke synlig membran under klemring i sluket.

[SOKKELETASJE > BAD](#)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

[SOKKELETASJE > BAD](#)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

[SOKKELETASJE > BAD](#)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom under vannskapet. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten registrert fukt.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen ble installert i 2025 og er kjøpt brukt. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består av kobberør fra 1989, samt rør-i-rør-system fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige kobberørene fra 1989.

Kobberørene med stoppekran er plassert i skap i gangen. Det er ikke montert vannstoppsystem i dette skapet, noe som medfører økt risiko for omfattende skader ved eventuell vannlekkasje før lekkasjen oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste kobberørene, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det er økt risiko for lekkasjer.

Det bør også monteres vannstoppsystem i skapet hvor stoppekransen er plassert, for å redusere risikoen for omfattende vannskader ved eventuell lekkasje.



Kobberør kommer inn i leiligheten i skap og fordeler seg fra der.



Vannfordelerskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Disse har antatt opprinnelse fra henholdsvis 2023 og 2025, i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vindusventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det ved økt bruk av leiligheten kan være behov for ytterligere luftutskiftning for å ivareta et sunt innemiljø.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder plassert i veggskap. Kapasitet: 60 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er plassert i samme skap i gangen som kobberrørene, uten noen form for lekkasjesikring. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen eller tilhørende rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring eller avrenning fra varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen eller tilhørende rør.

Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar.

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

Det elektriske anlegget består i hovedsak av synlig ledningsopplegg og sikringsskap med skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeid utført av Eltera i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av anlegget utover visuelle observasjoner. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringskap er plassert i skap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for beboernes helse.

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

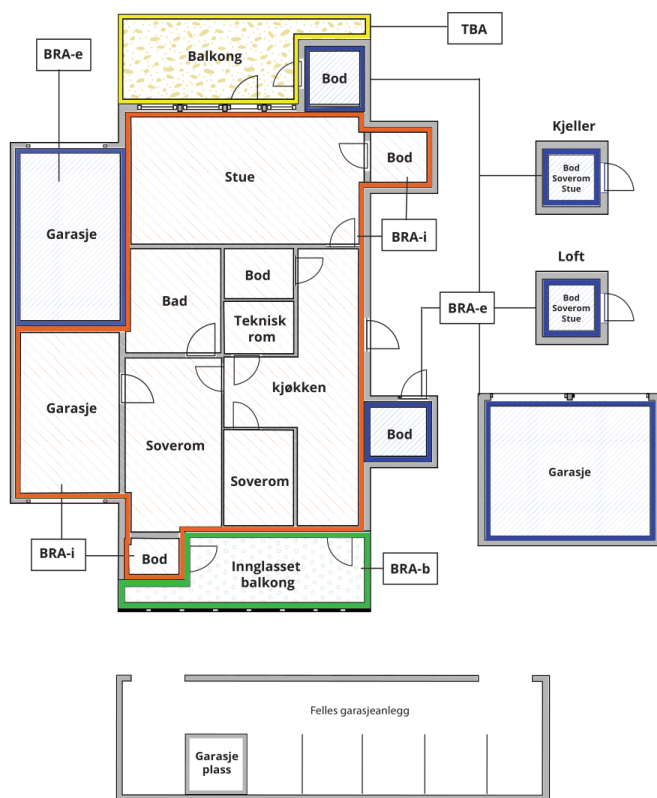
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	40	3		43	
SUM	40	3			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, stue m/sovealkove, kjøkken, bad, gang	Utvendig bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Det er registrert et mindre avvik knyttet til intern inndeling av leiligheten sammenlignet med godkjente tegninger. Avviket vurderes å være relatert til planløsning/inndeling, og ikke til endret bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser om at det er rehabilitert bad i 2023, utført av entreprenør.

Opplyser også om at det er foretatt overflateoppgraderinger og innsetting av kjøkkeninnredning i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Truls Tønder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	280	25	3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Ludvig Skattums gate 28G							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde nordvest for Gjøvik sentrum, med hovedsakelig småhusbebyggelse. Kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtransport. Nærhet til sentrum samt tur- og rekreasjonsområder. Adkomst via offentlig veg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Om tomten

Tomten ligger i etablert boligområde og fremstår som opparbeidet med plenarealer og nødvendige gangarealer. Terrenget er svakt skrånende. Adkomst fra offentlig veg. Tomten vurderes som normalt utnyttet for boligformål.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og organisert som en selveierleilighet i en boligbygning med flere boenheter. Seksjonen er registrert med egen seksjonsbetegnelse og tilhørende sameiebrøk, som angir eierandel i eiendommens fellesarealer og felles bygningsdeler.

Bruken av eiendommen reguleres av tinglyst seksjoneringsbegjæring med tilhørende seksjonskart og eventuelle vedtekter for sameiet. Disse fastsetter blant annet fordeling av vedlikeholdsansvar, bruk av fellesarealer, samt rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Felles bygningsdeler og arealer, herunder konstruksjoner, tekniske installasjoner, uteområder og eventuelle felles adkomster, forvaltes i fellesskap av seksjonseierne i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det kan være tinglyst servitutter, erklæringer eller rettigheter som gjelder eiendommen, herunder bestemmelser om adkomst, ledninger, vedlikehold eller andre forhold. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter for fullstendig oversikt over eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	20.05.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.05.2026	Eiendommens grunnboksutskrift.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	20.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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 3600:2025 (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 3600:2025 (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](#)



Adresse

Ludvig Skattums gate 28G, 2819 GJØVIK

Dato for energimerking

20.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298797

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

7497180

Gårdsnummer

67

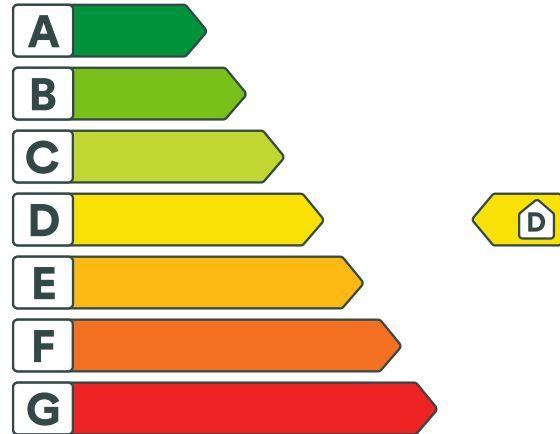
Bruksnummer

280

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

U0103


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

208,51 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

251,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 046 kWh



Ludvig Skattums gate 28G, 2819 GJØVIK



Detaljer

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



Ludvig Skattums gate 28G, 2819 GJØVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 avgreiningpunktene 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.

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

§ 5.2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

§ 5.3 Pantobligasjoner

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

Obligasjonens størrelse skal fastsettes av konstituerende sameiermøte.

§ 6.0 Mislighold og pålegg om salg

§ 6.1 Mislighold

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

§ 6.2 Pålegg om salg

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

§ 6.3 Fravikelse

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

§ 7.0 Sameiermøte

§ 7.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 7.2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

§ 7.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

§ 7.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7.5 Møteledelse, protokoll og årsberetning

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

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

§ 7.6 Møterett, stemmerett og fullmakt

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

Hver sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 9.2 Mindretallsvern

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

§ 10.0 Forsikring

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

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

§ 11.0 Lov om eierseksjoner

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