Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 60, bnr. 103, snr. 19

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 05.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1107 **Eiendomsverdi ref nr:** MI3398

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

B
ENERGIMERKE

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.

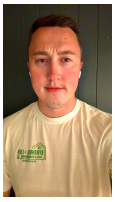
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter oppført i 2003. Leiligheten fremstår generelt med normal vedlikeholdsstandard og har gjennomgått flere moderniseringer de senere år, herunder nytt kjøkken i 2021, utskifting av gulvoverflater i 2022 samt delvis oppgradering av badet i 2024 med nye gulvfliser, elektriske varmekabler, baderomsinnredning og veggmontert toalett. Vinduer, balkongdør og øvrige innvendige overflater fremstår med normal funksjon og aldersmessig slitasje.

Badet er opprinnelig fra byggeåret og er delvis oppgradert. Det er registrert avvik ved gulvets fallforhold, oppkant ved dørterskel og bom under deler av gulvflisene. Videre foreligger det ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktsløsninger. Samlet medfører dette økt risiko for fukt- og vannskader ved bruk av våtrommet. Vaskerommet er også fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktsløsninger, og fremtidig funksjon for vanntett sjikt vurderes som usikker ut fra alder og manglende dokumentasjon. Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført på bad og vaskerom som følge av bygningsmessige forhold og begrenset tilgjengelighet, noe som medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner.

Kjøkkenet er modernisert med ny innredning og fremstår med normal funksjon. Leiligheten har rør-i-rør-system for vanninstallasjoner, plastavløp, mekanisk avtrekksventilasjon, radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg og varmtvannsbereder fra 2020. Det foreligger ikke opplysninger om radonsperre eller utførte radonmålinger, og radonmåling anbefales.

Samlet fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt med en normal standard på de fleste bygningsdeler. Registrerte avvik knytter seg i hovedsak til våtrommene, hvor manglende dokumentasjon og registrerte forhold ved badet medfører økt usikkerhet og risiko sammenlignet med en løsning utført etter dagens krav.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er beliggende i boligbygg med flere boenheter oppført i 2003. Yttervegger er utvendig utført forblendet med tegl og fasadeplater. Flatt tak tekket med takfolie.
Vinduer er utført i malt tre med 2-lags isolerglass. Leiligheten har entrédør med brann- og lyddempende egenskaper samt skyvbar balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Fra stuen er det adkomst til steinhellebelagt uteplass på terreng. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner omfattes i hovedsak av sameiets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, mens vegger og himlinger har malte, glatte overflater. Etasjeskiller er utført i betong. Innvendige dører er malte, glatte dører. Leiligheten fremstår med en normal planløsning og overflater tilpasset byggeåret og senere moderniseringer.

VÅTROM Gå til side

Leiligheten har bad og vaskerom fra 2003. Badet er utført med flislagte gulv- og veggoverflater samt malt himling, og er innredet med baderomsinnredning, veggmontert toalett med spylefunksjon og dusjhjørne. Gulvet på badet er oppgradert i 2024 med nye elektriske varmekabler og nye gulvfliser. Vaskerommet er utført med flislagte gulv- og veggoverflater samt malt himling, og er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Begge våtrommene har plastsluk og mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og ventilator tilkoblet bygningens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Synlige avløpsrør er utført i plast. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 135 liter er plassert på vaskerommet. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m²
Totalpris	4 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

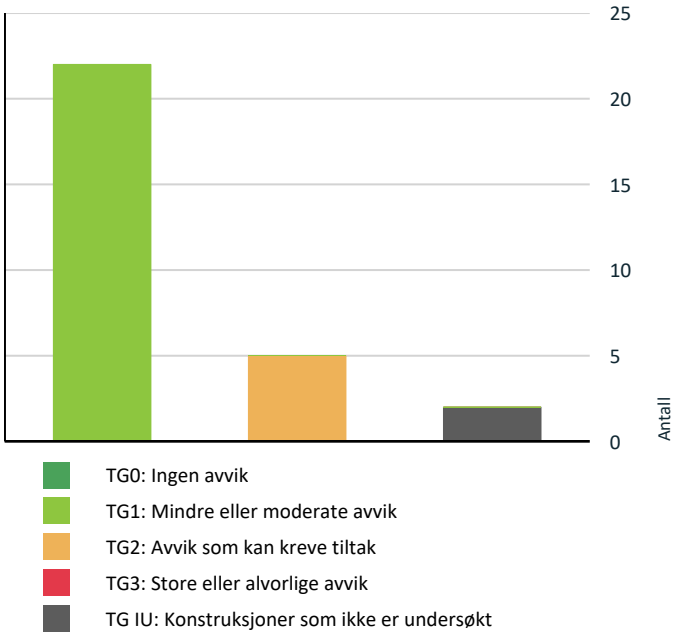
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger heller ingen opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



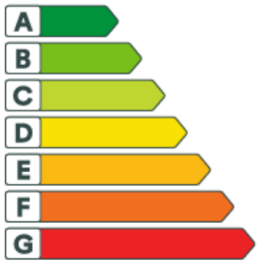
Beskrivelse

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 energimerkeordingen. 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

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
	Opplysningene under er basert på opplysninger fra selger;
2024	Badet er delvis modernisert med nye gulvfliser, nye elektriske varmekabler, ny baderomsinnredning samt nytt vegghengt toalett med spylefunksjon.
2022	Det er skiftet gulvoverflater i alle rom, med unntak av bod.
2022	Satt inn skyvedørsgarderober på hovedsoverom.
2021	Montert ny kjøkkeninnredning og ventilator.
2020	Skiftet VVB, flyttet til vaskerom.
2018	Malt alle overflater.
2018	Satt inn solskjerming i vinduer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har entrédør med brann- og lyddempende egenskaper. Balkongdør er utført som skyvedør i malt tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2003

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Leiligheten har steinhellebelagt uteplass med adkomst fra stuen.

Årstall: 2003

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Boligen 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.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulvoverflater består i hovedsak av laminatgulv. Overflatene fremstår med normal grad av slitasje, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2022

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegg- og himlingsoverflater består hovedsakelig av malte, glatte flater.

Overflatene fremstår med normal grad av slitasje, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2003

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv i betong.
Det er målt høydeforskjeller på inntil 15 mm.

Årstall: 2003

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om at bygningen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger heller ingen opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2003 og er utført med flislagte gulv- og veggoverflater samt malt himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, veggmontert toalett med spylefunksjon og dusjhjørne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av membran- og tettesjiktsløsninger i våtrommet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran- og tettesjiktsløsninger i våtrommet, noe som medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av membran- og tettesjiktsløsningene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og kvalitet, og øker risikoen for skjulte utførelsesfeil som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.



Oversiktsbilde våtrom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt innvendig himling.

Årstall: 2003

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Eier opplyser at gulvet ble oppgradert i 2024 med nye elektriske varmekabler og nye gulvfliser. Varmekablene skal være installert av Minel Gjøvik, mens flisarbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Synlig membranoppbrett ved terskel kunne ikke registreres.
• Det er registrert avvik i gulvfallet mot sluk. Deler av gulvet har motfall mot dørterskelen, og fallet tilfredsstiller ikke kravene som gjelder på befaringstidspunktet.
• Det er registrert bom (hulrom) under deler av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i gjeldende regelverk. Redusert oppkant øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.
• Flisarbeidene er opplyst utført som egeninnsats. Arbeidet er ikke dokumentert med utførelsesdokumentasjon, og kvaliteten på skjulte løsninger har derfor ikke kunnet vurderes.

Mangelfulle fallforhold medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Ved bruk eller en eventuell vannlekkasje kan vann bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader.
• Bom kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid medføre løse fliser eller sprekkdannelser ved belastning. Utviklingen bør følges opp, og lokale utbedringer eller utskifting må påregnes dersom skader oppstår.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Membran og tettesjikt er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utbredelse eller utførelse. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk er montert i dusjsonen.

Årstall: 2003



Sluk i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett med spylefunksjon og dusjhjørne.
Disse er opplyst å være utskiftet i 2024, utført av Malmberg AS.

Årstall: 2024

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via bygningens mekaniske avtrekksanlegg. Tilluft tilføres gjennom spalte under dørene.

Årstall: 2003

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Dette skyldes at aktuell vegg er utført i betong, og at øvrige tilstøtende konstruksjoner var utilgjengelige som følge av skyvedør og fastmontert garderobeskap. Kontrollomfanget er dermed begrenset, og eventuelle skader eller avvik i skjulte konstruksjoner bak de utilgjengelige områdene har ikke kunnet vurderes.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2003 og har flislagte gulv- og veggoverflater samt malt himling. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av membran- og tettesjiktsløsninger i våtrommet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran- og tettesjiktsløsninger i våtrommet, noe som medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av membran- og tettesjiktsløsningene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og kvalitet, og øker risikoen for skjulte utførelsesfeil som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flislagte overflater, og himlingen har malt overflate.

Fast innredning og tekniske installasjoner begrenser inspeksjonsmuligheten av tilstøtende overflater og konstruksjoner. Eventuelle skader eller avvik bak disse områdene har derfor ikke kunnet vurderes ved befaringen.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2003

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon vurderes fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Membran og tettesjikt er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utbredelse eller utførelse. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

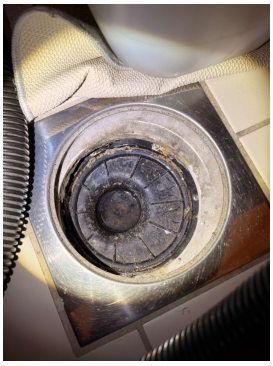
ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.

Årstall: 2003



Sluk på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Årstall: 2003

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via bygningens mekaniske avtrekksanlegg. Tilluft tilføres gjennom spalte under dørene.

Årstall: 2003

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjonens utforming gjør en slik undersøkelse fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbar uten å påføre bygningsdelene skade. Skjulte konstruksjoner har derfor ikke kunnet kontrolleres, og eventuelle skjulte fukt- eller bygningsmessige skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og marmor benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Årstall: 2022



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget i boenheten.

Årstall: 2022

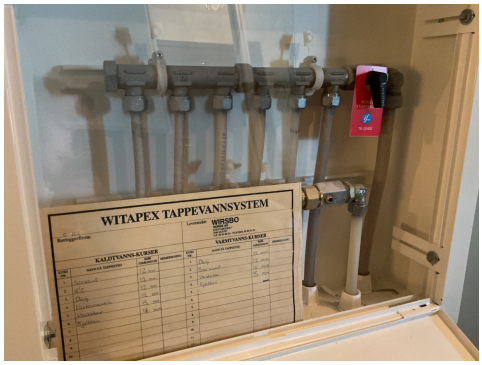
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og er besiktiget i vannfordelerskap.

Årstall: 2003



Vannfordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Årstall: 2003

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg, og tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

Årstall: 2003

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Hovedoppvarmingen i leiligheten skjer med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Årstall: 2003

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har en varmtvannsbereder med en kapasitet på ca. 135 liter.

Årstall: 2020



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak som et skjult ledningsanlegg. Fordeling skjer via sikringsskap utstyrt med automatsikringer.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger heller ingen opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
103 m²/97 m²	Kr 4 600 000
Leilighet i boligbygg med flere boenheter : Entré, Vaskerom, 2 Soverom, 2 Bod, Bad, Stue/kjøkken *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger	Markedsverdi	4 600 000
Kr 3 550 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. *Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*	**Konklusjon markedsverdi**	**4 600 000**

Markedsvurdering
Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vikenvegen 8 ,2816 GJØVIK 84 m² 2007 2 sov	24-06-2026	5 200 000	**5 240 000**		5 240 000	**62 381**
2	Rambekkmoen 6 ,2816 GJØVIK 112 m² 2020 2 sov	08-09-2024	3 300 000	**3 500 000**	2 830 433	6 330 433	**56 522**
3	Kasper Andresens veg 8 ,2816 GJØVIK 102 m² 1999 2 sov	21-06-2026	4 850 000	**4 850 000**		4 850 000	**47 549**
4	Kasper Andresens veg 8 ,2816 GJØVIK 102 m² 1999 2 sov	18-09-2025	4 590 000	**4 800 000**		4 800 000	**47 059**
5	Rambekkmoen 10 ,2816 GJØVIK 100 m² 2020 3 sov	10-11-2025	3 350 000	**3 275 000**	2 845 529	6 120 529	**45 004**
6	Johan Bojers veg 10 ,2816 GJØVIK 81 m² 2004 2 sov	29-06-2025	4 150 000	**3 825 000**		3 825 000	**44 477**
7	Vikenvegen 8 ,2816 GJØVIK 84 m² 2010 2 sov	10-09-2024	3 700 000	**3 550 000**		3 550 000	**42 262**
8	Vikenvegen 8 ,2816 GJØVIK 102 m² 2007 2 sov		4 250 000	**3 950 000**		3 950 000	**37 264**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	720 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i boligbygg med flere boenheter	Kr.	**3 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 550 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 550 000**

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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

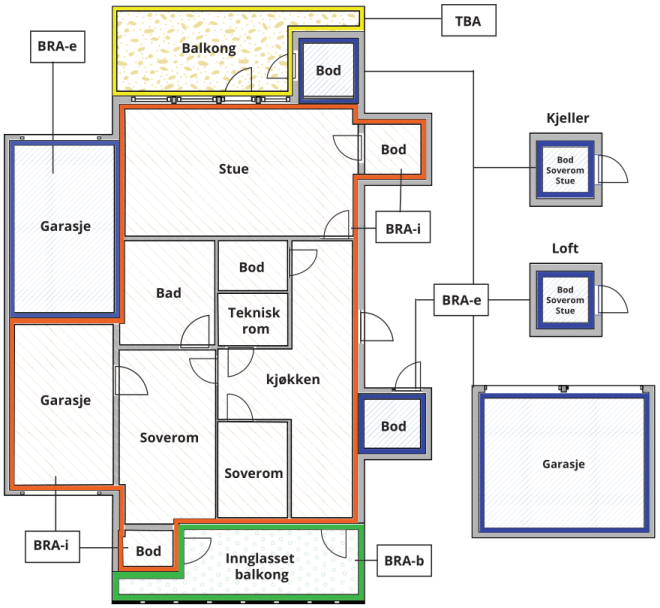
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97	6		103	11
SUM	**97**	**6**			**11**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, soverom, bod, vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod i kjeller	

Kommentar

Det er etablert overbygd terrasse på ca. 11 m² med adkomst fra boligen. I tillegg er det opparbeidet hellebelagte utearealer på totalt ca. 48 m².

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 avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt for Tilbygg/ modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Kåre Roald Svenøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	60	103		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikenvegen 12

Hjemmelshaver
Svenøy Kåre Roald, Svenøy Norunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Viken i Gjøvik kommune. Området er i hovedsak bebygd med eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse oppført over flere byggetrinn.

Fra eiendommen er det kort avstand til Gjøvik sentrum med tilhørende handels- og servicetilbud. Det er videre gang- og sykkelavstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Området har tilgang til flere rekreasjons- og friluftsområder, med nærhet til turveger, Mjøsa og øvrige grøntområder.

Adkomst til eiendommen skjer via privat veg fra offentlig veg. Området fremstår som et etablert boligområde med normal tilknytning til offentlig infrastruktur og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat 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, vedtatt 29.10.2020, hvor arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes videre av bestemmelsesområde knyttet til infrastruktursone med krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen er i tillegg omfattet av Reguleringsplan for Gjøvik Meieri m.m. (plan-ID 05020234), vedtatt 28.09.2000, hvor eiendommen er regulert til boligområde – gruppebebyggelse, samt annet veggrunn og felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av Bebyggelsesplan for Mjøstunet m.m. (plan-ID 05020247), vedtatt 12.12.2001.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte og steinlagte adkomstarealer, plenarealer, beplantning og øvrige grøntarealer. Eiendommen har normal adkomst fra offentlig veg. Terrenget rundt bygningen er i hovedsak svakt skrånende og tilpasset omkringliggende bebyggelse. Utvendige arealer fremstår som normalt opparbeidet for eiendommens bruk.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og organisert som en selveierleilighet i en seksjonert 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 fullst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.07.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	05.07.2026	Brukt i forbindelse med verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.07.2026	Midlertidig brukstillatelse fra 2003.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.07.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	05.07.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.07.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest



Adresse **Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK**	
Dato for energimerking **05.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319912**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20424400**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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 **97,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **109,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 230 kWh**



Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK

Detaljering

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

Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 5: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik

Gjensidige

Egenerklæring

Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikenvegen 12	Vikenvegen 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2018

Har eieren 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.

8 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 3511426

Informasjon om selger

Selger

Svenøy, Kåre Roald

Selger

Svenøy, Norunn

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Malmberg alt rørleggerarbeid, sett inn to servanter, dusjvegg og toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Malmberg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye varmekabler bad.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel Gjøvik

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt nye fliser på badegulv

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2020

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet varmtvannsbereder og la opp ny kurs og jordfeilautomat på vaskerom

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakke el Gjøvik

2.4.6 **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**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

La opp ny kurs i forbindelse med skifte av varmtvannsbereder.
Vaskerom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakke el installasjon

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89656331

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kåre Svenøy	**2026-06-16**	**Norunn Svenøy**	**2026-06-16**

Identification

Kåre Svenøy

Identification

Norunn Svenøy

Signicat

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



VEDTEKTER

§1 Formål

Sameiet er stiftet av Kaare Berg AS. Sameiets navn er Mjøstunet Boligsameie, og har gnr. 60 og bnr. 103 i Gjøvik kommune. Organisasjonsnummer er 986757317. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. januar 2004.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter, forsvarlig vedlikehold av eiendom i henhold til reglene her og eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet består i dag av 102 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

§2 Eierforhold mv.

Seksjonseiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65 i Eierseksjonsloven, og disse vedtektene.

Hver seksjonseier svarer for sameiets fellesutgifter, jfr. §9, i forhold til den sameierbrøk som er fastsatt for den enkelte seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter (seksjon) som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner samt at noen har rett til bruk av tilleggsareal (private hager og terrasser), jfr. §11 og garasje / biloppstillingsplass, jfr. §12.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller brukes på noen annen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboerne av eiendommen, jfr. §13.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleie om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

§3 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ og deltagere i årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører eller styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles, har rett til å være til stede på årsmøtet, og har rett til å uttale seg.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Minst en måned før årsmøtet skal holdes får sameierne varsel om dette med frist for å sende forslag til styret.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet, samt styrets og revisors beretninger med revidert årsregnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt skal kunne behandles på årsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Møteleder trenger ikke å være seksjonseier.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet kan også beslutte å innkalle til ekstraordinært årsmøte eller utsette saken til neste årsmøte.

§4 Årsmøtets kompetanse

Med unntak som er nevnt nedenfor treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.

f) Samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i Eierseksjonsloven §22 a.

g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning - «hyblifisering».

h) Endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

b) Oppløsning av sameiet.

c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når så mange seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§6 Styret

Styret består av 5 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører, og styret er ansvarlig for forsvarlig drift mv. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er to (2) år og vervet opphører ved periodens slutt. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøte av styreleder og/eller forretningsfører etter behov eller når minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for seksjonseierne og ved salg som er besluttet på årsmøtet representerer styret seksjonseierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av to (2) styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§7 Forretningsfører / styreleder

Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører eller styreleder. Dersom sameiet ansetter forretningsfører til å administrere den daglige drift, skal forretningsfører ansettes på årsmøtet. Dersom årsmøtet ikke ansetter forretningsfører, skal den daglige drift administreres av styreleder. Styret kan gi forretningsfører instruks**,** fastsette hans godtgjørelse og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Forretningsfører eller styreleder avgjør alle spørsmål som gjelder den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller årsmøtet, og har ellers de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsfører eller autorisert regnskapskontor skal føre regnskap i henhold til regnskapsloven og fordele fellesutgiftene iht. til sameierbrøken.

§8 Revisjon

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg på årsmøtet.

§9 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes blant annet utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, utebelysning, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold av eiendom og grøntanlegg, vedlikehold av drift garasjeanlegg og boder og samt andre utgifter det ikke er praktisk å dele opp.

Indre vedlikehold av boligseksjonen påhviler hver enkelt seksjonseier.

På grunnlag av de budsjett styret og /eller forretningsfører legger frem, fastsetter styret et månedlig akontobeløp som innbetales til sameiets konto av seksjonseierne den 10. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter pga. påbud eller plutselige og ekstraordinære skader eller lignende på sameiets eiendom hvor utbedring ikke kan avventes, kan styret beslutte å endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Forretningsfører og styre oppretter og vedlikeholder fond for spesifikke formål for å gi sameiet nødvendig likviditet til å håndtere større engangs-kostnader uten å måtte ta opp lån eller endre husleien vesentlig.

a) Fyringsfond. Fondets midler hentes fra overskudd i fyringsregnskapet og finansierer midlertidig økte kostnader til fyring samt investeringsbehov i fyringsanlegget. Forretningsfører og styre utarbeider måltall for fondets størrelse basert på prognose for framtidige variasjoner i fyringskostnader samt utarbeider plan for hvordan målet skal nås.
b) Vedlikeholdsfond. Fondets midler hentes gjennom avsetninger i årsregnskapet og finansierer større, midlertidige vedlikeholdsprosjekter. Forretningsfører og styre utarbeider måltall for fondets størrelse basert på prognose for framtidig vedlikeholdsbehov samt utarbeider plan for hvordan målet skal nås.

Dersom sameiet blir avkrevd særdeles høye fyringskostnader eller det er vedtatt utført vedlikeholdsarbeider med utgiftsramme utover det som er tilgjengelig som fondsmidler, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte seksjonseier. Vedtak om dette fattes på Årsmøte.

For utgifter som bare vedkommer garasjeanlegget, gjelder §12.

§10 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk. De seksjonseierne som har båret større kostnader enn sameierbrøken, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye, jfr. Eierseksjonsloven §29, 4. ledd.

Som sikkerhet for krav mot en seksjonseier har de andre seksjonseierne legalpant, jfr. Eierseksjonsloven §31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§11 Private hager og terrasser

De avgrensede delene av fellesarealet som ligger foran seksjonene på bakkeplan, og som i bebyggelsesplanen er betegnet som private hager eller terrasser, skal være tilleggsarealer til disse seksjonene. De disponeres eksklusivt og vedlikeholdes av disse seksjonenes eiere.

§12 Garasjer og biloppstillingsplasser

De underjordiske garasjene er fellesareal og disponeres av de seksjonseierne som har ervervet rett til plass i henhold til en nummerert disponeringsplan som oppbevares av styret og forretningsføreren. Retten til biloppstillingsplass forstås som retten til å kunne plassere en bil i anlegget og ikke retten til en bestemt oppstillingsplass. Størrelsen på biloppstillingsplassene varierer.

Det er kun seksjonseiere i sameiet som kan erverve disposisjonsrett og disponerer bruk av garasjeplassen. Disposisjonsretten kan omsettes sammen med boligseksjonen, eller til annen seksjonseier i sameiet. Eventuell utleie av garasjeplassen kan kun skje til beboere i sameiet. Styret skal varsles om salg eller utleie av garasjeplass.

Den enkelte seksjonseier som har garasjeplass kjøper sin egen åpner til garasjeporten. Denne bestilles av vaktmester eller styreleder.

Parkeringsanlegget drives og vedlikeholdes av sameiet.

Sameiets styre fastsetter den årlige leie, som innbetales månedlig sammen med de øvrige felleskostnadene.

Biloppstillingsplassene utendørs disponeres fritt hvis ikke årsmøtet med alminnelig flertall bestemmer noe annet.

§13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke de tilfeller der det kan kreves fravikelse iht. Eierseksjonsloven §31. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven §39.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§14 Inhabilitet for styremedlemmer mv.

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål hvor vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

§15 Indre vedlikehold, vedtekter, ordens - og trivselsreglement

Den enkelte seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter, ordens- og trivselsreglement som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Enhver seksjonseier plikter å behandle seksjonen med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på fellesarealet som skyldes seksjonseier, hans husstand eller andre han har gitt tilgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§16 Tvistemål

Tvistemål i sameierhold mellom seksjonseiere behandles i første instans under Gjøvik tingrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65 til anvendelse.

Revisjonshistorikk:
Første utgave: 26.11.2003 v/ Kaare Bergh AS

Revisjoner:

- 19.04.2005 – Endring §1 om antall boligenheter.
- 07.02.2006 – Endring §1 om antall boligenheter.
- 24.04.2006 – Endring §1 om antall boligenheter.
- 18.04.2007 – Endring §6 om antall styremedlemmer.
- 27.03.2012 – Endring §6 om funksjonstid styremedlemmer.
- 14.04.2015 – Endring §9 om opprettelse Fyrings- og vedlikeholdsfond.
- 25.04.2024 – Endring av lov-referanser og opprettelse av fond.



ORDENS- OG TRIVSELSREGLEMENT

§ 1 Sikkerhet.

Dører og porter bør til enhver tid holdes lukket og låst. Enhver er ansvarlig for de personer som slippes inn i bygningen. Man bør ikke slippe inn andre enn egne besøkende.

Brannforhold.

Hver enkelt leilighet er utstyrt med brannvarsler, som bør sjekkes en gang pr. mnd. I korridor er oppmontert brannslange. I trappeoppganger er det montert røykvarsler som ved aktivering starter en ventilasjonsvifte som sitter i topp av trapperom.

Ved branntilløp må alle vinduer og dører holdes lukket, heisen må ikke benyttes.

Når denne viften starter vil den gi et overtrykk i trapperommet som skal hindre at trapperommet fylles med røyk. I tillegg gir denne tilførsel av friskluft.

OBS: denne instruks er beskrevet i utlevert FDV dokumentasjon.

§ 2 Innvendige fellesarealer.

Fellesrommene i kjeller samt oppgangene skal holdes ryddige, og de skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Sykler, sparker, barnevogner og lign. skal settes på anviste plasser eller i den enkelte bod eller leilighet.

Røyking og bruk av bart lys skal ikke forekomme i fellesrom og oppganger.

§ 3 Avfall.

Avfall skal pakkes godt inn, og sorteres etter gjeldende regler for søppelhåndtering i Gjøvik kommune og plasseres i avfallscontainere. Papir og plast skal likeledes sorteres. Det som ikke er husholdningssøppel og store kartonger, skal kjøres bort av den enkelte beboer. Mindre kartonger/esker bør flatpakkes før de legges i de blå dunkene.

§ 4 Ro

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk etter kl. 23, gjelder også på helligdager. Når man skal ha en fest som kan medføre uønsket støy, bør man gi naboene et varsel om at dette kan skje. Hvis det skal gjøres et spesielt arbeide i leiligheten på dagen (håndverkere e. lign) bør melding settes opp på tavlen i gangen.

§ 5 Utvendige fellesarealer.

Ytre monteringer av innretninger som skilt, markiser, antenner/paraboler, ledninger, kabler, flaggstenger og lign. må ikke monteres uten styrets godkjenning. Skillevegger/levegger kan godkjennes mellom leilighetene, men alle som skal montere slike bør kontakte sin nabo. En

bør bestrebe seg på å holde seg til ensartet type. En bør på sikt male disse på begge sidene i en felles farge Fargekode NC_S2502Y (grå).

Grilling: Her kan både gass og elektrisk grill benyttes (lkke grilling m/kull)

Det er ikke tillatt å banke matter og lign. over gelenderet på balkongene.

Beboerne bør fjerne snø og is fra sine balkonger, og holde sine sluk/avløpsrør rene, slik at smeltevann og regn ikke samler seg på balkongen og skade skjer. Hvis en eventuell skade oppstår som følge av dette, kan beboeren bli ansvarlig.

(3) Det er ikke tillatt å mate fremmede dyr og fugler på sameiets eiendom.
Note 3: Vedtatt på sameiermøte 27. mars 2012.

(4) Beboerne skal vise hensyn og begrense røyking på balkonger og/eller terrasser når røyking er til sjenanse for naboen» Note 4: Henstilling vedtatt på sameiermøte19. april 2019.

§ 6 Parkering/garasje.

Parkering i felles garasjeanlegg skal skje innenfor oppmerkede arealer. Tildelt plass er i hovedsak ment som parkering av bil, men kan også i mindre volum gi plass til f. eks en liten reol eller lignende.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å oppbevare lett antennelige væsker/gasser som gassflasker, bensin og oljekanner i garasjeanlegget.

Bilen skal uansett ikke stå utenfor oppmerket areal og selvfølgelig ikke ut i midtgangen slik at den blir til hinder for andre som skal ut og inn til sine parkeringsplasser. Sunn fornuft må her brukes. Vask av kjøretøy og større reparasjoner tillates ikke da det ikke er sluk eller oljeutskiller i garasjeanlegget.

Parkering/ute:

Parkeringsplassene ved blokkene bør fortrinnsvis brukes, hvis det ikke er tilgjengelige plass til din bil her, kan plassen foran inngangene brukes, men kun for av- og påstigning. Det anmodes om at de som har parkeringsplass i garasjeanlegget, benytter denne mest mulig hele året. Utvendig kan det i visse tilfeller bli mangel på plasser. Langtidsparkering av bobiler, tilhengere, båter og biler bør unngås. For disse bør det skaffes andre parkeringsmuligheter.

§ 7 Lekkasje/skadedyr

Skulle det oppstå lekkasje på vannrør/radiatorer eller annen skade som påkrever øyeblikkelig inngripen, skal vaktmester straks varsles.

Oppdages det veggdyr i leiligheten, skal det straks meldes til tillitsmann/styret.
I tillegg plikter beboeren øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

§ 8 Fremleie

Ved utleie av egen seksjon skal styret kontaktes.

Ved utleie plikter den enkelte sameier å gi en kopi av husordensreglene til leietaker.

§ 9 Dyrehold.

Det er tillatt å ha hund/katt i sameiet, skriftlig avtale om dyrehold skal inngås mellom eier og sameiet. Dyreeier plikter å varsle styret i sameiet om dyrehold, slik at avtale kan inngås. Dersom eier unnlater å melde dyrehold til styret, blir dyreholdet å betrakte som ulovlig.

Ved anskaffelse av nytt dyr etter innflytting, må dette godkjennes på forhånd av styret Det er ikke tillatt å holde mer enn et dyr av gangen.

Dyreeiere er erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendommen.

Beboere som har fått tillatelse til dyrehold, plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

For hund skal båndtvang overholdes på hele sameiets område, og holdes borte fra barnas lekeplass. Ved gjentatte klager på hundeholdet, eller brudd på forutsetningene, kan styret inndra tillatelsen.

Det henstilles til den enkelte beboer om å følge gitte ordensregler og anvisninger som gjelder for sameiet, slik at Mjøstunet kan fremstå som et trygt og trivelig boområde.

Regler er til for å skape trivsel og gode forhold mellom beboerne, og dermed også etablere et godt og trivelig bomiljø i sameiet Mjøstunet.

Revidert i samsvar med vedtak gjort på årsmøte 19/4 2019.

§ 10 Generelt.

Som ordens - og trivselsreglement gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt eiendommen for behandling av teknisk utstyr.

For eiendommen gjelder og de til enhver tid gjeldende vedtekter for Mjøstunet Boligsameie og politivedtekter for Gjøvik.

Gjentatte brudd på reglene kan medføre pålegg om å selge og fraflytte eierseksjonen i henhold til § 13 i boligsameiets vedtekter. Advarsel vil bli gitt skriftlig med Tre - 3 måneders varsel.

Beboerne blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordens- og trivselsreglementet eller annen mangel på aktsomhet

§ 10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

§ 11. Endring av ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

2007 Boligsameiet Mjøstunet.

Revidert 2016.

Svein Karlsrud

styreleder

Vedtak Årsmøte 19.04.2019.

Årsmøtet ber styre ved neste revidering av ordensreglement redigerer inn følgende anmodning; «Beboerne skal vise hensyn og begrense røyking på balkonger og/eller terrasser når røyking er til sjenanse for naboen»

Svein Karlsrud

styreleder

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 19.06.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse:	Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	,-	
Renovasjon	,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	9276,-	
Eiendomsskattetakst	2320700,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Øvrige kommunale eiendomsgebyrer faktureres Mjøstunet Boligsameie

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 19
	Adresse: Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	SVENØY KÅRE, Vikenvegen 12, 2816 GJØVIK, med flere			

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 17/6-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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.

Vikenvegen 12

Nabolaget Viken/Gjøvikjordet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Vikskogen Linje B46, 400, 401, 402, 421	3 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Gjøvikregionen International School (... 183 elever, 10 klasser	21 min 1.7 km
Vindingstad skole (1-7 kl.) 252 elever, 19 klasser	22 min 1.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	9 min 4.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min 2.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	18 min 12.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gjøvik syd	8 min
Recharge Esso Gjøvik	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

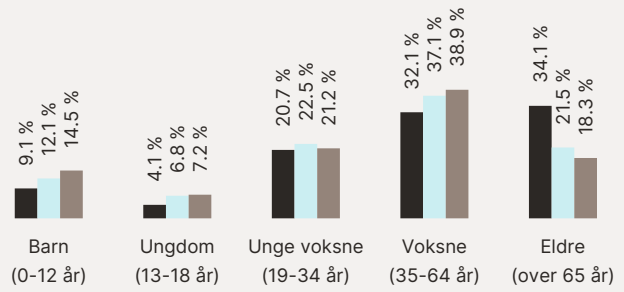
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Viken/Gjøvikjordet	1 955	1 176
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Tongjordet barnehage (1-5 år) 67 barn	15 min 1.2 km
Soppen studentbarnehage (0-5 år) 36 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Kirkeby PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Kirkeby	10 min

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 87/100

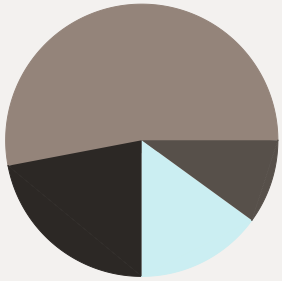
Trafikk
Lite trafikk 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Gjøvik Turnhall Turnhall	1 min 0 km
Kallerud idrettspark Aktivitetshall, fotball	18 min 1.5 km
Mudo Gjøvik	19 min
Basic Gym	22 min

Boligmasse

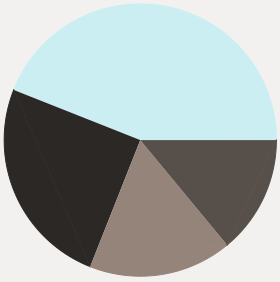


- 22% enebolig
- 15% rekkehus
- 53% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

CC Gjøvik	22 min
Vitusapotek Sandgården - Gjøvik	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

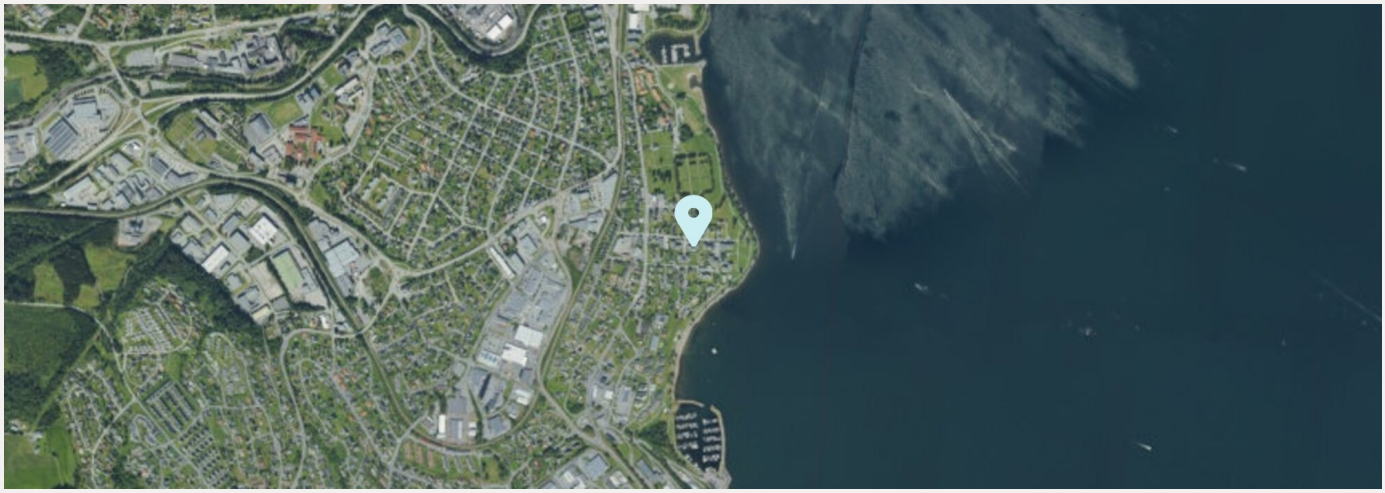


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

FINN

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





FINN 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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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