

Christies gate 2



Velkommen til

Christies gate 2



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

Gjøvik Sentrum

Lys 1-roms leilighet med gangavstand til sentrum og NTNU. Vannbåren varme - 2 parkeringsplasser i garasje

Prisantydning	1 650 000,-
Omkostninger	42 600,-
Totalpris	1 692 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 500,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Megler	Hans Idar Markestad
Telefon	907 79 652
E-post	h.i.markestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Hans Idar Markestad presenterer Christies gate 2 - En lys og romslig 1-roms leilighet med sentral beliggenhet i Gjøvik.

Leiligheten kan by på et romslig rom med plass til innredning av soveromsmøblement, stuemøblement, kjøkkeninnredning, flislagt baderom og boder. Med leiligheten følger 2 parkeringsplasser i garasjekjeller med mulighet for ekstern utleie.

Kort avstand til Gjøvik sentrum som byr på et stort utvalg av dagligvare, apotek, restauranter, kafeer, klesbutikker, CC Gjøvik m.m.

Gode kollektivtilbud med bussforbindelser ca. 100 meter fra boligen og togstasjon med forbindelse mellom Gjøvik - Oslo.

Høydepunkter:

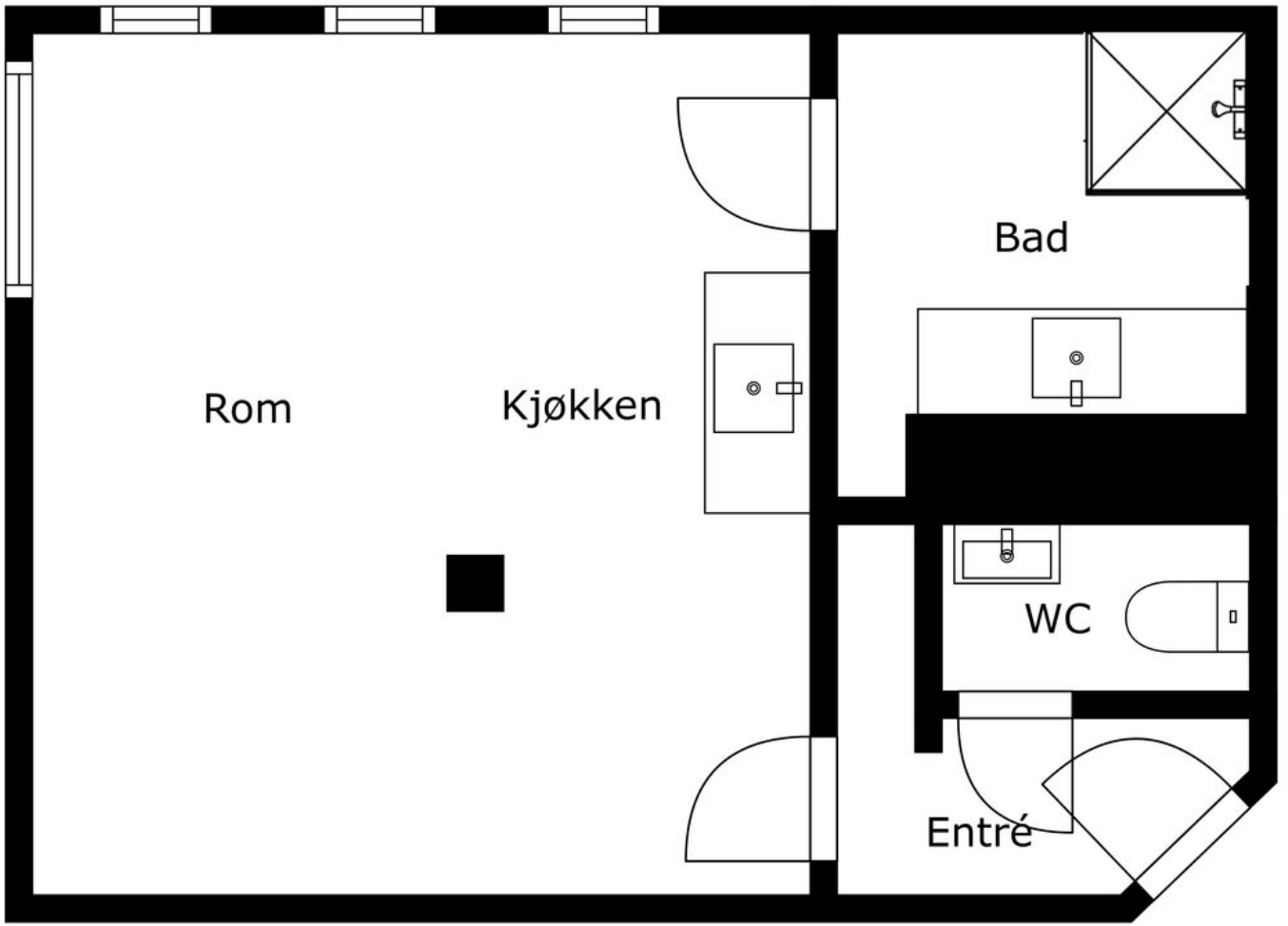
- Nytt gulv
- Ingen TG3
- Vannbåren varme
- Gangavstand til NTNU
- Parkering i garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	45 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue/kjøkken, bad, toalettrom, soverom og entré.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 45 kvm.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.


















2

Christies gate 2

Nabolaget Viken/Gjøvikjordet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-...	89 elever, 8 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.)	235 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1 km
Gjøvikregionen International S...	185 elever, 10 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	355 elever, 25 klasser	5 min 🚗 3.6 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ...	278 elever, 24 klasser	8 min 🚗 3.4 km
Gjøvik videregående skole	1050 elever	25 min 🚶 1.9 km
Raufoss videregående skole	450 elever	15 min 🚗 12.3 km

Offentlig transport

Strandgata sør	Totalt 11 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
Gjøvik stasjon	Linje R30, R30x	11 min 🚶 0.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 23 min 🚗

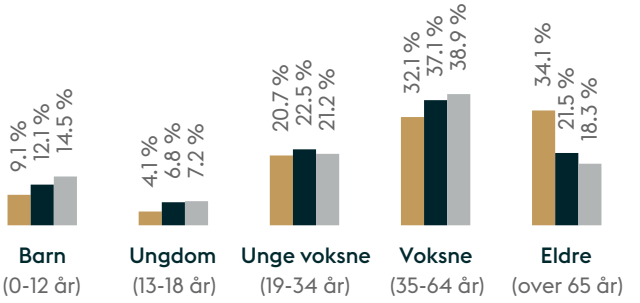
Barnehager

Tongjordet barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min 🚶 0.4 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5...	53 barn	8 min 🚶 0.5 km
Gjøvik barnehage (1-5 år)	110 barn	15 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Strandgata	7 min 🚶
Kiwi Kirkeby	10 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjøvik skate- og aktivitetspar...	10 min
GOA flerbrukshall	13 min
Mudo Gjøvik	10 min
MOVA Gjøvik sentrum	12 min

Gateparkering
Lett 87/100

Trafikk
Lite trafikk 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Informasjon

Christies gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0012/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61, bnr 74, snr 11 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Oddrun Pauline Holstad

Kjøpesum og omkostninger
1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
41 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
42 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
55 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 692 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 705 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue/kjøkken, bad, toalettrom, soverom og entré.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger.

Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

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

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 215-238 cm.

Deler av bod er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Standard

Boligen er fra 2005. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vannbåren gulvvarme. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Leilighet:
Romslig og lys 1-roms leilighet med fin plass til møblering. Nåværende innredning deler rommet naturlig inn i ulike soner. Rommet gir fin plass til soveromsmøblement, sofa, garderobe, spisebord, kjøkkeninnredning m.m.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr. Flislagt og belysning over benkeplate. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Våtrom/Sanitær:
Våtrom:
Flislagt baderom med varme i gulv. Baderommet er innredet med servant med underskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Toalettrom:
Toalettrom innredet med servant, gulvmontert toalett og varme i gulv. Malte glatte flater på vegger og i himling. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tekniske installasjoner:
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Vannbåren varme i alle gulv.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen forhold er kommentert med TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig> Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig> Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig> Rom under terreng: Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Våtrom> Overflater vegger og himling: Det er registrert riss/sprekker i fuger.

Våtrom> Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom> Sanitærutstyr og innredning: Det er skade på innredning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på dusjkabinett.

Kjøkken> Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Tekniske installasjoner> Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig> Diverse: To biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller, oppstillingsplassen er merket med 10 og 11. Bod utenfor leilighet i kjeller på 1 m^2. Boden er ikke merket. Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i kjeller og to biloppstillingsplasser. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av

Parkering

To biloppstillingsplasser i felles parkeringskjeller, oppstillingsplassen er merket med 10 og 11.
Kjøper har mulighet til å leie ut parkeringsplass eksternt.

Modernisering og påkostninger

2024 Malt overflater. Utført av firma.
2024 Lagt nytt gulv og nye gulvlister. Egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, Toten Bygg og Anlegg Nytt større vindu mot nord for rømningsvei.

6.1 Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.

6.2 Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja, sentralvarme og sentral gassinstallasjon.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Husforsikring gjennom sameiet. Har ikke selskap og polisenr.

Bygningssakkyndig

Sindre Illøkken Eriksen

Byggemåte

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i elementer. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Tett leilighetsdører med brann- og lyd motstand.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i gulv via felles fyringsanlegg
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, kommunale avgifter, løpende vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger (f.eks heiser) oppvarming, belysning og renhold av innvendige fellesarealer, snøbrøyting/plenklipping av utvendige fellesarealer.

Kostnader tilknyttet den enkeltes bruksenhet direkte, herunder strøm, oppvarming, vann og gass fordeles etter målt forbruk.

Kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgifter.

Eiendomsskatt

Kr 1 654,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 162 059,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 648 235,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Christiesgate 2-6, orgnr. 988228931

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Husleien blir uforandret for inneværende år.
Fra 2025 har andelen avsetning til vedlikeholdsfondet økt fra 5 til 10% for å bygge seg opp en større egenkapital.

Det er planlagt utvendig vedlikehold som maling av husene utvendig og trappeganger i 2026.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlegg i salgsoppgave

Sameiets forsikring

Eika

Polisenr. 3806315

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 028 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt på 1028,9 m² som er skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum. Området består av blokkbebyggelse, leiligheter, eneboliger og noen næringseiendommer. Ca. 500 meter til Tongjordet Barnehage.

Ca. 800 meter til Gjøvik barne- og ungdomsskole. Ca. 1 km til Gjøvik videregående skole. Kort vei til Kallerud med høyskoler. Ca. 1 km til kjøpesenteret CC- Martn med ca. 85 butikker.

Fasiliteter som bankfilial, treningsstudioer m.m. i sentrumskjernen. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport. Togforbindelse i sentrum. Turmuligheter og friarealer langs med Mjøsa og på Gjøvik Gård.

Bebyggelse

Leilighet beliggende i underetasje med internt bruksareal på 44 m². To biloppstillingsplasser i felles garasjekjeller. Bod i kjelleren.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Tongjordet barnehage (1-5 år) 0.4 km

Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 0.5 km

Gjøvik barnehage (1-5 år) 1.1 km

Skoler:

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 0.7 km

Gjøvik skole (1-7 kl.) 1 km

Gjøvikregionen International School 1.2 km

Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 3.6 km

Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Gjøvik videregående skole 1.9 km

Raufoss videregående skole 12.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.04.2005

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tegninger:
Byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne leiligheten er ombygget fra bodareal til oppholdsrom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige endringer og anbefales utført for godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende boligbebyggelse.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/61/74/11:
Dokumentnr: 901326 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:61 Bnr:74 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1899 - Dokumentnr: 900011 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:61 Bnr:74 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2025 - Dokumentnr: 157083 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.10.2008 - Dokumentnr: 881654 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 188/1010
Ny seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/1010

10.01.2022 - Dokumentnr: 34955 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/874
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

Ansvarlig megler

Hans Idar Markestad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90779652

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Christies gate 2

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Boligbygg med flere boenheter

Christies gate 2, 2815 GJØVIK

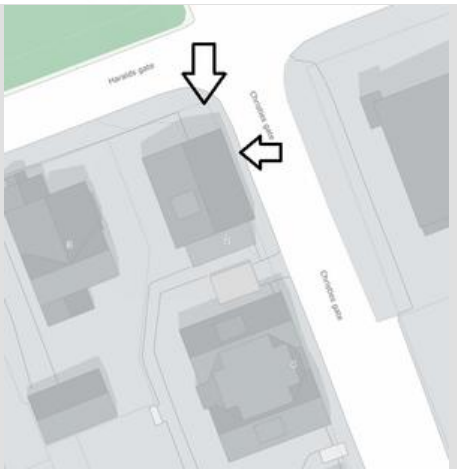
GJØVIK kommune

gnr. 61, bnr. 74, snr. 11

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 31.01.2025 **Oppdragsnr.:** 14333-2081 **Referansenummer:** FN8853

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Illøkken Eriksen **Vår ref:**

TAKSTCON

Miljøfyrtårn

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Innlandet takstservice AS - 929 589 785

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

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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.

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum. Området består av blokkbebyggelse, leiligheter, eneboliger og noen næringseiendommer. Ca. 500 meter til Tongjordet Barnehage. Ca. 800 meter til Gjøvik barne- og ungdomsskole. Ca. 1 km til Gjøvik videregående skole. Kort vei til Kallerud med høyskoler. Ca. 1 km til kjøpesenteret CC- Mart`n med ca. 85 butikker. Fasiliteter som bankfilial, treningsstudioer m.m. i sentrumskjernen. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport. Togforbindelse i sentrum. Turmuligheter og friarealer langs med Mjøsa og på Gjøvik Gård.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i elementer. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Tett leilighetsdører med brann- og lyd motstand.

BEBYGGELSEN:
Leilighet beliggende i underetasje med internt bruksareal på 44 m².
To biloppstillingsplasser i felles garasjekjeller.
Bod i kjelleren.

STANDARD:
Boligen er fra 2005.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vannbåren gulvvarme. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på 1028,9 m² som er skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Fliser.

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

Lette/glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i rørskap.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vannbåren varme i alle gulv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m²
Totalpris	1 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

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

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

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

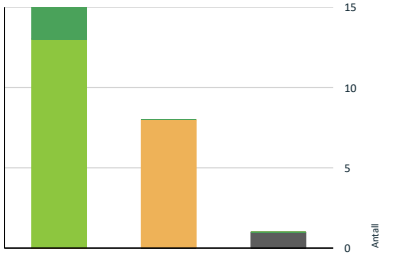
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Diverse** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse
Seksjonsleilighet

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt. Enkelte bygningsdeler har utlevd mye av normal levetid, det bør påregnes kostnader til enkelte oppgraderinger.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2024	Modernisering	Malt overflater. Utført av firma.
2024	Modernisering	Lagt nytt gulv og nye gulvlister. Egeninnsats.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Leilighetsdører til felles gang med brann- og lydmotstand.

TG RJ Diverse

To biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller, oppstillingsplassen er merket med 10 og 11.

Bod utenfor leilighet i kjeller på 1 m². Boden er ikke merket.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i kjeller og to biloppstillingsplasser. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Fliser.

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

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i elementer.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i på kjøkken/stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i på entre over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert. Plast bør ikke benyttes i påforede vegger på innside av grunnmur pga. at den hindrer uttørking av konstruksjonene hvis den blir fuktutsatt. Ved renovering av underetasje/kjeller bør plast fjernes.



Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill.

TG 1 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av strøm og gass.

Selger opplyser at det er vannbåren gulvvarme i alle gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av dekser/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



Det er registrert riss/sprekker i fuger. Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Sluk er ikke sentrert under dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er skade på innredning.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

• Det er ikke behov for strakstiltak. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting av dusjkabinettet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak da ventilator fungerer. Utfra alder kan utskifting være påregnelig.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Vannbåren varme

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i alle gulv.
Forbruksvann blir antatt hentet fra byggets el-kjel.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i entre.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kun taklamper er skiftet og montert i ettertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for nytt anlegg i boligen fra byggeåret.

   På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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

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



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i entre.

Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

   Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav. Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften " Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m²/44 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Kjøkken, Entré, Toalettrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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, med tomteverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 650 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marcus Thranes gate 1 A ,2821 GJØVIK 31 m² 1964 0 sov	26-06-2022		**1 600 000**		1 600 000	**51 613**
2	Wergelands gate 2 B ,2821 GJØVIK 45 m² 1958 1 sov	11-03-2024		**1 900 000**	20 705	1 920 705	**42 682**
3	Wergelands gate 2 C ,2821 GJØVIK 44 m² 1958 1 sov		1 700 000		19 578	19 578	**39 081**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, estimert.	Kr.	42 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**57 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	**Kr.**	**1 440 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 440 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 650 000**

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	44	1		45	
SUM	**44**	**1**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad , Kjøkken/stue, Entré , Toalettrom	Bod	

Kommentar

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

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

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

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 215-238 cm.

Deler av bod er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

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

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

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

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

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	1

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	I areal S-ROM inngår bod som ligger utenfor leiligheten. Deler av bod er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Oddrun Pauline Holstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	61	74		11	1029 m²	Statens kartverk.	Ikke relevant

Adresse
Christies gate 2

Hjemmelshaver
Holstad Oddrun Pauline

Kommentar
Arealet gjelder for sameiet.

Eierandel
47 / 874

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan:
Vedtatt reguleringsplan: Østre del av Gjøvikjordet.
Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
KpBestemmelseOmråde.
Krav vedrørende infrastruktur.
Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Boligsameie

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

Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Det er ikke opplyst om at det er etablert sameieavtale eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.01.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	29.01.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	22.04.2005		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.01.2005	Samsvarserklæring gjelder for ny installasjon.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	30.01.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	02.01.2007	Byggegodkjent tegning etter bruksendring.	Gjennomgått		Nei
Vedtak	08.02.2007	Tillatelse til endret bruk fra lager/bod til leilighet.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Christies gate 2, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 74
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

som boligen.

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
71-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christies gate 2, 2815 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Oddrun Pauline Holstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet lamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toten Bygg og Anlegg Nytt større vindu mot nord for rømningsvei.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Sentralvarme og sentral gassinstallasjon.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger ny taksrapport - 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, takstrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Husforsikring gjennom sameiet. Har ikke selskap og polisenr.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0012/25

Løpenummer for forretning: 61303157
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940155223	GJØVIK KOMMUNE	Postboks 630, 2810 GJØVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
988228931	CHRISTIESGATE 2-6 SAMEIET		Christies gate 4, 2815 GJØVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3407	61	74

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 34955 Tinglyst: 10.01.2022
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

30.08.2021 11:42

MOTTATT
7 JUL 2021
Gjøvik kommune, Arkivet

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Gjøvik	Kaufeldsplass 2815 Gjøvik	Karl Petter Johansson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Haavard Haktor Holstad	04076531337	988228931	91733676

Adresse	Postnummer	Poststed
Co/ Finn Edvardsen, Christies gate 6	2815	Gjøvik

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3407	Gjøvik	61	74	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	988228931	Sameiet Christes gate 2-6	1
		Se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	125	
2	B	141	
3	B	78	
4	B	116	
5	B	92	
6	B	49	
7	B	116	
8	B	110	
11	B	47	
		Nevner = 874	

Dato	Innsenderens underskrift
27/5-2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 2: Mottar parkeringsplass 2, 3, 8, og 9 fra seksjon 9 og p-plass 19 fra fellesareal. - Seksjon 4: Mottar p-plass 16 fra seksjon 8. - Seksjon 5: Mottar p-plass 4 og 5 fra seksjon 9. - Seksjon 6: Mottar p-plass 6 og 7 fra seksjon 9. - Seksjon 7: Mottar p-plass 1 fra seksjon 9. - Seksjon 8: Mottar p-plass 15 fra seksjon 11. - Seksjon 9: Opphører. - Seksjon 11: Mottar p-plass 10 og 11 fra seksjon 9.

Ingen boligseksjoner taper areal, næringsseksjon 9 opphører.
Makebytte ved at seksjon 2 mottar p-plass "19" fra fellesareal, og fellesareal mottar den litt mindre P-plass "14", fra Seksjon 2 (TS 2).

Eierbrøkens tellere består for alle boligseksjoner, men nevner reduseres fra 1010 til 874 pga. opphør av næringsseksjon 9 .

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
27/5-2021	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
se vedlegg 1			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
27/5-2021	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
27/5 - 2021		FINN EDVARD SEM
27/5 - 2021	Oddrun Holstad	ODDRUN HOLSTAD
27/5 - 2021	Nils Kaare Erlihø	NILS KAARE ERLIHØ

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3407	Gjøvik	61	74		

Dato	Underskrift	Stempel
09.08.2021		GJØVIK KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN RÅDHUSET

Dato	Innsenderens underskrift
27/5-2021	

GJØVIK KOMMUNE

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/34955/200
Uthentet 2025-01-29 07:28

Vedlegg 2

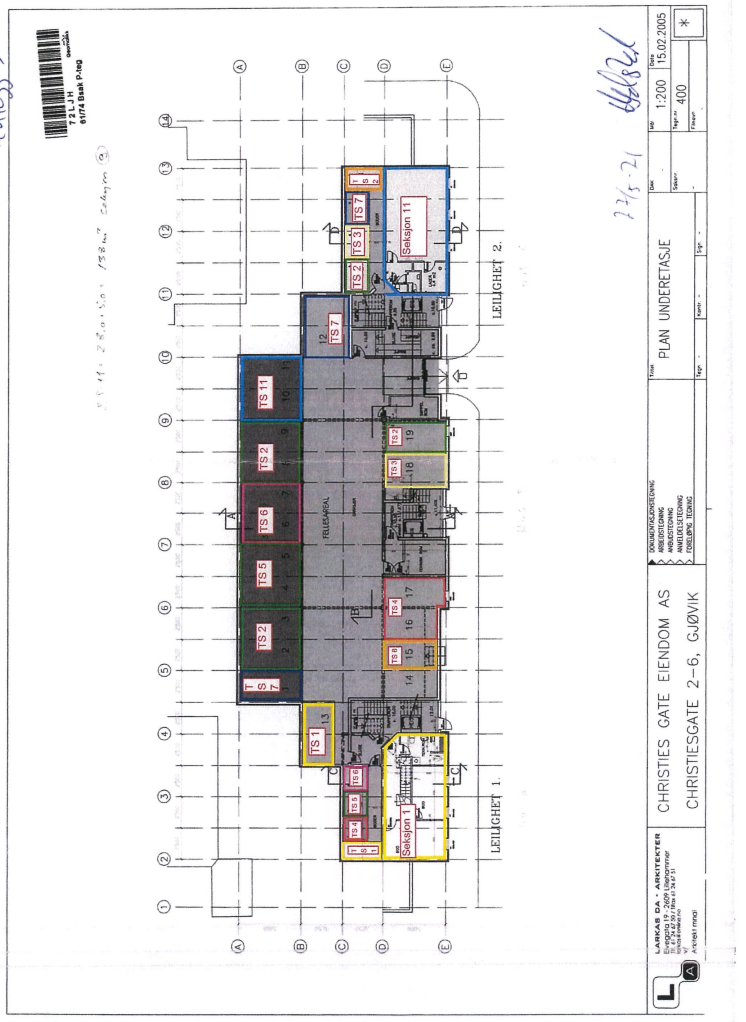
Fullmakt

Styret i Sameiet Christies gate 2-6 gir med dette Haavard Haktor Holstad (f. nr 040765 31337) fullmakt til å utarbeide og sende inn søknad om reseksjonering.

Gjøvik, 27/5 – 2021

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/34955/200
Uthentet 2025-01-29 07:28

Vedlegg 3



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/34955/200
Uthentet 2025-01-29 07:28

Verdi for gnr. 61 bnr. 74 seksjon nr. 9.

11 parkeringsplasser, hvor 7 stk. skifter eier.

80 000 kr per parkeringsplass (siste omsatt 2020).

7 * 80 000 = 560 000 kr.

Gjøvik 23.12.21

ODDRUN PAULINE HOLSTAD

Oddrun Pauline Holstad

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/34955/200
Uthentet 2025-01-29 07:28

KJØPSAVTALE FOR PARKERINGSPLASS

Selger:
Oddrun Holstad
Christies gate 4
2815 Gjøvik
tlf: 41141886
epost: oddrun@holstad.org

Kjøper:
Elise Marie Korsvik
Christies gate 4
2815 Gjøvik
tlf: 90278200

Eier av seksjon 6 i gnr 61, bnr 74 i Christies gate 4, 2815 Gjøvik – kjøper biloppstillingsplass nr 7 som ny tilleggsseksjon til seksjon nr 6.

Biloppstillingsplassen er merket med 7 i vedlagte seksjonstegning og er underlagt sameiets vedtekter.

Samlet kjøpesum inklusiv fjernkontroll til garasjeanlegg og omkostninger er Kr 80.000,– **KRONER** åttitusenkroner
som innbetales til kontonummer 12.14.90.7139 **i** DNB
innen overtakelsesdato som settes til 01/08-2020.

Nåværende leieavtale for biloppstillingsplass nr 7 opphører fra samme tidspunkt.

Denne avtale er utferdiget i to undertegnede eksemplarer, en til hver av partene.

Gjøvik, 13/7-2020

Elise M. Korsvik
Kjøper
Elise Marie Korsvik

Oddrun Holstad
Selger
Oddrun Holstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/34955/200
Uthentet 2025-01-29 07:28

GJØVIK KOMMUNE
Oppmåling

Statens kartverk
Tinglysning
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Unntatt offentlighet
§ 26 5. ledd

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/3957 - 8 / AMKPJ	31.08.2021

61/74 Melding til tinglysning

Vedlagt følger til tinglysning dokumenter i henhold til spesifikasjon nedenfor.

Dokument:	Eiendom:	
Melding til tinglysing Reseksjonering	Gnr. 61	Bnr. 74

I denne reseksjonering endres ikke hoveddelene/sameieandelene til noen bestående seksjon, vi har tolket saken til at dette er overføring av bruksretter. Jf. Rundskriv fra tinglysningen: 12.2 Problem 1.

Det følger av dette at dokumentavgift ikke påløper ved for eksempel overføring av grunnbokhjemmel til en bruksrett som ikke knytter seg til noen overføring av eiendomsrett.
Dokumentavgift representerer en tyngende forpliktelse for dem som skal betale avgiften. Det følger av legalitetsprinsippet at slik avgift ikke kan pålegges borgerne uten en klar forankring i formell lov.
En seksjon er navnet på en sameieandel. Til denne sameieandelen ligger det som regel en eksklusiv bruksrett, jf. legaldefinisjonen i eierseksjonsloven § 4 bokstav a. En rendyrket overføring av bruksrett til arealer i et eierseksjonssameie er ingen hjemmelsoverføring og utløser dermed ingen dokumentavgift.

Med hilsen

Karl Petter Johansson
Ingeniør Tlf: 90173478

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kontoradr.: Kauffeldsplass 1
Postadr.: Postboks 630, 2810 Gjøvik
E-post: postmottak@gjovik.kommune.no
Tlf: 61 18 95 00
Bank: 6177 05 46809
Foretaksnr.: 940 155 223
Hjemmeside: www.gjovik.kommune.no

Returneres etter tinglysing til

Gjøvik kommune

940155223

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
502	Gjövik	61	74		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
988228931	Sameiet Christiesgate 2-6	1

Biloppstillingsplassene er innenfors i heimhold til hfj. samtale med Håkon Holstad. MBN

Doknr. 881654 Tinglyst: 30.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	125	B	13				25				37				49			
2	B	141	B	14				26				38				50			
3	B	78	B	15				27				39				51			
4	B	116	B	16				28				40				52			
5	B	92	B	17				29				41				53			
6	B	49	B	18				30				42				54			
7	B	116	B	19				31				43				55			
8	B	110	B	20				32				44				56			
9	N	136	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11	B	47	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1010 = nevner: 1010

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Opprinnelig seksjon 10 (35 m²) inngår i seksjon 2.
Ny seksjon 11 (47 m²) seksjoneres ut fra seksjon 2.
Biloppstillingsplasser fra fellesareal tilordnes som tillegg til seksjonene 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Gjövik 01.09.08	Elise H. Korsvik ELISE KORSVIK FINN EDVARDSEN Håkon Holstad HÅKON HOLSTAD	Oddrun Holstad ODDRUN HOLSTAD
	Pers. nr. 150639 [redacted]	180540 [redacted]

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Gjøvik 01.09.08	Elise N. Korsvik Håkon Holstad ELISE KORSVIK HÅKON HOLSTAD

FINN EDVARDSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
61	74			Gjøvik kommune

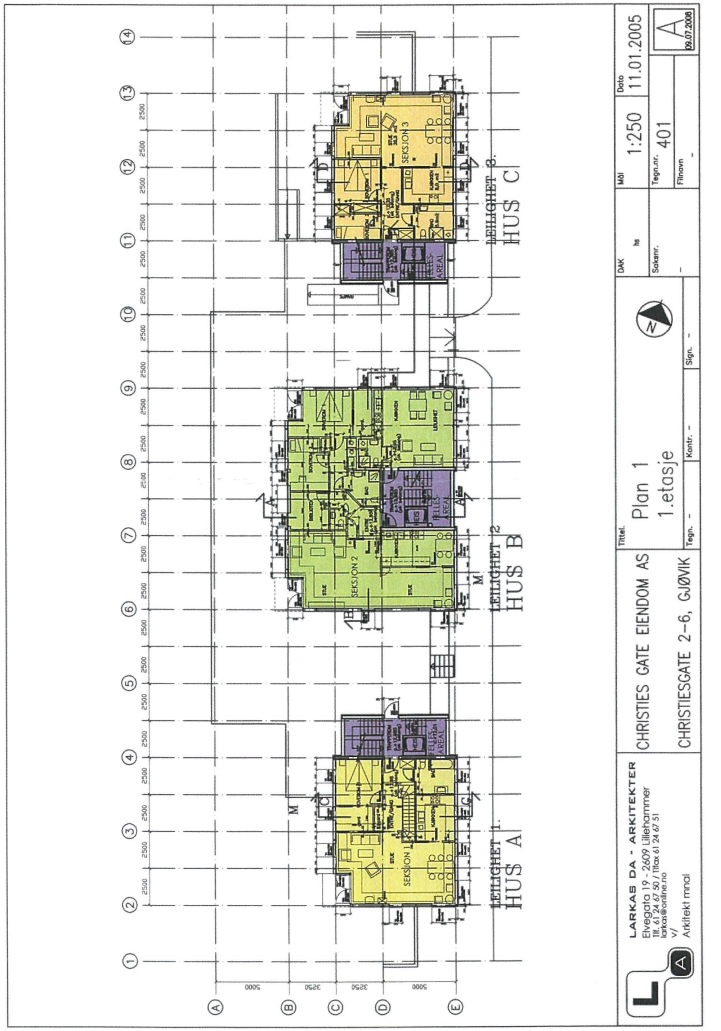
Dato	Stempel og underskrift
18/9 - 2008	GJØVIK KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Rådhuset Anders Brutter

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

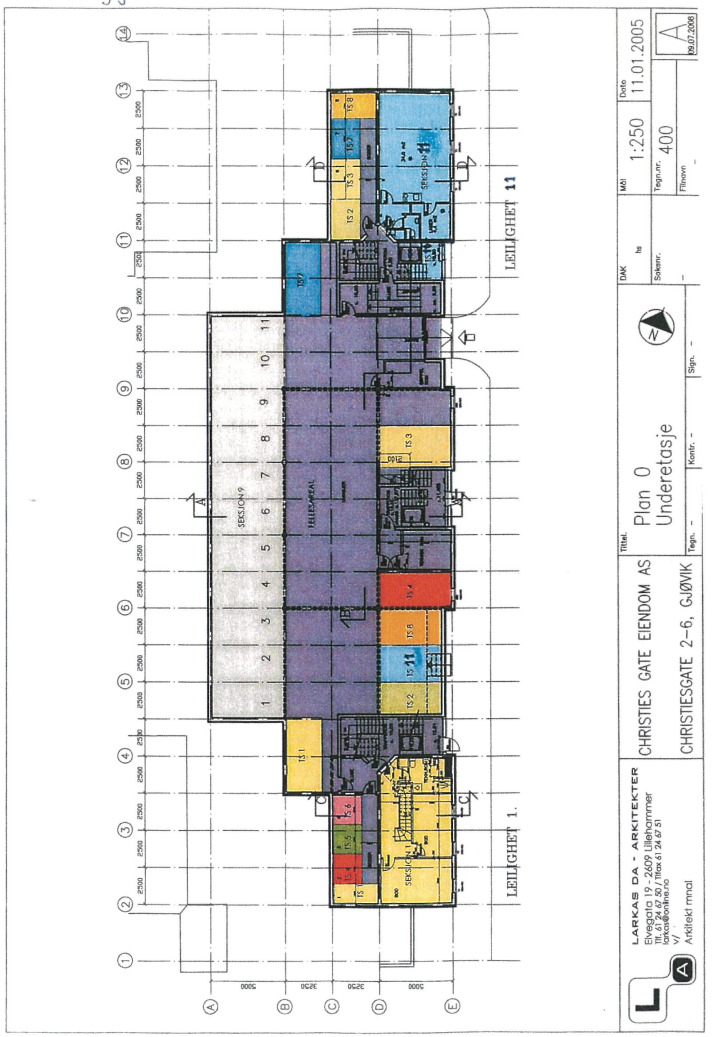
Jfg tlf. samtale mellom Sekretær Lien og kommunen 3/11-08, er tilleggsdel vedr. bilopp-stillingsplasser for selv. 1, 2, 3, 4, 7, 8 og 11 delelet opp under tilleggsareal "B" i pkt. 3 på begjæringen, idet de er sameiebrøk.

Vedlegg 1 av 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/881654/200
Uthentet 2025-01-28 09:16

Vedlegg 2 av 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/881654/200
Uthentet 2025-01-28 09:16

Vedlegg 3 av 3

Sameiet Christies gt. 2-6

Seksjonseierne i sameiet har ingen bemerkning til at nåværende seksjon 10 tas med i seksjon 2 (samme eier), og at leilighet (i sokkeletasje) som i dag tilhører seksjon 2 utseksjoneres til ny seksjon 10.

Det er heller ingen bemerkninger til at parkeringsplassen i kjeller tilordnes enkelte seksjoner som tilleggsseksjoner slik det er vist vedlagte seksjoneringstegning, siste revisjon A:09.07.08

Seksjon 1 Kristin Andersen Hjelseth

Seksjon 2 Oddrun Holstad Håkon Holstad

Seksjon 3 Kristin Hjelseth Hjelseth Tina Holm Strøm Ole Petter Andersen
Liv Stine Mo.

Seksjon 4 Eva K. Engenes

Seksjon 5 Bjørg Wangensteen Trygve Wangensteen

Seksjon 6 Elise M. Korsvik

Seksjon 7 Kari R Fjeldingen Bjørn Fjeldingen

Seksjon 8 Bjørg Erlinn Nils Vaare Erlinn o

Seksjon 9 CHR PARK AS v/ Håkon Holstad

Seksjon 10 Oddrun Holstad Håkon Holstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/881654/200
Uthentet 2025-01-28 09:16

Rett kopi bekreftes
HBJ

SAGA Investeringssenter

DnB NOR

Håkon Holstad
Christies Gate 4

2815 Gjøvik

Vår ref.	Deres ref.	Dato
Lån nr 5054.80.10818		OSLO, 23. oktober 2008

RESEKSJONERING AV EIENDOMMEN GNR 61 BNR 74 I GJØVIK KOMMUNE

Vi viser til deres henvendelse.

Som pantehaver i gnr 61 bnr 74 snr 2 i Gjøvik kommune, samtykker DnB NOR Bank ASA til reseksjonering av eiendommen. Vi bekrefter videre at vi vil frafalle pant med vårt pantedokument pålydende kr 1.200.000,00, tinglyst 08.03.2005, i ny snr 11.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Bank ASA

for Rikke Børresen

Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**61**	**74**	**0**	**11**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.12.2008	Nei	Nei			47/874	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Reseksjonering	09.08.2021	30.08.2021	19/3957		61/74/0/4	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/1	0
					61/74/0/3	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/11	0
					61/74/0/5	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/9	0
					61/74/0/6	0
					61/74	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			61/74/0/4	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/1	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/11	0
					61/74/0/6	0
					61/74/0/3	0
					61/74/0/9	0
					61/74	0

					61/74/0/5	0
Reseksjonering	07.11.2008	19.12.2008	08/3660		61/74/0/3	0
					61/74/0/4	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/9	0
					61/74/0/10	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/1	0
					61/74/0/11	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/6	0
					61/74/0/5	0
					61/74	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20427949	Tomannsbolig, horisontaldelt	Omsetning og drift av fast eiendom	Tatt i bruk	270	50	320

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Christies gate	2			Nord: 6740656 Øst: 592271 System: EPSG:25832		Grunnkrets 305-Nedre-Gjøvik Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad Postnummerområde 2815-GJØVIK SKOLEKRETS 1-GJØVIK Tettsted 1511-Gjøvik Kirkesokn 1-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**61**	**74**	**0**	**0**	Grunneiendom	HÅKONSGATE 4	Ja	1028,9	1029	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.04.1899	Nei	Nei	Ja	11		Nord: 6740638,6 Øst: 592272,57 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Reseksjonering	09.08.2021	30.08.2021	19/3957		61/74/0/4	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/1	0
					61/74/0/3	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/11	0
					61/74/0/5	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/9	0
					61/74/0/6	0
					61/74	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			61/74/0/4	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/1	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/11	0

					61/74/0/6	0
					61/74/0/3	0
					61/74/0/9	0
					61/74	0
					61/74/0/5	0
Reseksjonering	30.07.2019	30.07.2019	19/3957		61/74	0
					61/74/0/9	0
Reseksjonering	07.11.2008	19.12.2008	08/3660		61/74/0/3	0
					61/74/0/4	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/9	0
					61/74/0/10	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/1	0
					61/74/0/11	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/6	0
					61/74/0/5	0
					61/74	0
Reseksjonering	30.09.2008	30.09.2008	08/3660		61/74/0/10	0
					61/74/0/5	0
					61/74/0/4	0
					61/74/0/2	0
					61/74/0/9	0
					61/74/0/6	0
					61/74/0/8	0
					61/74/0/3	0
					61/74/0/7	0
					61/74/0/1	0
					61/74	0
Grensejustering	05.04.2005		92-73	Mottaker	61/74	115
				Avgiver	61/75	-115

Grensejustering	05.04.2005	92-73	Mottaker	61/74	224
			Avgiver	61/51	-224
Seksjonering	17.02.2005			61/74/0/10	0
				61/74	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74	0
				61/74/0/9	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74/0/8	0
				61/74	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74/0/7	0
				61/74	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74/0/6	0
				61/74	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74	0
				61/74/0/5	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74	0
				61/74/0/4	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74/0/3	0
				61/74	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74/0/2	0
				61/74	0
Seksjonering	17.02.2005			61/74	0
				61/74/0/1	0
Sammenslåing	03.02.2005		Mottaker	61/74	255
			Avgiver	61/195	-255
Kart- og delingsforretning	24.10.1961		Mottaker	61/75	640,4
			Avgiver	61/74	-640,4
Nymatrikulering	05.04.1899			61/74	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20427922	Tomannsbolig, horisontaldelt	Omsetning og drift av fast eiendom	Tatt i bruk	320	0	320
20427930	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Omsetning og drift av fast eiendom	Tatt i bruk	390	455	845
20427949	Tomannsbolig, horisontaldelt	Omsetning og drift av fast eiendom	Tatt i bruk	270	50	320

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Christies gate	2			Nord: 6740656 Øst: 592271 System: EPSG:25832		Grunnkrets 305-Nedre-Gjøvik Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad Postnummerområde 2815-GJØVIK SKOLEKRETS 1-GJØVIK Tettsted 1511-Gjøvik Kirkesokn 1-Gjøvik
Christies gate	4			Nord: 6740642 Øst: 592279 System: EPSG:25832		Grunnkrets 305-Nedre-Gjøvik Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad Postnummerområde 2815-GJØVIK SKOLEKRETS 1-GJØVIK Tettsted 1511-Gjøvik Kirkesokn 1-Gjøvik
Christies gate	6			Nord: 6740626 Øst: 592280 System: EPSG:25832		Grunnkrets 305-Nedre-Gjøvik Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad Postnummerområde 2815-GJØVIK SKOLEKRETS 1-GJØVIK Tettsted 1511-Gjøvik Kirkesokn 1-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 92-73	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1028,9	Nord: 6740638,60013955 Øst: 592272,56999443 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET CHRISTIESGATE 2-6 FOR 2024

Møtet ble avholdt hos Elise torsdag 27. februar 2025.

Seksjonene var representert slik:

S. 1. Kari Kruge
S. 2. Oddrun Holstad
S. 3. Unni Søreng Vatvedt - fraværende
S. 4. Finn Edvardsen og Eva Engenes
S. 5. Anne Lise Semb
S. 6. Marit Ellestad, Øyvind Hansebråthen var fraværende
S. 7. Klara Holm
S. 8. Elise Korsvik
S. 11.Oddrun Holstad

Møtet ble avholdt hos Elise.

Leder, Eva, ønsket alle velkommen til årsmøtet.
Det var ingen merknader til innkallingen og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Sak 1.

- Valg av møteleder og referent
  Eva ble valgt til møteleder og Elise Korsvik til referent.

Sak 2. Årsmelding fra styret

Eva gikk gjennom årsmeldingen

Årsmeldingen ble enstemmig godkjent.

Sak 4. Gjennomgang av regnskapsrapport og driftsregnskapet for 2024.

Driftsregnskapet viser at to seksjoner har betalt inn for lite i 2024. Det har vært praksis for at seksjoner som har betalt inn for lite, betaler inn skylding beløp så snart som mulig etter Årsmøtet. Seksjoner som har beløp til gode får tilbakebetalt i løpet av sommeren. Årsmøtet besluttet å be seksjonseiere innbetale skyldig beløp så snart som mulig etter Årsmøtet. Den enkelte merker innbetalingen med «skyldig beløp for regnskapsåret 2024».

Sak 5. Fastsetting av husleie
Styret foreslår å beholde den månedlige husleie som gjelder i dag og som ble besluttet på Årsmøtet i 2024. Dette ble enstemmig vedtatt av sameierne.

Den enkelte står imidlertid fritt til å betale inn et beløp etter eget ønske.

Avsetning til vedlikeholdsfond
- Styret foreslår å øke dette fra dagens 5 % til 10% for 2025.

Sak 6. Utvendig maling av husene og beslag på alle lister
- Årsmøtet besluttet enstemmig å utsette maling av husene til 2026. Styret har innhentet tilbud fra GBS. Flertallet stemte for at det innhentes pristilbud fra flere firma.
- Beslag på tverrgående lister utsettes.

Sak 7. Vedlikehold av trappeganger i alle husene.

Årsmøtet besluttet å utsette vask og heller satse på maling av trappegangene i 2026.

Sak 8. Oppmerksomhet ved begravelser

Årsmøtet besluttet at styret vurderer og tar avgjørelser i hvert enkelt tilfelle

Sak 9. Valg av nytt styre

Ingen styremedlemmer er på valg og alle er villig til å fortsette i styret i 2025.

Marit, Anne Lise og Eva har sagt seg villig til å stille til nytt styre.
Elise har sagt seg villig til å stille som varamedlem.

Eva ble enstemmig valgt til leder av styret for 2025.

Sak 10. Det er ikke kommet inn saker fra noen seksjonseierne.

Gjøvik 27. februar 2025

Elise

Ref.

Vedtekter for Sameiet Christiesgate 2-6

1. Navn/ formål/ eiendommen.

Sameiets navn er **Sameiet Christiesgate 2-6** og omfatter eiendommen Gnr. 61 Bnr. 74 i Gjøvik kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 9 boligseksjoner , hvorav 8 er boligseksjoner og en parkeringsseksjon.

Kopi av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner følger som vedlegg til vedtektene.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner, er fellesarealer med mindre deler av disse arealer er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen. Grensen mellom bruksenhetene og fellesarealet fremgår av tegninger vedlagt seksjoneringsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal, eller slik sameiemøtet bestemmer.

2. Organisering/ råderett

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Dette så langt slike transaksjoner ikke kommer de øvrige sameiere til skade, er i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Videre følger det til hver sameieandel lik rett til bruk av fellesarealet. Fellesarealene skal brukes til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

3. Vedlikehold/ fellesutgifter

Hver seksjon er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon / tilleggsareal. Herunder omfatters vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger fram til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser eller som direkte vedrører en annen sameier.

Fellesutgifter skal fordeles på hver eierseksjon etter eierbrøk.

Som fellesutgifter forstås utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Herunder utgifter til forsikring av bygget, kommunale avgifter, kabel-tv, løpende vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger (for eksempel heiser), oppvarming, belysning og renhold av innvendige fellesarealer, snøbrøyting, plenklipping etc. på utvendige fellesareal.

Kostnader tilknyttet den enkelte bruksenhet direkte, herunder utgifter til strøm, oppvarming, vann og gass, fordeles etter målt forbruk på den enkelte eierseksjon eller per bruksenhet slik sameiemøtet bestemmer.

Vedlikeholdsfond.
Sameiemøtet kan vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Bygningsmessige arbeider.
Arbeider som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken forelegges for sameiemøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/ utskiftinger skal varsles styret.

4. Ansvar

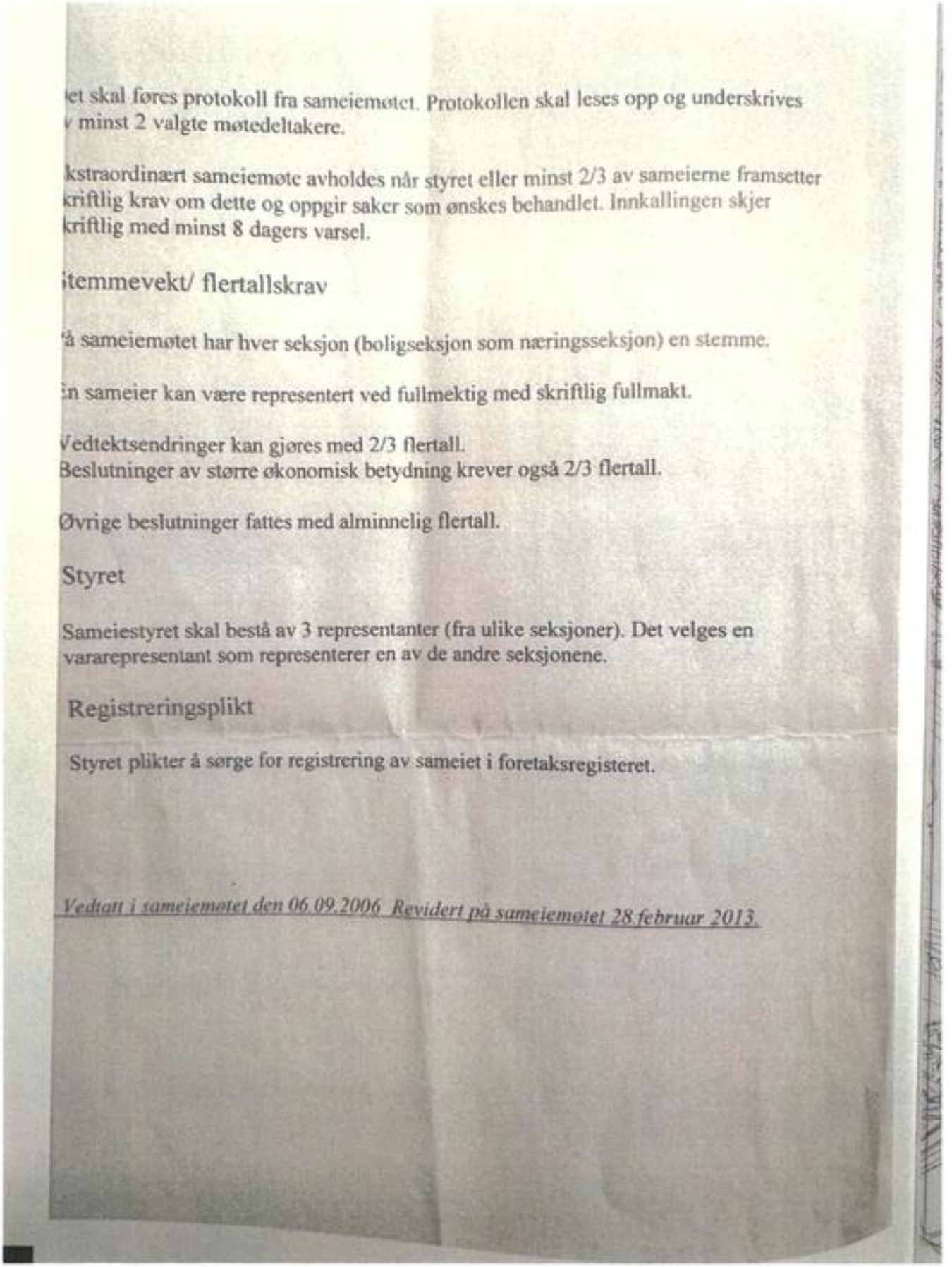
For sameiets fellesforpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til Eierseksjonsloven § 24. Av denne bestemmelse fremgår: *"for felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk."*

5. Sameiemøtet

Sameiets øverste myndighet er Sameiemøtet. Det ordinære sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til det ordinære sameiemøtet skjer skriftlig til hver sameier med 3 ukers varsel. Forslag til saker som ønskes behandlet på sameiemøtet må meldes skriftlig til styret senest 10 dager før møtet, slik at de kan bli videresendt til sameierne i rimelig tid.

På det ordinære sameiemøtet skal i tillegg til saker angitt i innkallingen, disse saker behandles:

a) Valg av møteleder
b) Årsmelding fra styret
c) Gjennomgang av regnskapet
d) Driftsbudsjett
e) Fastsettelse av fellesutgifter
f) Valg av styremedlemmer. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år.
g) Saker foreslått av sameierne.
h) Leder velges av sameiemøtet.



et skal føres protokoll fra sameiemøtet. Protokollen skal leses opp og underskrives
v minst 2 valgte møtedeltakere.

kstraordinært sameiemøte avholdes når styret eller minst 2/3 av sameierne framsetter
kriftlig krav om dette og oppgir saker som ønskes behandlet. Innkallingen skjer
kriftlig med minst 8 dagers varsel.

temmevekt/ flertallskrav

å sameiemøtet har hver seksjon (boligseksjon som næringsseksjon) en stemme.

n sameier kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Vedtektsendringer kan gjøres med 2/3 flertall.
Beslutninger av større økonomisk betydning krever også 2/3 flertall.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

Styret

Sameiestyret skal bestå av 3 representanter (fra ulike seksjoner). Det velges en vararepresentant som representerer en av de andre seksjonene.

Registreringsplikt

Styret plikter å sørge for registrering av sameiet i foretaksregisteret.

Vedtatt i sameiemøtet den 06.09.2006. Revidert på sameiemøtet 28.februar 2013.

7 2 L J F Geomatikk
61/74 Bsak V-ved

Denne saken omfatter følgende vedtak:

03/0017 : Klage på oppføring av boliger
03/1268 : Rammetillatelse boliger
04/1058 : Igangsettingstill. riving og grunnarb.
04/1290 : Igangsettings.till. over grunnmur
..../..... : .....

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

04/1290

Christiesgt. Eiendom AS v/Holstad
Nordbyv. 2

2817 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/04-010708/511	*03/00873*		*02.07.2004*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 04/1290 *Gnr./bnr.: 61/51* *Bygningsnr. 20427922* *BRA: 1513 m²*

CHRISTIESGATE, GNR 61 BNR 51 M.FL. BOLIGBLOKKER
IGANGSETTINGSTILLATELSE OVER GRUNNMUR

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden, på følgende vilkår:
- Etasjeskille mellom plan 1 og 2 skal markeres med enkelt " magebånd ".

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98, gis følgende foretak ansvarsrett for omsøkte tiltak:
- Ansvarlig foretak: AS Staff & Sønner. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: PRO, KPR, UTF, KUT sanitær, varme,stikkledninger.
- Ansvarlig foretak: Gunnar Karlsen AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Ventilasjon.
- Ansvarlig foretak: TKS Heis Kvernland AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Pro,kpr,utf,kut heis.
- Ansvarlig foretak: Toten Bygg og Anlegg AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Utf, kut riving, graving, betong, tømrer , belegg, maler.

FAKTA
Rammetillatelse er godkjent administrativt den 25.06.03 og igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider den 10.03.04..
Søknad om igangsettingstillatelse for arbeider over grunnmur/dekke er mottatt 21.06.04. Det er foretatt noen endringer/justeringer som beskrevet i søknaden.

EGENVURDERING
Endringene av tidligere planer er ikke av den art at det kreves nytt nabovarsel. Endringene er vist på mottatte tegninger. Når det gjelder markering av etasjeskille mellom plan 1 og 2, er det hele tiden fra kommunens side påpekt at dette skal markeres med et horisontalt markeringsbånd. Båndet behøver ikke være så kraftig som vist på forslag som er mottatt her. Det lave utbygget på hus A og C behøver ikke å ha magebånd. Kledning mot Christies gate skal være stående og panel skal males.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Bankkr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

Det er tidligere krevd behandlingsgebyr for 9 boenheter. Dette er nå endret til 8 og det vil bli sendt kredit for 1 boenhet kr. 4.800,-.

---oOo---

Vedtak om igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato til rammetilatelsen. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak og evt. rammetillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Det er ansvarlig søkers ansvar å melde i fra til kommunen om ferdigstillelse.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang.
Kreditnota: Kr. 4.800,- sendes for 1 boenhet.

Kopi:
AS Staff & Sønner, Postboks 134, 2851 LENA
Gunnar Karlsen AS, Postboks 473, 2803 GJØVIK
Larkas AS, Elvegaten 19, 2609 LILLEHAMMER
Oppland Bygg Consult AS, Postboks 311, 2803 GJØVIK
TKS Heis Kvernland AS, Kvernelandsveien 100, 4355 KVERNALAND
Toten Bygg og Anlegg AS, , 2850 LENA

ETT KOPI MEKREFTES
TEKNISK ETAT
GJØVIK, DEN 5/7-2004
OGAH

GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

04/1058

Christiesgt. Eiendom AS v/Holstad
Nordbyv. 2

2817 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/04-003560/511	*03/00873*		*10.03.2004*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 04/1058 ***Gnr./bnr.: 61/51*** ***Bygningsnr. 20427922*** ***BRA: 1513 m²***

IGANGSETTINGSTILLATELSE RIVING, GRUNNARBEIDER. BOLIGBLOKK. CHRISTIESGT. GNR. 61 BNR. 51 M.FL.

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad, mottatt 02.03.04, på følgende vilkår:

- Arbeid som krever byggetillatelse må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Tillatelsen gjelder trinn 1: Riving av eksisterende bygg og grunn- og fundamentarbeider for nybygg.
- Det skal avklares om detaljer på fasader før det søkes om igangsettingstillatelse for bygg over terreng, jfr rammetillatelse datert 25.06.03.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98, gis følgende foretak ansvarsrett for omsøkte tiltak:

- Ansvarlig foretak: AS Staff & Sønner. Lokal godkjenning.
  Godkjenningsområder: Pro, kpr, utf, kut, sanitær- , varme-, kulde- og varmepumpeanlegg, stikkledninger
- Ansvarlig foretak: Larkas AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Søker, samordner, arkitekturprosjektering.
- Ansvarlig foretak: Oppland Bygg Consult AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Pro, kpr fundament og betong.
- Ansvarlig foretak: Toten Bygg og Anlegg AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Utf, kut riving, graving, betong, tømrer , belegg, maler.

FAKTA
Rammetillatelse er godkjent administrativt den 25.06.03 og søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeider er mottatt 02.03.04.
I følge opplysninger fra Larkas AS, er Toten Bygg og Anlegg AS totalentreprenør.
Det er utarbeidet plan for avfallsdisponering og riggplan. Det opplyses at Christiesgate vil være åpen hele byggeperioden.
Sanitærmelding er behandlet som egen sak den 09.03.04 og godkjent med merknader.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Bankkr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

EGENVURDERING
Det opplyses at Toten Bygg og Anlegg AS er totalentreprenør. Dette kan ikke medføre riktighet da vi har fått søknad om ansvarsrett med egne kontrollplaner fra AS Staff & Sønner, Oppland Bygg Consult AS og vil få egne ansvarlige for elektro og ventilasjon senere. Ansvarlig søker skal sørge for at søknaden er korrekt og ansvaret er klart definert. I dette tilfelle er det ukart, men vi tolker det dit hen at hvert firma har ansvarsrett på det de søker om og ikke slik Larkas AS beskriver.
Plan for avfalldisponering er utarbeidet. Det er benyttet standard skjema der de forutsetter at kommunen har egen forskrift. Gjøvik kommune har ikke egen forskrift. Vi gjør oppmerksom på at isolerglass og eternitt er spesialavfall.
Det uavklarte forhold vedrørende fasader og disse må være avklart i god tid før det søkes om igangsettingstillatelse for disse arbeider.
Riggplan er utarbeidet og det er søkt om stenging av halve gatebredden i Christiesgate. Veg- og trafikkavdelingen i kommunen vil ta stilling til dette som egen sak.

---oOo---

Saksbehandlingsgebyr: kr. 57.600,- pluss kr. 2.130,- for dispensasjonsbehandling. I tillegg kommer tilknytningsgebyr.

Gebyr for lokal godkjenning: Kr. 500,-. AS Staff & Sønner

Vedtak om igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato til rammetilatelsen. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak og evt. rammetillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Det er ansvarlig søkers ansvar å melde i fra til kommunen om igangsetting og ferdigstillelse.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Med hilsen
Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang og faktura for gebyr

Kopi:
AS Staff & Sønner, Postboks 134, 2851 LENA
Larkas AS, Elvegaten 19, 2609 LILLEHAMMER
Oppland Bygg Consult AS, Postboks 311, 2803 GJØVIK
Toten Bygg og Anlegg AS, , 2850 LENA

RETT KOPI BEKREFTES
TEKNISK ETAT
GJØVIK, DEN 11-3-2004
OGAH

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

03/1268

Christiesgt. Eiendom AS v/Holstad
Nordbyv. 2

2817 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/03-011039/511	*03/00873*		*25.06.2003*

Planutvalget adm.saksnr.: 03/1268 ***Gnr./bnr.: 61/51*** ***Bygningsnr. 20427922 20427930. 20427949*** ***BRA: 1513 m²***

RAMMETILLATELSE BOLIGER I CHRISTIESGT. GNR. 61 BNR.51 M.FL.

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes revidert søknad, mottatt 14.04.03, om oppføring av boliger og riving av eksisterende bygg på følgende vilkår:
- Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
- Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
- Gravemelding og sanitærmelding må innsendes og være godkjent før igangsetting.
- Detaljer vedrørende fasader skal avklares med ansvarlig prosjekterende før det søkes om igangsettingstillatelse.
- Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. §93. Arbeid som krever byggetillatelse må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde Tilsyn av utstikning eller påvisning med fastsatte sokkelhøyder kan utføres av Arealbruk og utvikling etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.
- Klager fra Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03, Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03, 24.04.03 og Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03 tas ikke til følge. Uttalelse fra Oppland fylkeskommune datert 04.06.03 tas til etterretning.

Spesielle vilkår for riving av bygg:
- Det skal utarbeides avfallsplan.
- Sanitærmelding skal sendes inn.
- Panteærklæring etter pbl § 94 pkt. 3 skal vedlegges søknad om igangsetting dersom det foreligger pengeheftelser på eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b, gis følgende foretak ansvarsrett for omsøkte tiltak:
- Ansvarlig foretak: Larkas DA
  Godkjenningsområder: Ansvarlig søker, prosjekterende og kontroll prosjektering.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

FAKTA
Søknad om rammetillatelse med vedlegg er mottatt her den 10.03.03 og revidert søknad mottatt 14.03.03. Da søknaden betinger dispensasjon fra verneplanens bestemmelser om tomteutnytting, deling av eiendom og utnytting av loft, er den forelagt planutvalget i møte den 18.06.03 der følgende vedtak ble fattet:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gir planutvalget dispensasjon fra verneplanenes bestemmelser om tomteutnytting, deling av eiendom og utnytting av loft, slik at boliger kan oppføres i samsvar med søknad fra Larkas AD datert 11.04.03.
Som særlig grunn for å gi dispensasjon legger utvalget vekt på at eksisterende garasje- og boligbygg mot Christies gate ikke er i tråd med verneplanen og ser det som en fordel at disse blir erstattet med bygg mer tilpasset verneplanen og dagens krav til moderne boliger i sentrum. Det forutsettes at det anlegges heis i boligene og at all parkering er lagt under terreng.

Administrasjonen gis fullmakt til å gi rammetillatelse på nærmere vilkår.

Klager fra Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03, Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03, 24.04.03 og Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03 tas ikke til følge.
Uttalelse fra Oppland fylkeskommune datert 04.06.03 tas til etterretning."

Søknad om dispensasjoner er således behandlet av planutvalget og administrasjonen er gitt fullmakt til å gi rammetillatelse på nærmere vilkår.

Merknader fra naboer som angår deling av eiendom, tomteutnytting og utnytting av loft er behandlet av planutvalget, og det gjenstår således merknader som ikke er relatert til disse forhold.

Det er kommet merknader til søknaden fra:
- Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03.
- Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03 og 24.04.03
- Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03.

Sammendrag av merknader og uttalelser:

- Jan T. Rydland og Espen Fari:

Krever at tiltaket blir justert slik at verneplanen blir tatt hensyn til. Påpeker verneplanes krav om at tomtedeling ikke er tillatt, arealet for tomteutnytting er basert på feil grunnlag, midtre bygg er for dominerende, ikke tatt hensyn til arkitektoniske detaljer i forhold til eksisterende bebyggelse. Viktig å beholde særtrekket med villabebyggelse med hager.

- Strandgt. 2 borettslag:

Borettslaget ønsker at gaten blir holdt åpen i bygggeperioden da de som bor i borettslaget også benytter gaten til parkeringsareal. Påpeker at solforholdene på bl.a. balkong i 1.etasje mot planlagt bygg blir dårligere. Mener bygget er planlagt med 4 etasjer og at bygget synes å ligge i overkant av tillatt bebygd areal.

- Strandgt.1 borettslag:

Har de samme merknader som Strandgt.2 borettslag.

- Oppland fylkeskommune:

Påpeker at det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon og viser til Planutvalgets tidligere behandling av saken der det som forutsetning for videre behandling, var at arkitekten skulle bearbeide prosjektet under henvisning til kommunens brev og notater, 06.08.02, 31.10.02, med bilag av 01.11.02 og 05.11.02.
Fylkeskommunen kan ikke se at dette er fulgt opp av arkitekten og frarår dispensasjon. De anbefaler at prosjektet omarbeides for å tilfredsstille intensjonene i verneplanen.

EGENVURDERING
Administrasjonens kommentarer til merknader:

- Jan T. Rydland og Espen Fari:

Merknadene går mest på forhold som er behandlet av planutvalget i møte den 18.06.03. Når det gjelder arkitektoniske detaljer, vil administrasjonen ha en gjennomgang med ansvarlig arkitekt før det søkes om igangsettingstillatelse. I hovedtrekk har planutvalget godkjent bygningenes form, plassering og volumer.
Når det gjelder bygningdetaljer har de omsøkte byggene knappe takutspring og vindusplassering, størrelse, inndeling og omramming er i kontrast til verneverdige bygg i øvre del av området. Ved utforming av nybygg gjelder generelt at det skal tas hensyn til strøkets egenart, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk, slik at en oppnår en heldig og estetisk og antikvarisk helhetsvirkning – gjerne i nåtidens formspråk. Direkte stilkopiering bør som regel unngås.
Byggene fremstår som enkeltstående bygg med moderne trekk. Man bør imidlertid ikke forvente kopi av verneverdige bygg ved oppføring av nye bygg og bør akseptere nye bygg i et noe annet uttrykk så lenge hovedform og volumer er tilstrekkelig ivaretatt. Man bør ved videre behandling av byggesaken kunne bearbeide prosjektet ytterligere.

- Strandgt. 1 og 2 borettslag:

Merknader blir sett under ett da de er likelydende.
Spørsmål om bebygd areal og etasjetall er behandlet spesielt i søknad om dispensasjon og omtales ikke her. Til orientering blir bygget oppført med kjeller, to etasjer og etasje under skrå himling og er således ikke 4 etasjers bygg.
Boligbyggelaget har utarbeidet vurdering i hvilke grad tiltaket har innflytelse på solforholdene på eiendommene og kommet til at det blir dårligere forhold for balkonger i 1. etasje. Eksisterende bolig, som skal rives, på eiendommen er noe høyere enn planlagte bygg, men har til gjengjeld mindre utstrekning. Dette er forhold som ikke er nevnt i utredningen. Vi anser ikke tap av solinnfall til nevnte balkonger å være vesentlige til å nekte byggene oppført.

Når det gjelder i hvilken grad Christies gate blir tilgjengelig eller får begrenset bruk i forhold til i dag under anleggsperioden, må avklares ved søknad om igangsetting. Entreprenørens valg av rigg og fremdrift er med på bestemme dette, men vi forutsetter at gaten blir tilgjengelig for almen ferdsel også under anleggsperioden.

- Oppland fylkeskommune:

Fylkeskommunens uttalelse er behandlet under søknad om dispensasjon. Man bør ved videre behandling av byggesaken kunne bearbeide prosjektet ytterligere.

- Samlet vurdering:

Ut fra foreliggende merknader fra naboer og uttalelse fra Oppland fylkeskommune har vi kommet til at prosjektet bør kunne videreføres som omsøkt og at det gis rammetillatelse på nærmere bestemte vilkår. Det er gitt dispensasjon fra verneplanenes bestemmelser om deling av eiendom, tomteutnytting og areal på loft. Avgjørelsen er sett i forhold til sakens forhistorie

der utbygger/planlegger har hatt en lang dialog med administrasjonen og at planer tidligere har vært underlagt politisk behandling.
Administrasjonen vil imidlertid legge til at vi ikke er tilfreds med de forelagte planer - spesielt det midtre bygget, og anser det som nødvendig at planene bearbeides når det gjelder detaljer. Dette er også i samsvar med planutvalgets tidligere vedtak.

---oOo---

Saksbehandlingsgebyr og tilknytningsgebyr vil bli krevd inn ved igangsettingstillatelse.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang og faktura for gebyr

Kopi med vedlagt orientering om klageadgang sendes:

Espen Fari, Haraldsgt. 5, 2815 Gjøvik
Larkas DA, Elvegaten 19, 2609 Lillehammer
Jan T. Ryland, Håkonsgt. 6, 2815 Gjøvik
Strandgata 1 borettslag, v/leder Bjørg Lyberg, 2815 Gjøvik
Strandgata 2 borettslag v/Frank Klethe, Håkonsgt. 1, 2815 Gjøvik
Oppland fylkeskommune v/Gry Horndalsveen, serviceboks. 2626 Lillehammer.

27 6- 03
AGCH

Løpenr.: 03/010619 Arkivsaksnr.: 03/00873 Emnekode: 511

Bygningsrådet Møtedato: 18.06.03

Saksbehandler: Arild Stange

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato	Vedtak
03/0017	Bygningsrådet	18.06.03	Vedtatt

Sak 0017/03
KLAGE PÅ OPPFØRING AV BOLIGER. CHRISTIES GATE. 61/51 M.FL

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gir planutvalget dispensasjon fra verneplanenes bestemmelser om tomteutnytting, deling av eiendom og utnytting av loft, slik at boliger kan oppføres i samsvar med søknad fra Larkas AD datert 11.04.03. Som særlig grunn for å gi dispensasjon legger utvalget vekt på at eksisterende garasje- og boligbygg mot Christies gate ikke er i tråd med verneplanen og ser det som en fordel at disse blir erstattet med bygg mer tilpasset verneplanen og dagens krav til moderne boliger i sentrum. Det forutsettes at det anlegges heis i boligene og at all parkering er lagt under terreng.

Administrasjonen gis fullmakt til å gi rammetillatelse på nærmere vilkår.

Klager fra Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03, Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03, 24.04.03 og Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03 tas ikke til følge. Uttalelse fra Oppland fylkeskommune datert 04.06.03 tas til etterretning.

Behandling i Bygningsrådet :

Utvalget ønsket at vedtaket presiserte særlige grunner, og foreslo følgende tillegg i vedtaket:

"Som særlig grunn for å gi dispensasjon legger utvalget vekt på at eksisterende garasje- og boligbygg mot Christies gate ikke er i tråd med verneplanen og ser det som en fordel at disse blir erstattet med bygg mer tilpasset verneplanen og dagens krav til moderne boliger i sentrum. Det forutsettes at det anlegges heis i boligene og at all parkering er lagt under terreng."

Innstillingen med tillegg enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gir planutvalget dispensasjon fra verneplanenes bestemmelser om tomteutnytting, deling av eiendom og utnytting av loft, slik at boliger kan oppføres i samsvar med søknad fra Larkas AD datert 11.04.03.

Administrasjonen gis fullmakt til å gi rammetillatelse på nærmere vilkår.

Klager fra Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03, Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03, 24.04.03 og Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03 tas ikke til følge. Uttalelse fra Oppland fylkeskommune datert 04.06.03 tas til etterretning.

Fakta:

Vedlegg: Situasjonsplan
Perspektiv
Fasadetegninger
2 Vedlegg til søknad fra Larkas AD datert 07.03.03.
1 Vedlegg til søknad fra Larkas AD datert 11.04.03.
Uttalelse fra Oppland fylkeskommune datert 04.06.03.
Merknad fra Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03.
Merknad fra Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03 og 24.04.03.
Merknad fra Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03.

Planutvalget vedtok i møte den 21.11.02 i prinsipp utbygging av Christies gate for eiendommene 61/51,74,75,195. Som grunnlag for videre prosjektering skal kommunens brev og notater av henholdsvis 06.08.02, 31.10.02, med bilag av 01.11.02 og 05.11.02 legges til grunn.

Som ansvarlig arkitekt for prosjektering har Larkas DA utarbeidet rammesøknad, og det er søkt om dispensasjon fra verneplanens bestemmelser der det ikke tillates deling av eiendom til nye tomter. Ved gjennomgang av søknaden ble det oppdaget feil ved grunnlaget for beregning av tomteutnytting og bruksareal.
Det ble sendt inn revidert søknad med nytt nabovarsel og søknad om nye dispensasjoner. Søknad om dispensasjon gjelder således.

- Tomteutnytting
- Bruksareal på loft
- Deling av eiendom

For at det skal kunne gis dispensasjon må det etter plan- og bygningslovens § 7 foreligge særlige grunner og søker må opplyse om hvilke særlige grunner som foreligger.

Larkas DA har ved brev datert 07.03.03 og 11.04.03 begrunnet dispensasjonene.

Sak 0017/03

Søknaden er i tillegg forelagt Oppland fylkeskommune, som etter pbl § 7 skal gis høve til å uttale seg før dispensasjon gis, og de har ved brev datert 04.06.03 avgitt sin uttalelse.

Det er kommet merknader til søknaden fra:

- Jan T. Rydland og Espen Fari datert 20.03.03.
- Strandgt. 2 borettslag datert 18.03, 24.03 og 24.04.03
- Strandgt.1 borettslag datert 24.03 og 24.04.03.

Sammendrag av merknader og uttalelser:

- Jan T. Rydland og Espen Fari:

Krever at tiltaket blir justert slik at verneplanen blir tatt hensyn til. Påpeker verneplanes krav om at tomtedeling ikke er tillatt, arealet for tomteutnytting er basert på feil grunnlag, midtre bygg er for dominerende, ikke tatt hensyn til arkitektoniske detaljer i forhold til eksisterende bebyggelse. Viktig å beholde særtrekket med villabebyggelse med hager.

- Strandgt. 2 borettslag:

Borettslaget ønsker at gaten blir holdt åpen i bygggeperioden da de som bor i borettslaget også benytter gaten til parkeringsareal. Påpeker at solforholdene på bl.a. balkong i 1.etasje mot planlagt bygg blir dårligere. Mener bygget er planlagt med 4 etasjer og at bygget synes å ligge i overkant av tillatt bebygd areal.

- Strandgt.1 borettslag:

Har de samme merknader som Strandgt.2 borettslag.

- Oppland fylkeskommune:

Påpeker at det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon og viser til Planutvalgets tidligere behandling av saken der det som forutsetning for videre behandling, var at arkitekten skulle bearbeide prosjektet under henvisning til kommunens brev og notater, 06.08.02, 31.10.02, med bilag av 01.11.02 og 05.11.02.
Fylkeskommunen kan ikke se at dette er fulgt opp av arkitekten og fraråd dispensasjon. De anbefaler at prosjektet omarbeides for å tilfredsstille intensjonene i verneplanen.

Egenvurdering:
Foreliggende prosjekt er i liten grad endret etter planutvalgets møte den 21.11.02 og forutsetningene ved planutvalgets tidligere behandling er således ikke fulgt opp ved videre prosjektering.

Administrasjonens kommentarer til merknader:

- Jan T. Rydland og Espen Fari:

Tillatt tomteutnytting er i henhold til verneplanen 28 % og det er søkt om dispensasjon da foreliggende prosjekt har utnytting på 30,3 % BYA. Rydland/Fari har rett i at man ved opprinnelige planer tok med areal for gategrunn ved beregning av BYA, samtidig som arealet for beregning av BYA for boliger var feil beregnet. Disse feil er rettet opp slik at man derfor får høyere tomteutnytting en det som var byggemeldt opprinnelig.

Likeledes er tillatt utnyttelse av loftsareal overskredet ved at arealet er sett samlet, dvs alle 3 boligene sett under ett, og ikke som enkeltbygg som er det riktige. Det midterste bygget har et loft som er 19 m^2 for stort. Det er søkt om dispensasjon.
Begge disse dispensasjonssøknadene er begrunnet med at byggene er tilrettelagt for bevegelseshemmede ved at det er planlagt heis i alle tre byggene. Dette ser vi som positivt da tilgjengelighet skal vektlegges som vesentlig ved planlegging av nye boliger. Heisene er planlagt helt fra garasjeanlegg i kjeller og betinger et større BYA og følgelig høyere tomteutnytting.
Verneplanen har bestemmelser om at det ikke skal deles av nye tomter i området. Prosjektet omfatter til sammen fire bruksnummer der foreliggende planer viser grenseendringer slik at det etter utbygging blir tre bruksnummer. Eksisterende boliger får sine grenser justert for å tilfredsstille krav til BYA og restarealet er forutsatt utnytting til ny bebyggelse.
Planutvalget har tidligere vurdert prosjektet og utvalgets tidligere behandling av planene må derfor ses på som grunnlag for videre behandling der det var lagt inn en del forutsetninger som også er nevnt i vedtaket. Ved tidligere gjennomgang av planene har utvalget vært klar over at når søknad om dispensasjon og rammesøknad fremmes, vil det kunne komme inn momenter fra fylkeskommunen og naboer.
Når det gjelder deling av tomter, tomteutnytting og verneplanes bestemmelser om at det ved nyoppføring av bygg skal tas hensyn til strøkets egenart og spesielt til vernede bygninger i samme strøk, må disse forhold her ses i en sammenheng.
Nybyggene skal vurderes i forhold til omgivelsene og utforming av bygningene i seg selv. På eiendommen er det i dag et garasjeanlegg og en eldre bolig som er planlagt revet. De gamle byggene, som er planlagt revet, er i seg selv ikke er spesielt tiltalende og riving vil etter administrasjonens syn være til fordel for området. De nye byggene vil ramme inn kvartalet på en bedre måte, men mellombygget fremstår som noe tyngre enn de på hvert hjørne. Selv om nærheten til blokkene på den andre siden av Christies gate ikke skal være retningsgivende, vil dette forhold likevel komme prosjektet til gode. Når det gjelder selve formen på byggene, er det mellombygget som avviker der dette fremstår som sammensatt av to gavlvendte bygningselementer med et tverrgående mellombygg med delvis vertikale flater. Formen virker fremmed og bygget får en uklar og komplisert løsning. Når det gjelder bygningdetaljer har byggene knappe takutspring. Vindusplassering, størrelse, inndeling og omramming er i kontrast til verneverdige bygg i øvre del av området. Verneplanens intensjoner om at nye byggs særtrekk ved villabebyggelse skal beholdes kan ikke sies å være ivaretatt i tilstrekkelig grad. Byggene fremstår mer som enkeltstående bygg med moderne trekk. Man bør imidlertid ikke forvente kopi av verneverdige bygg ved oppføring av nye bygg og bør akseptere nye bygg i et noe annet uttrykk så lenge hovedform og volumer er tilstrekkelig ivaretatt. Man bør ved videre behandling av byggesaken kunne bearbeide prosjektet ytterligere.

- Strandgt. 1 og 2 borettslag:

Merknader blir sett under ett da de er likelydende.
Byggene har felles garasjekjeller og midtbygget har to etasjer pluss etasje under skrå himling. Borettslaget mener at byggene er planlagt i 4 etasjer og således er i strid med plangrunnlaget. I henhold til Veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 4-1 er ikke kjelleretasjen måleverdig fordi den kun innholder tilleggsdel og har himling mindre enn 1,5 m som gjennomsnittshøyde under planert terreng.
Boligbyggelaget har utarbeidet vurdering i hvilke grad tiltaket har innflytelse på solforholdene på eiendommene og kommet til at det blir dårligere forhold for balkonger i 1. etasje.

Eksisterende bolig, som skal rives, på eiendommen er noe høyere enn planlagte bygg, men har til gjengjeld mindre utstrekning. Dette er forhold som ikke er nevnt i utredningen. Vi anser ikke tap av solinnfall til nevnte balkonger å være vesentlige til å nekte byggene oppført.

Når det gjelder i hvilken grad Christies gate blir tilgjengelig eller får begrenset bruk i forhold til i dag under anleggsperioden, må avklares ved søknad om igangsetting. Enrtreprenørens valg av rigg og fremdrift er med på bestemme dette.

- Oppland fylkeskommune:

Fylkeskommunen frarår at det gis dispensasjon fra verneplanen, mens de samtidig i sin vurdering er enig i Gjøvik kommunenes vurderinger, i tidligere sak for Planutvalget, at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon – forutsatt at form og detaljer i tilstrekkelig grad forholder seg til verneplanens viktigste betingelser.
Vi forstår fylkeskommunens uttalelse dit hen at planlegger ikke har fulgt opp Planutvalgets anmodninger om bearbeiding av planene i tilstrekkelig grad, slik at disse totalt sett ikke er gode nok. Det pekes spesielt på det midtre bygget som svært tungt.
Administrasjonen har i kommentarer til Rydland/Fari tatt opp utforming av byggene sett i forhold til verneplanens bestemmelser og dette gjentas ikke her.

- Samlet vurdering:

Ut fra foreliggende merknader fra naboer og uttalelse fra Oppland fylkeskommune har vi kommet til at prosjektet bør kunne videreføres som omsøkt og at det gis rammetillatelse på nærmere bestemte vilkår. Det bør gis dispensasjon fra verneplanenes bestemmelser om deling av eiendom, tomteutnytting og areal på loft. Avgjørelsen er sett i forhold til sakens forhistorie der utbygger/planlegger har hatt en lang dialog både med administrasjonen og at planer tidligere har vært underlagt politisk behandling.
Administrasjonen vil imidlertid legge til at vi ikke er tilfreds med de forelagte planer - spesielt det midtre bygget, og anser det som nødvendig at planene bearbeides når det gjelder detaljer. Dette er også i samsvar med planutvalgets tidligere vedtak.

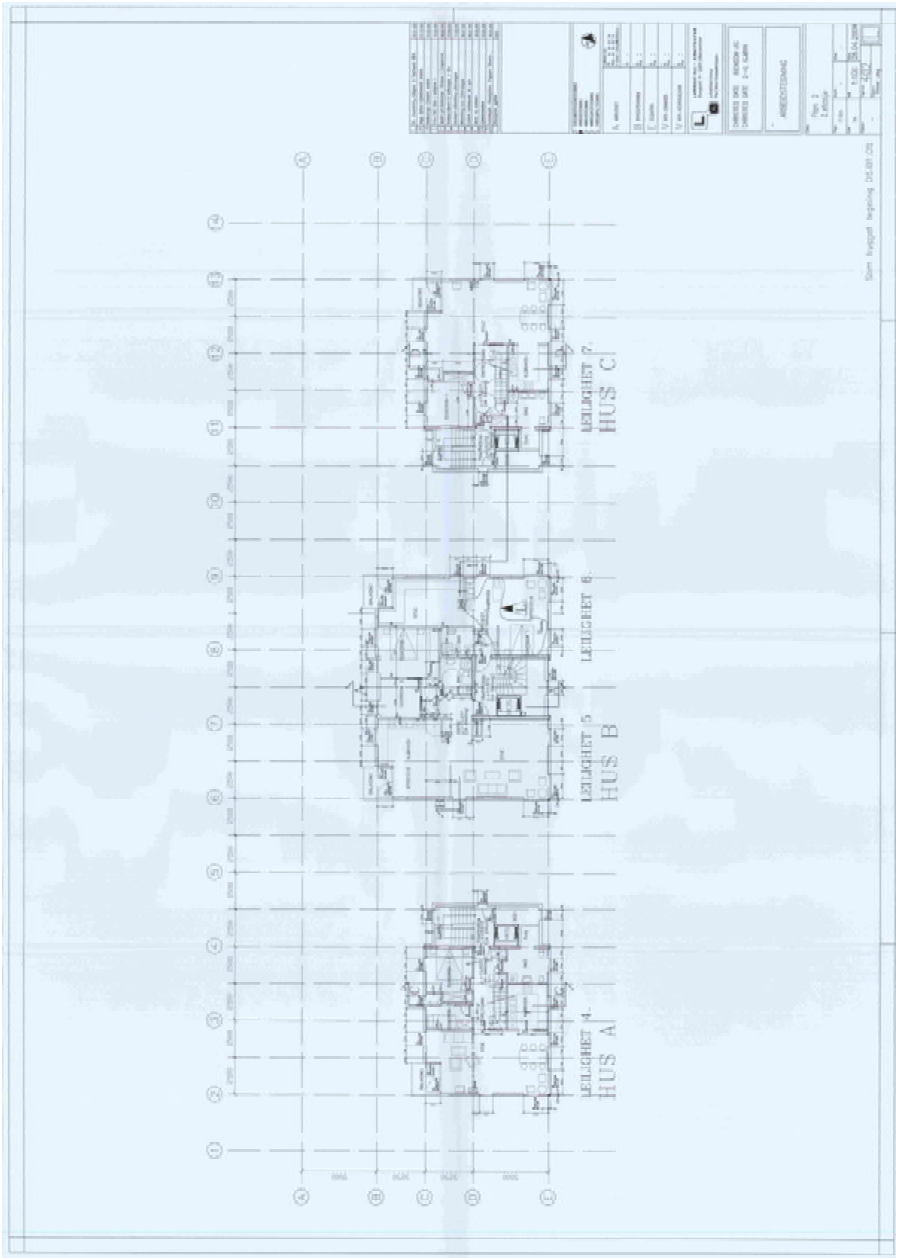
Gjøvik, 19.06.03

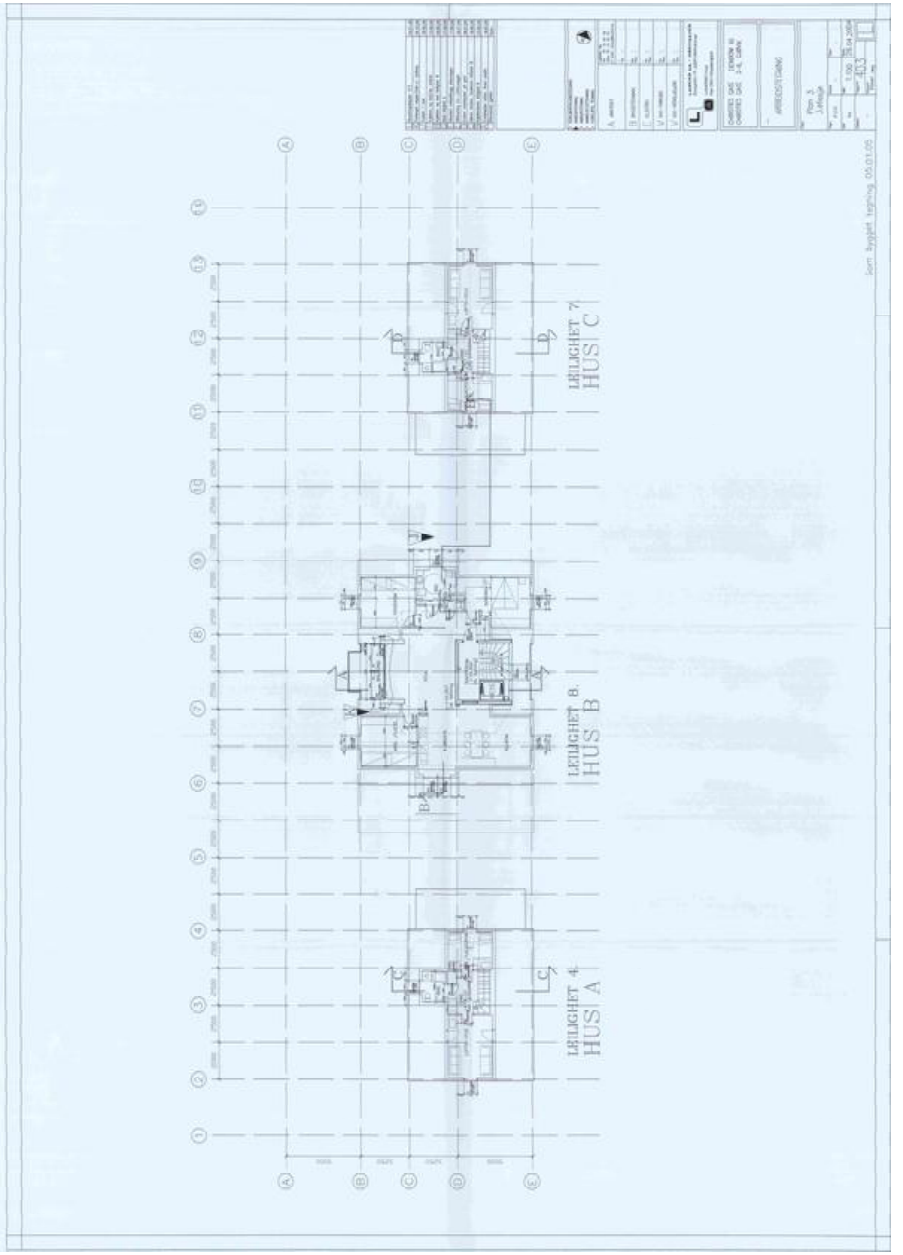
Trond Lesjø

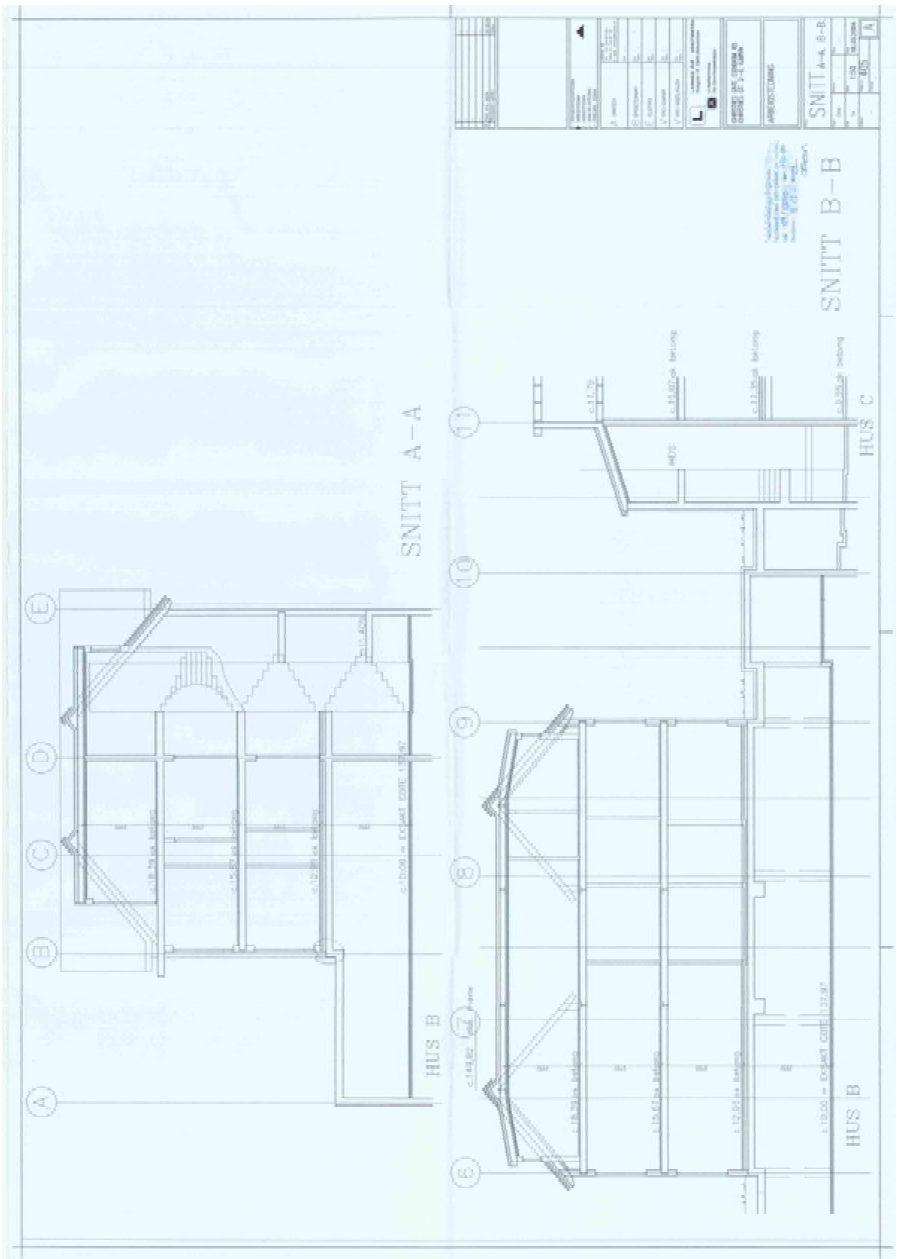
Nils Hesthagen

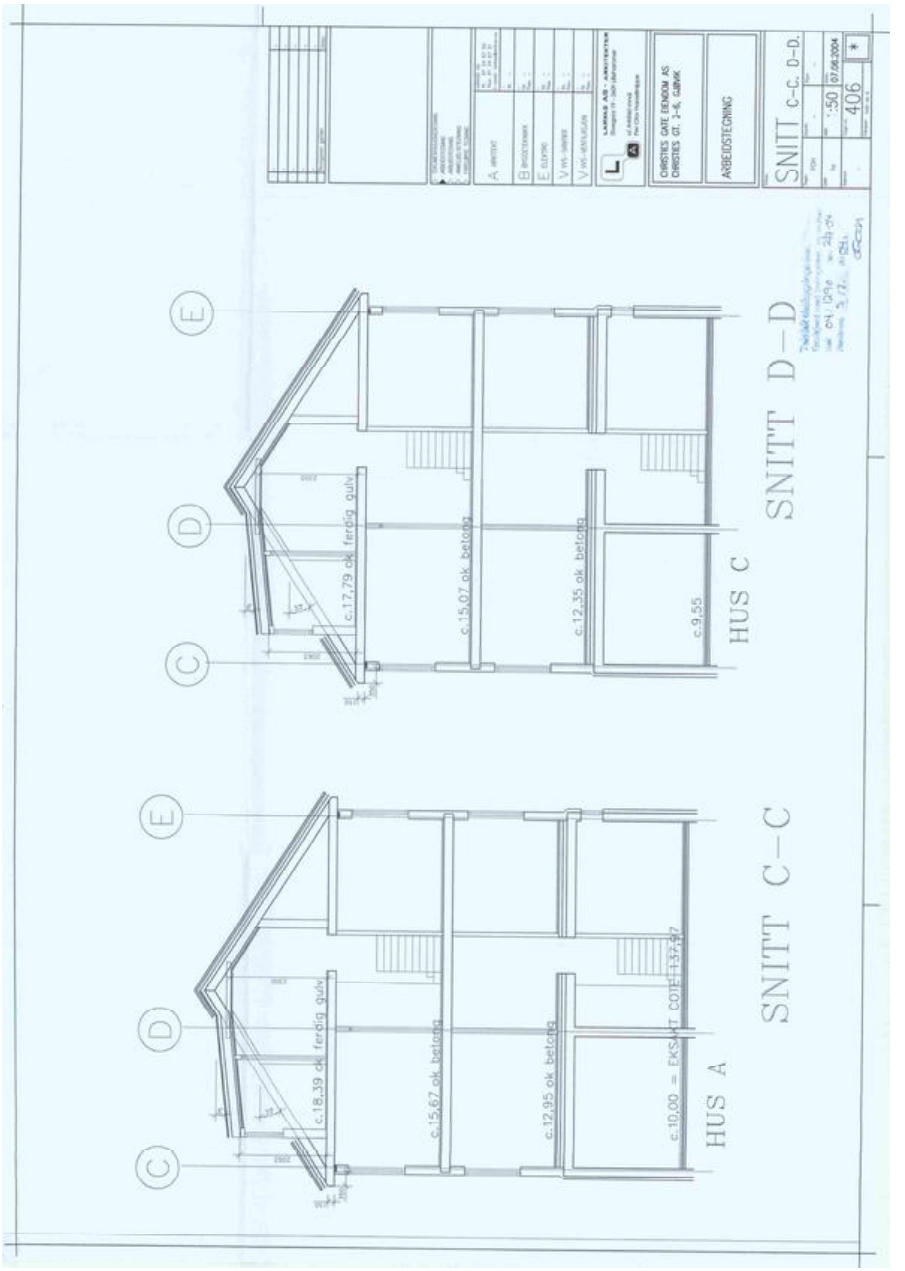

LEILIGHET 1
LEILIGHET 2

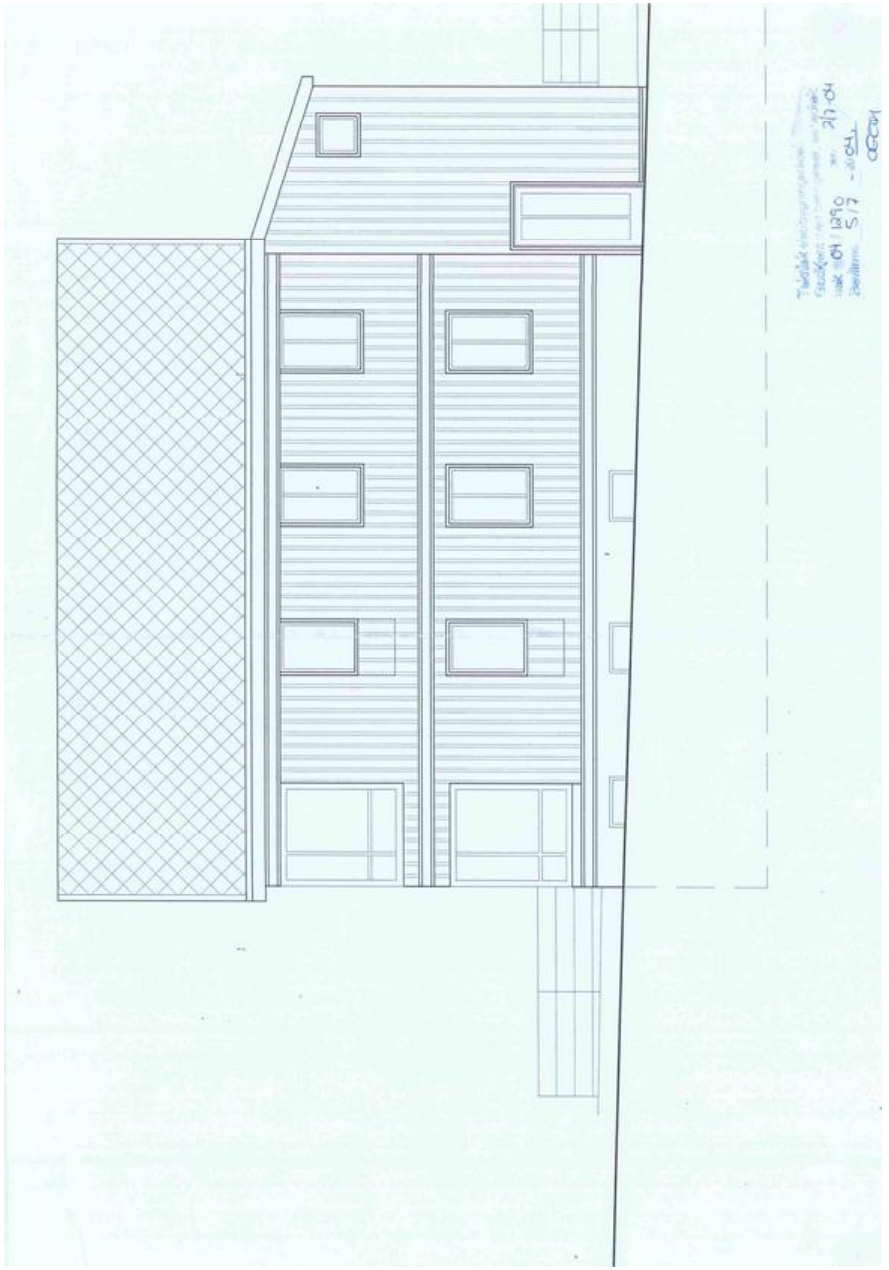

LEILIGHET 1
HUS A
LEILIGHET 2
HUS B
LEILIGHET 3
HUS C

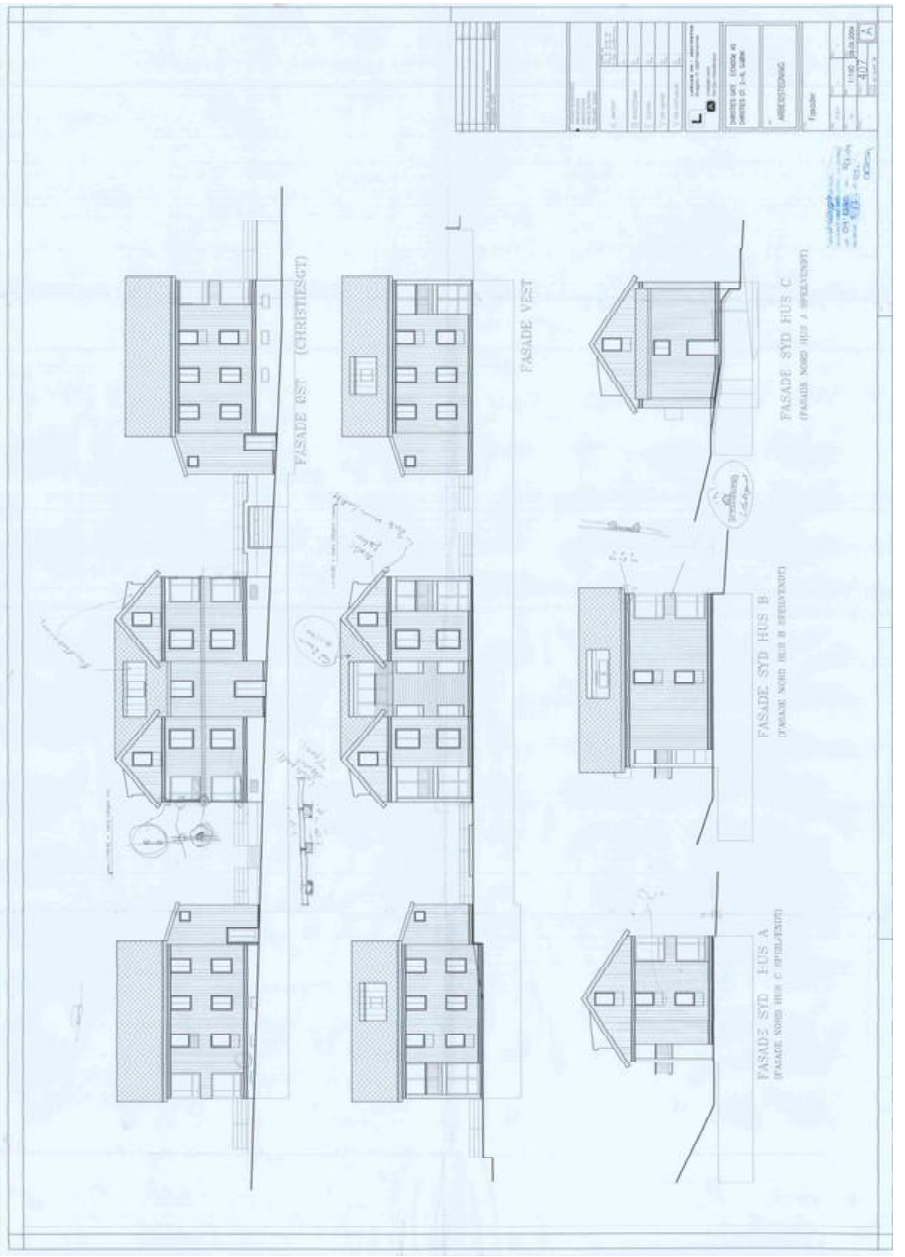

LEILIGHET 4
HUS A
LEILIGHET 5
LEILIGHET 6
HUS B
LEILIGHET 7
HUS C


LEILIGHET 4
HUS A
LEILIGHET 8
HUS B
LEILIGHET 7
HUS C

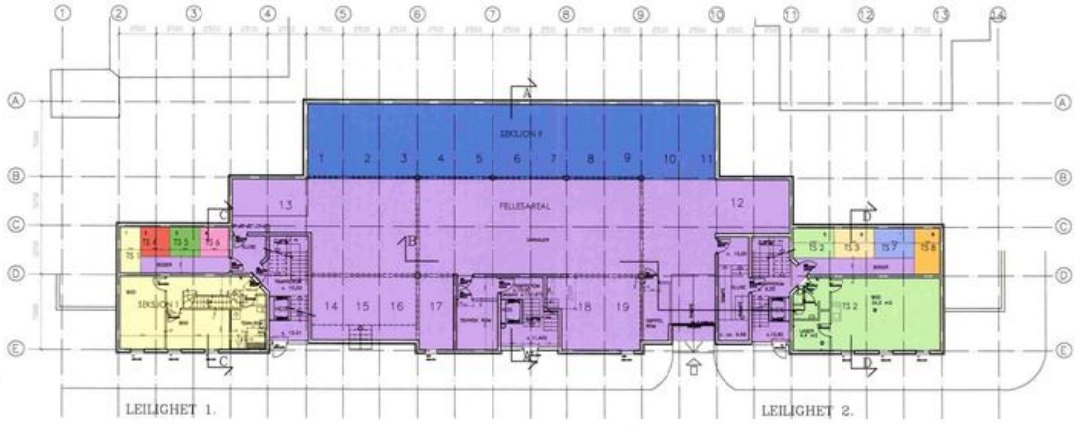

SNITT A–A
HUS B
SNITT B–B
HUS C
HUS B
SNITT A–A, B–B
DIRDIES GATE 1/3/5/7, GJØVIK
ARBEIDSTEGNING


SNITT D–D
HUS C
SNITT C–C
HUS A
c.17,79 ok ferdig gulv
c.15,07 ok betong
c.12,35 ok betong
c.9,55
c.18,39 ok ferdig gulv
c.15,67 ok betong
c.12,95 ok betong
c.10,00 = EKSAKT COTE +37,97
SNITT C–C, D–D
DIRDIES GATE DENOM AS
DIRDIES GT. 1-5, GJØVIK
ARBEIDSTEGNING
406




FASADE ØST (CHRISTIESGT)
FASADE VEST
FASADE SYD HUS C
FASADE SYD HUS B
FASADE SYD HUS A

72 L J H
61/74 Bsak P-teq



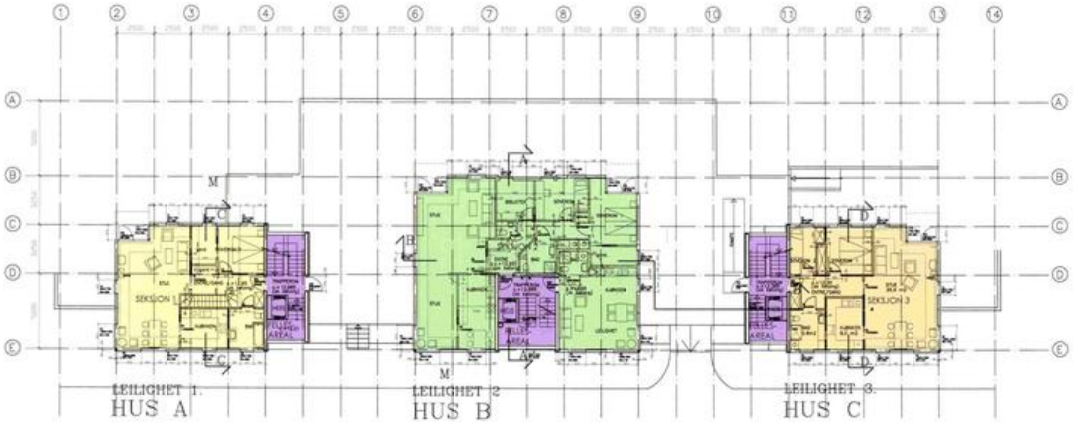
LARKAS DA - ARKITEKTER
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
Tlf. 61 24 67 50 / Tlfax 61 24 67 51
tarkas@online.no
v/
Architekt mnal

CHRISTIES GATE EIENDOM AS
CHRISTIESGATE 2–6, GJØVIK

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING

Tittel: PLAN UNDERETASJE

Dato: -
Saksnr: -
M/B: 1:200
Tegn.nr: 400
Filnavn: -
Dato: 15.02.2005



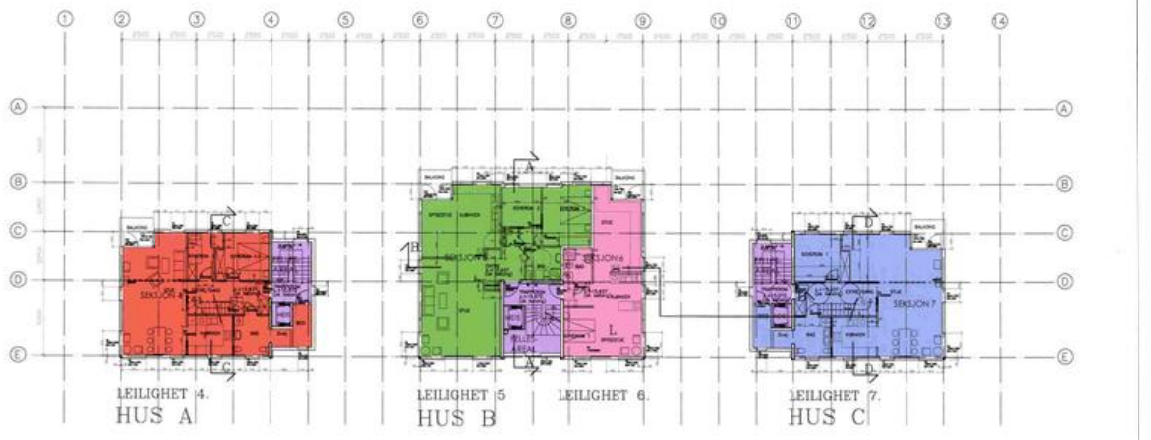
LARKAS DA - ARKITEKTER
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
Tlf. 61 24 67 50 / Tlfax 61 24 67 51
tarkas@online.no
v/
Architekt mnal

CHRISTIES GATE EIENDOM AS
CHRISTIESGATE 2–6, GJØVIK

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING

Tittel: PLAN 1.ETASJE

Dato: -
Saksnr: -
M/B: 1:200
Tegn.nr: 401
Filnavn: -
Dato: 15.02.2005



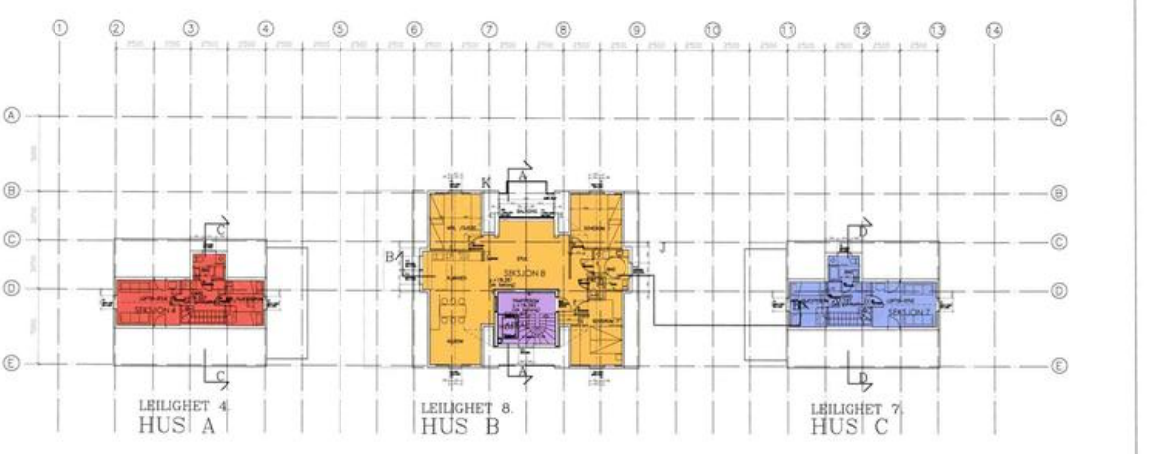
LARKAS DA - ARKITEKTER
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
Tlf. 61 24 67 50 / Tlfax 61 24 67 51
v/
Arkitekt mnal

CHRISTIES GATE EIENDOM AS
CHRISTIESGATE 2–6, GJØVIK

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

PLAN 2.ETASJE

Dato: 15.02.2005
M/B: 1:200
Tegn.nr: 402



LARKAS DA - ARKITEKTER
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
Tlf. 61 24 67 50 / Tlfax 61 24 67 51
v/
Arkitekt mnal

CHRISTIES GATE EIENDOM AS
CHRISTIESGATE 2–6, GJØVIK

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

PLAN 3.ETASJE

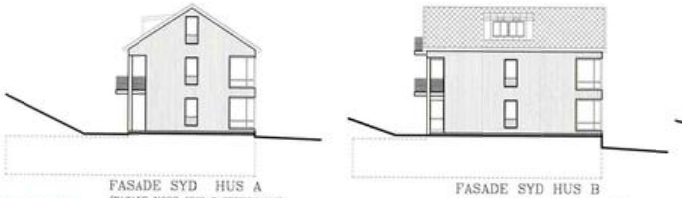
Dato: 15.02.2005
M/B: 1:200
Tegn.nr: 403



FASADE ØST (CHRISTIESGT)



FASADE VEST



FASADE SYD HUS A
(FASADE NORD HUS C SPEILVENDT)

FASADE SYD HUS B
(FASADE NORD HUS B SPEILVENDT)

FASADE SYD HUS C
(FASADE NORD HUS A SPEILVENDT)

06 MAI 2004

LARKAS DA - ARKITEKTER Elvegata 19 - 2609 Lillehammer Tlf. 61 24 47 50 / Tlfax 61 24 47 51 v/ Arkitekt mnal	CHRISTIES GATE, GJØVIK BOLIGER CHRISTIES GATE, EIENDOM AS	DOKUMENTASJONSTEGNING ARBEIDSTEGNING ANBUDSTEGNING ANVELDELSESTEGNING FORELØPIG TEGNING	ARBEIDSTEGNING FASADER		1:200 405

29.04.04

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 04.02.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse:	Christies gate 2, 2815 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☐ Offentlig
☒ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

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.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 28.01.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse:	Christies gate 2, 2815 GJØVIK								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse:	Christies gate 2, 2815 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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	1654,-	
Eiendomsskattetakst	413500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 28.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**61**	Bnr:	**74**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Christies gate 2, 2815 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

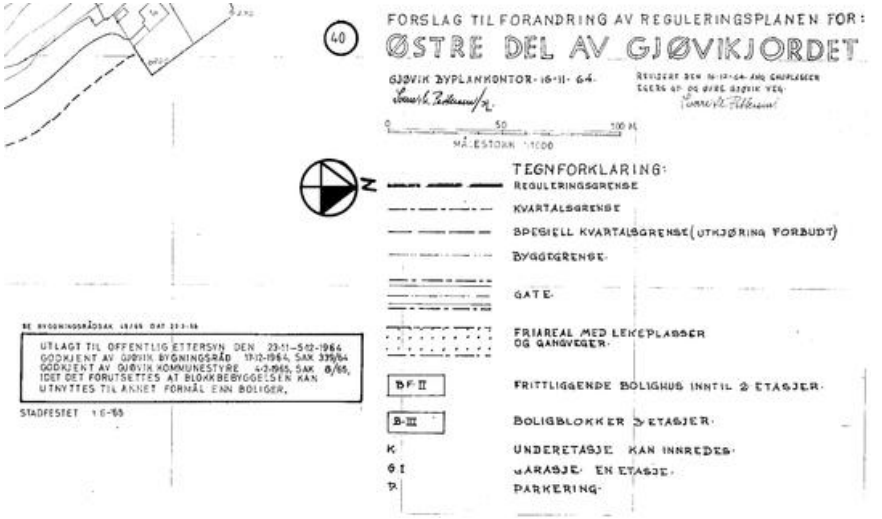
Utskriftsdato: 28.01.2025

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse:	Christies gate 2, 2815 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde Støysone: gul sone iht T-1442 Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Se merknadsfelt om reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)	3407 KDP19980001 -Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan	Sone VIII - egne bestemmelser - kvartal 97	29.10.1998	☒
Reguleringsplan (RP)	3407 05020040 - Østre del av Gjøvikjordet	Frittliggende småhusbebyggelse, feltnavn BF II Offentlig trafikkområde	4.2.1965	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐



GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

7 2 L J E
61/74 Bsak F-fer

Christiesgt. Eiendom AS v/Holstad
Nordbyvegen 2,

2817 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/05-007426/511	*03/00873*		*22.04.2005*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	Larkas AS
Eiendom/byggested	61/74 - Christiesgate 2,4, 6, 2815 Gjøvik
Bygningsnummer	20427922 , 20427949, 20427930 og 20432780
Tiltakets art	§93. Nybygg
Byggets art	Boligbygg og garasjeanlegg
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 04/1290

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for 9 leiligheter og garasjeanlegg i Christiesgate 2,4 og 6, Gjøvik

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 19.04.2005, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
Larkas AS, Elvegaten 19, 2609 Lillehammer
Toten Bygg og Anlegg AS, 2850 Lena

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

GJØVIK KOMMUNE

G 0 0 K T / 26874605
61/74 20427949

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

07/1054

Håkon Holstad
Christiesgt. 4
2815 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/07-002917/511	*07/00009*		*08.02.2007*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 07/1054 ***Gnr./bnr.: 61/74*** ***Bygningsnr. 20427949*** ***BRA: 44 m²***

CHRISTIESGATE 2-6. GNR. 61 BNR. 74. TILLATELSE TIL ENDRET BRUK FRA LAGER/BOD TIL LEILIGHET.

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad, mottatt 02.01.07, om tillatelse til endret bruk av lager/bod til leilighet på følgende vilkår:

- Nytt vindu i gavl mot nord skal være 1,19m bredt og 1,49m høyt som felt over.

FAKTA
Søknad om tillatelse til endret bruk av del av underetasje til boligformål er mottatt 02.01.07. Sameiet og nabo over har gitt samtykke til endringen ved eget samtykke mottatt 08.2.07. Det skal settes inn nytt vindu i gavl mot nord. Ellers ingen ytre fasadeendringer.

EGENVURDERING
Byggeforskriftene har tekniske krav for egen bruksenhet. Det er noe liten lysflate i forhold til rommets areal. Forholdet skal være ca 10 % lysflate. Det opplyses at himling har støpt dekke og leilighet over har slissgolv med vannbåren varme og parkett oppå der. Det er usikkerhet om dette er godt nok. Leiligheten må ha tilstrekkelig ventilasjon.

---oOo---

Saksbehandlingsgebyr: kr.2.368,-.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Det er ansvarlig søkers ansvar å melde i fra til kommunen om igangsetting og ferdigstillelse. Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser.

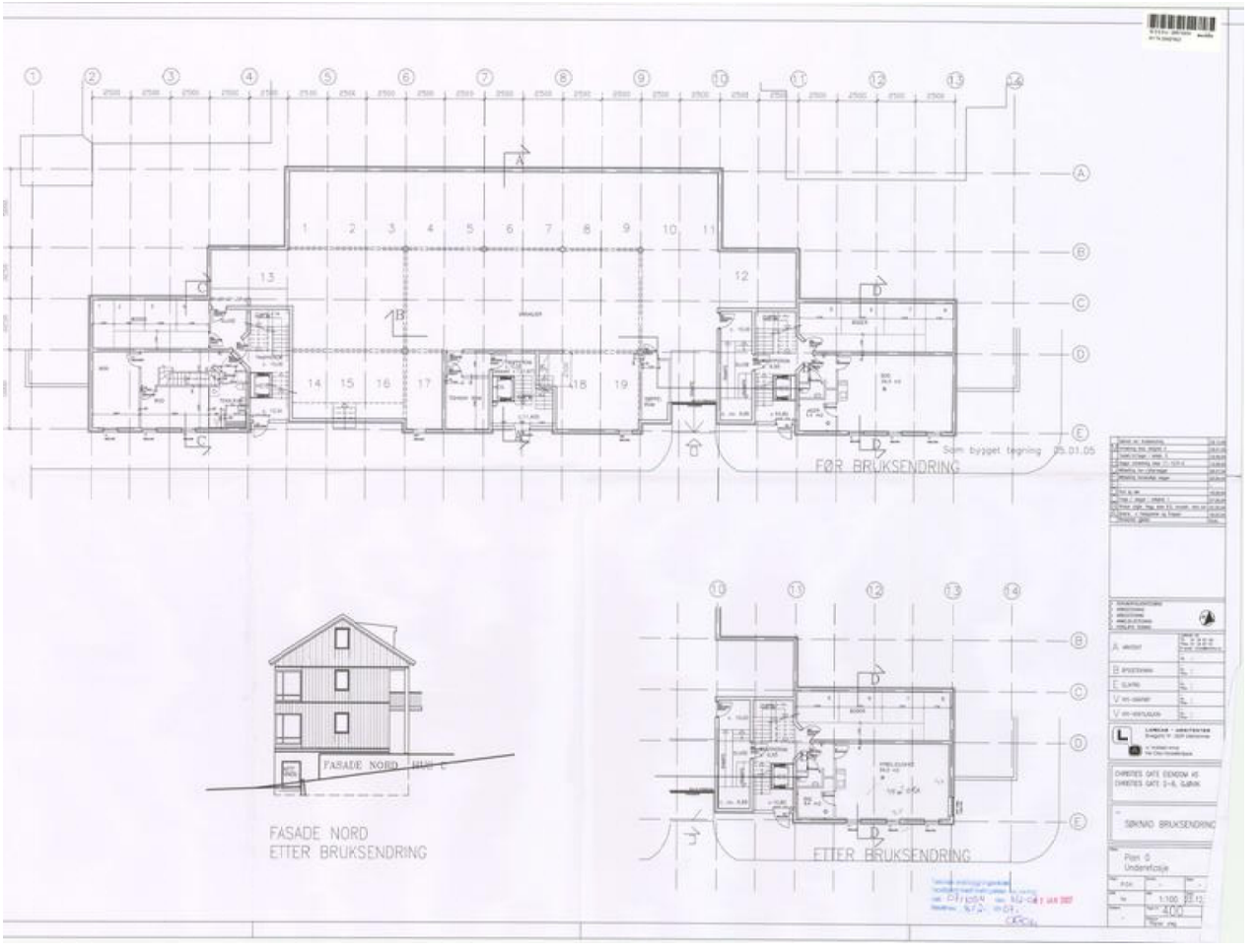
Med hilsen
Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang og faktura for gebyr.
Skjema om ferdigmelding.

Kopi: Larkas AS, Elveg. 19, 2609 LILLEHAMMER

NETT KOPI BEKREFTES
EKNISK ETAT
GJØVIK, DEN 8 2 2007
ogan

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223



Returneres etter tinglysing

GJØVIK KOMMUNE
Saksnr. 08/3660
Løpenr. 1
17 SEPT. 2008

Tinglyst 30.10.2008
Dagbok nr. 881659

Begjæring om ~~oppdeling i~~ eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det s

C0075/20156441

08/3660-3

Opplysninger i feltene 1-4 hentes i grunnboken 61/74

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Tjnr.
502	Gjøvik	61	74		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel %
98822893 1	Samvet Christensgate 2-6	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr	For-mål	Brukt (selges)	Til bygn.areal	S.nr	For-mål	Brukt (selges)	Til bygn.areal	S.nr	For-mål	Brukt (selges)	Til bygn.areal	S.nr	For-mål	Brukt (selges)	Til bygn.areal
1	B	125	B	13				25				37				49			
2	B	141	B	14				26				38				50			
3	B	78	B	15				27				39				51			
4	B	116	B	16				28				40				52			
5	B	92	B	17				29				41				53			
6	B	49	B	18				30				42				54			
7	B	116	B	19				31				43				55			
8	B	110	B	20				32				44				56			
9	N	136	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11	B	47	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1010 = nevner: 1010

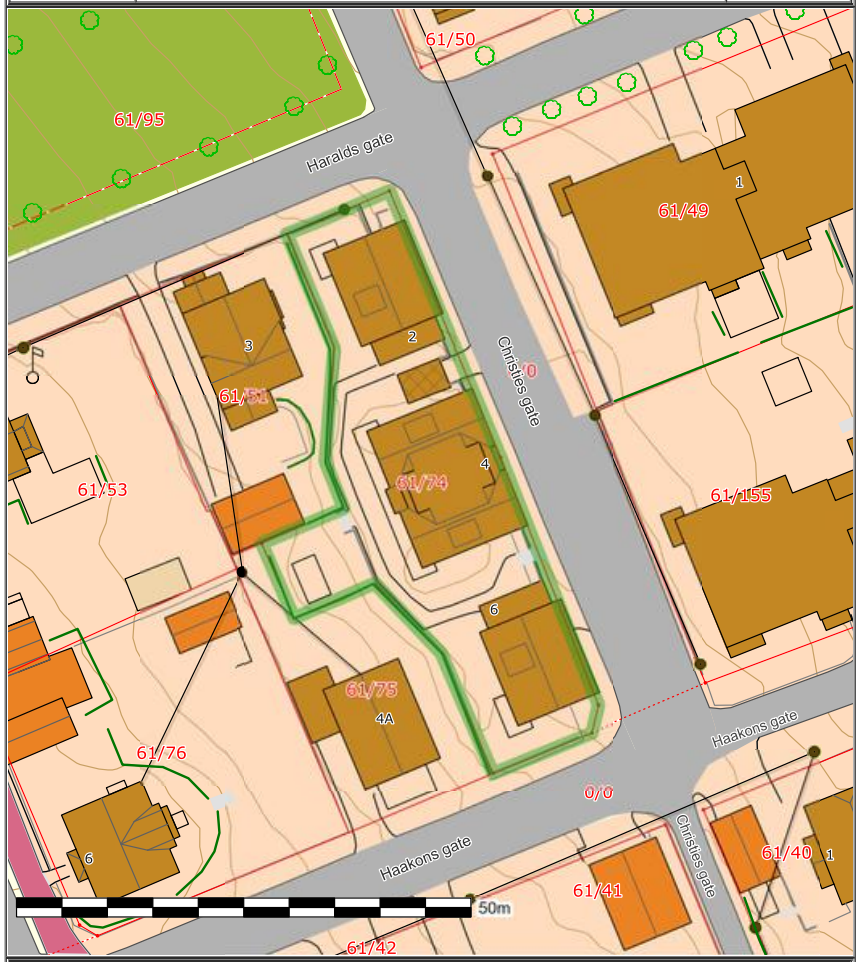
4. Supplerende tekst

Opprinnelig seksjon 10 (35m²) inngår i seksjon 2.
Ny seksjon 11 (47m²) seksjoneres ut fra seksjon 2.
Biloppstillingsplasser fra fellesareal tilordnes som tillegg til seksjonene 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96

SITUASJONSKART

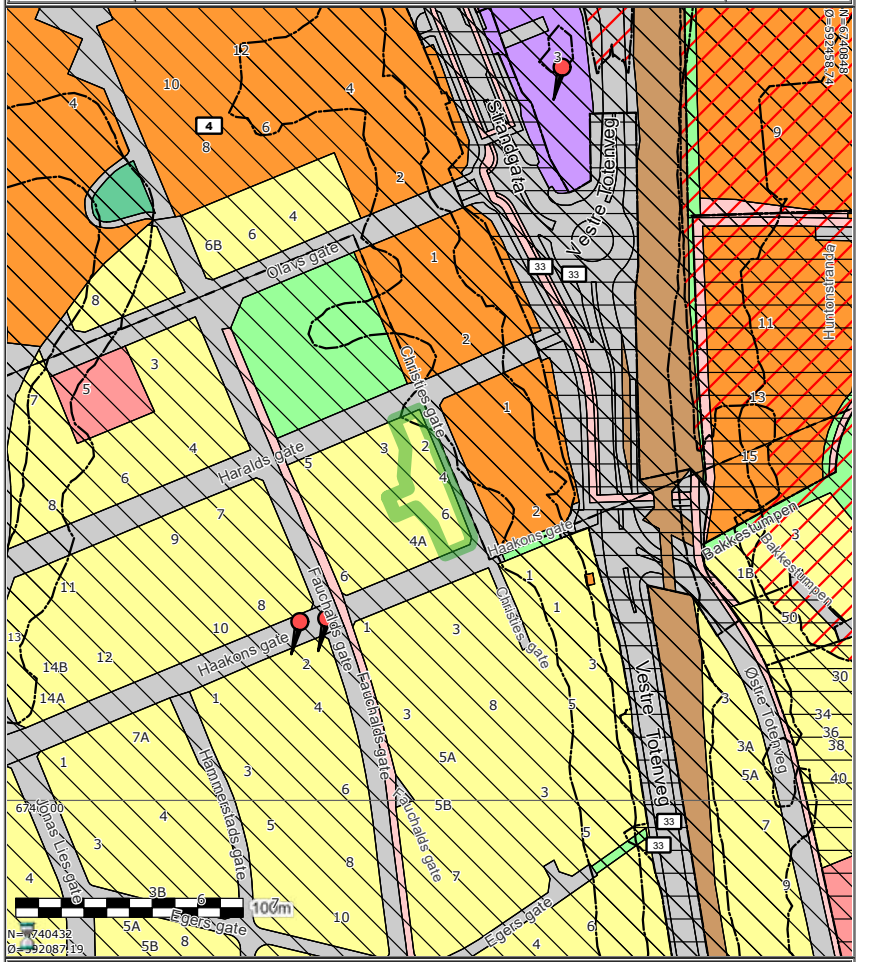
Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 11
	Adresse: Christies gate 2, 2815 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	HOLSTAD ODDRUN PAULINE, CHRISTIES GATE 4, 2815 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 28/1-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Christies gate 2, 2815 GJØVIK, med flere			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 28/1-2025 Sign:			Målestokk 1:2000



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 71-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christies gate 2 2815 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 61, bnr 74, snr 11 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no