

Jevnakervegen 26C



Velkommen til

Jevnakervegen 26C



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Dokka

Lys og velholdt 3-roms toppleilighet med stor balkong og parkering - 2 sov, bad og separat vaskerom!

Prisantydning	1 000 000,-
Fellesgjeld	903 243,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	1 904 593,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 505,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2010

Megler	Mats J. Kolsrud
Telefon	476 60 212
E-post	m.kolsrud@nordvikbolig.no


L'ATELIER





Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Jevnakervegen 26C - Lys og velholdt 3-roms andelsleilighet i toppetasje, meget sentralt beliggende på Dokka. Leiligheten har god standard fra 2010. Tilhørende parkeringsplass og utebod på 6m². Kort vei til alle Dokkas servicetilbud, fasiliteter, skoler og barnehager.

Høydepunkter

- Toppleilighet fra 2010 med 2 soverom.
- Luftig balkong med morgensol og utsikt.
- Bad og separat vaskerom/teknisk rom.
- Fast parkering, utvendig bod og loft.
- Forutsigbart, lettstelt og økonomisk.

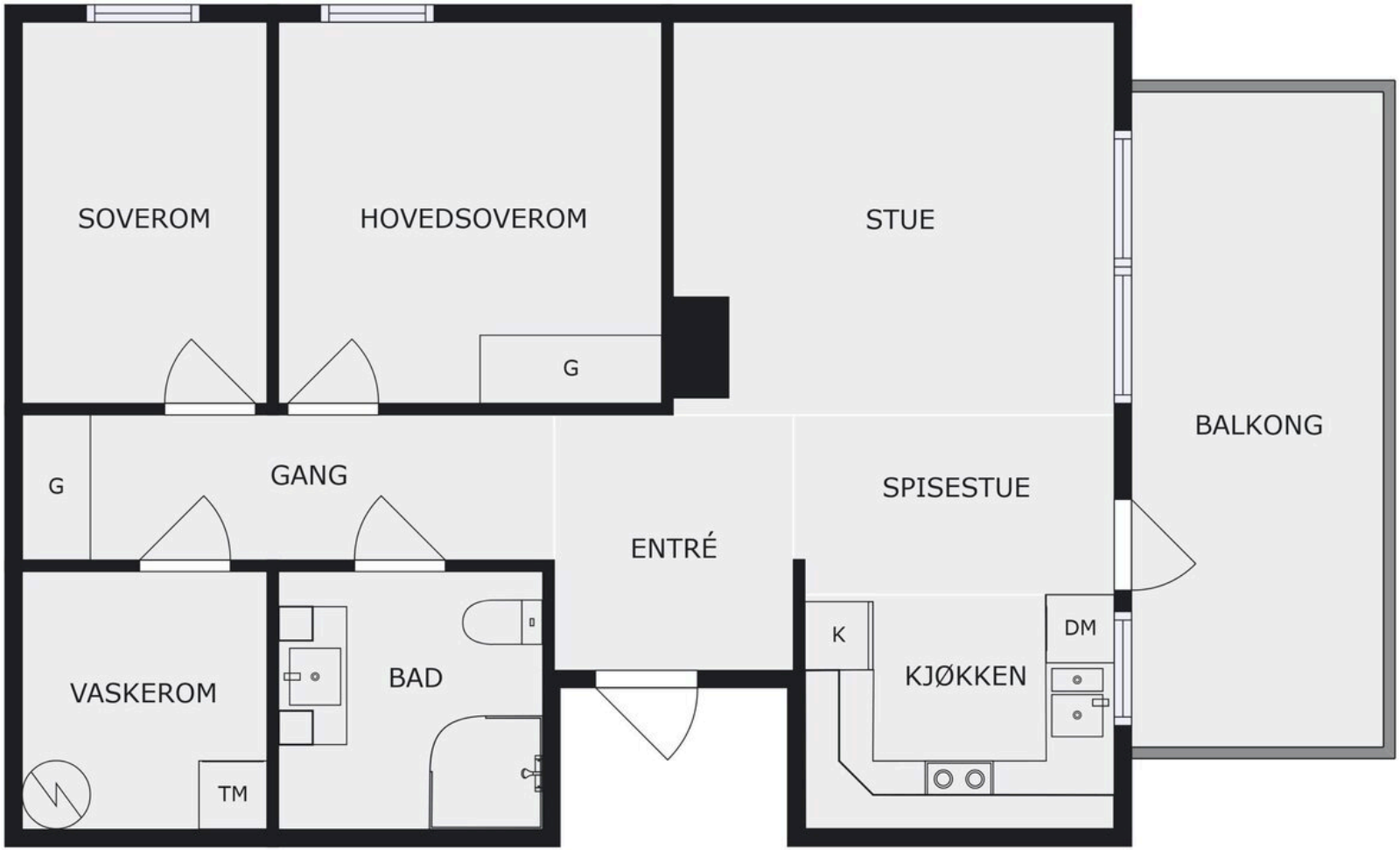
Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Tilhørende bod.
Total BRA: 6 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet


L'ATELIER




L'ATELIER


L'ATELIER
Rue du Blanc 69






L'ATELIER


Electrolux



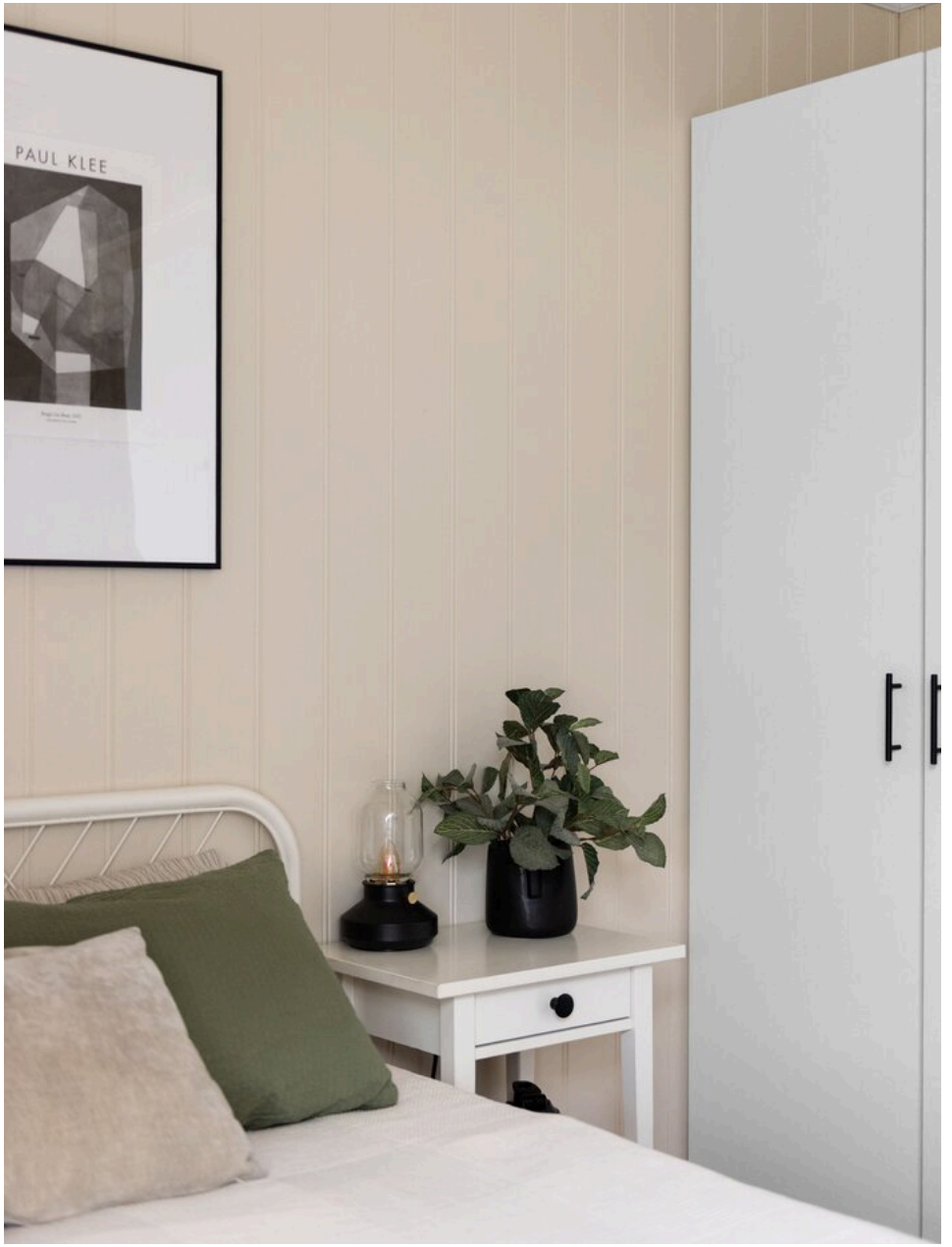

L'ATELIER

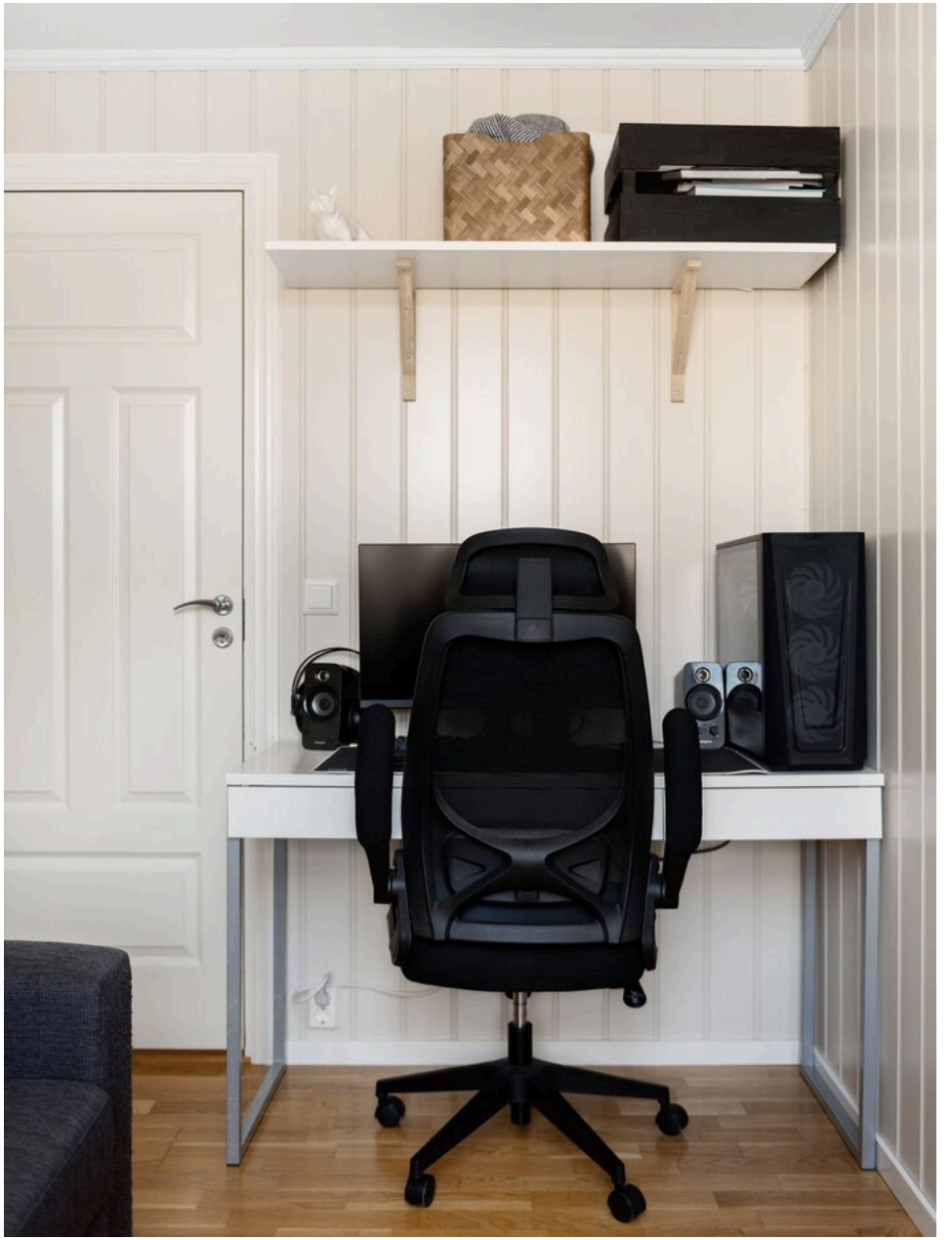







PAUL KLEE


PAUL KLEE

















Informasjon

Jevnakervegen 26C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0030/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Jevnakervegen 26C, 2870 DOKKA. Gnr 121, bnr 166 (ideell andel 1/1).
Andelsnr 13 i Løkka Borettslag, org.nr. 995146509

Selger
Øyunn Berg Angell

Kjøpesum og omkostninger
1 000 000,- (Prisantydning)
903 243,- (Andel av fellesgjeld)
---
1 903 243,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
1 904 593,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten 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.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Tilhørende bod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bad er tegnet inn som bod og vaskerom er tegnet inn som bad. Tegningene stemmer ellers overens med dagens bruk av leiligheten. Tegninger som er fremlagte er ikke målsatte.

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.
Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Alle arealer inne i leiligheten er medtatt som BRA-i. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder veranda utenfor stue/kjøkken.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder deler av skråtak mot yttervegg. Der det er takvinduer er areal måleverdighelt til knevegg.

Standard

Leilighet i 3.etasje i leilighetsbygg fra 2010. God standard og arealsmart leilighet med 2 soverom. Det må alltid påregnes kostnader til moderniseringer og vedlikehold ved kjøp av bruktbolig.

Entré
Luftig og åpen entré med plass til å henge fra seg tøy og sette fra seg sko. Gang med adkomst til bad, soverommene og vaskerom. I enden av gangen er det plassert et stort garderobeskap for god klesoppbevaring.

Stue
Koselig stue og sofakrok i åpen løsning til kjøkken. Her er det plass til romslig sofa, stuebord, tv-bank og tv. Det er pipe i stue men ikke installert ildsted, panelovn for oppvarming. Det er utgang til stor østvendt balkong via terrassedør. Balkongen har terrassemarkise og plass til utemøblement.

Kjøkken
Pent og koselig kjøkken i åpen løsning til stue med etablert øy/sittegruppe i barløsning. Kjøkkenet er fra 2017 med over- og underskap. Profilerte fronter og et skap med glass. Plassbygde overskap. Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum i metall og med beslag. Glassplate i benkeryggen ved kokesobe. Det er plass til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Generøst med innlys fra store vindusflater.

Bad, wc og vaskerom
Lyst, romslig og anvendelig bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er fra byggeåret. Dusjkabinett fra 2021 med nyere armatur med hånddusj og takdusj med "troperegn". Lys baderomsinnredning med heldekkende servant med underskap. Godt med skapplass i underskap og overskap. Speil med tilhørende belysning med spotter. Badet har gulvmontert wc. Avtrekksvifte plassert på loft og varmekabler i gulvet som oppvarming.

Separat vaskerom med belegg på gulv og malte flater på vegger og himling. Opplegg for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel.

Ventilasjon med avtrekksvifte og tilluft via dør.

Soverom
Leiligheten har to soverom.
Stort hovedsoverom med dobbelt garderobeskap. I tillegg er det plass til kommode med oppbevaring. God plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Takvindu gir rommet godt med innlys. Soverom to er av normal størrelse og er i dag innredet som kontor med pult og tilhørende stol samt sofa/sovesofa. Her er det også takvindu som gir rommene godt med innlys og er en kul detalj.

Lagring
Primær lagringsplass i utvendig bod i eget bygg i borettslaget. Boden er på ca. 6m^2.
Noe mulighet for innvendig lagring på vaskerom/teknisk rom.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør rør-i-rør med fordelerskap plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert i vannskap på vaskerom. Varmtvannsbereder på vaskerom.
Synlige avløpsrør i plast.

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2010. Sikringsskap er plassert på vegg på vaskerom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer med i hovedsak skjult ledningsnett.

Leiligheten har avtrekksventilasjon med avtrekksvifte plassert på loft og ventiler i yttervegg for tilluft. Motorenheten er skiftet i 2025.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med parkett. Innvendige vegger med malte plater og panelplater. Himlinger med malte plater.

Innvendige profilerte hvite fyllingsdører.

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.

Det presiseres at borettslaget er ansvarlig for utvendige forhold og veldikehold. Tilstandsgrader er likevel satt da tak grenser direkte mot leiligheten. Selger informerer at takvinduer blir byttet i 2025 i regi av Borettslaget. Forøvrig følges vedlikeholdsplan ihht. opplyst.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Takvinduer: Lekkasje rundt enkelte takvinduer grunnet feilmontering. (Byttes 2025)
Balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder og lokalt påbegynnende råte i treverk/rekkverk.
Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Loft: Lokalt noe misfarging i isolasjon som kan skyldes noe kondensering.
Etasjeskille/gulv mot grunn: TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Elektrisk anlegg: Ikke fremlagt samsvar fra byggeår.

Parkering

Borettslaget har bestemte områder for parkering. Alle andeler er tildelt egen parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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?
Ja, faglært. Utbedring av rekkverk på terrasse. Per Nygård

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, Ventilasjon, 2024
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Lie Bygg og Takst AS v/ Tor Håkon Schjørlien.

Byggemåte

Leilighetsbygg over tre etasjer. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Antatt isolert med mineralull.

Saltakskonstruksjon tekket med takstein fra byggeår. Utvendige beslag, renner og nedløp.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Garderobeskap i gang og hyller bod inne og ute medfølger ikke i handelen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.
Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. ca 13-15000 kwh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 505,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: kr. 2200,- inkluderer:
Kommunale avgifter, strøm fellesareal, vedlikehold, driftskostnader, snøbrøyting, styrehonorar, forretningsførsel etc.

Avdrag: kr. 315,-
Avdrag: kr. 1845,-
Renter: kr. 99,-
Renter: kr. 4046,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett og moderniseringer. Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 546 723,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 186 893,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet eget fibernett.

Borettslaget

Om borettslaget

Løkka Borettslag ble stiftet i 2010 og består av 28 andeler.

Styreleder: Eli Muldbakken
E-post: lokka@mittgobb.no

Forretningsfører

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Medlemmer har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe førstkommende onsdag etter budaksept, og utgår dermed påfølgende onsdag. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 903 243,- pr. 26.03.2025
Avdrag: Kr 2 160,-
Rentekostnader: Kr 4 145,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 61798088628, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 26.03.2025: 10 956 773
Andel av saldo: 879 917
Første termin: 31.03.2014Første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.06.2046)
Flytende rente

Lånenummer: 61798103708, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 26.03.2025: 706 612
Andel av saldo: 23 327
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Borettslaget har fordelt lånene i 6 øvrige lån til husbanken - Men andelen har ingen del av disse.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Laget er ikke et IN-lag. det vil si at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Det skal skiftes takvindu på alle boenheter i 3.etg og dette er hensyntatt i borettslagets økonomi.

Fellesformue
Kr 26 737,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 627.373,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 927.114,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Man må regne med å delta på dugnader i regi av borettslaget.
Blant annet orden i søppelrom, plenklipp, snømåking foran trappene og trappevask.

Dyrehold
Det er ikke lov med dyrehold i borettslaget, men et nei til dyrehold er ikke absolutt. Andelseier må søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre beboere, vil søknaden bli innvilget.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86184075

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 388 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for hele borettslaget. Tomten er flat, opparbeidet med plen og diverse beplantninger og asfalt. Asfalterte gangstier og biloppstillingsplasser på eiendommen.

Adkomst
Avkjøring fra Jevnakerveger og inn på eiendommen.

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jevnakervegen 26c har en sentral beliggenhet i et eldre og veletablert boligstrøk på Dokka.

Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig område, med leiligheter, eneboliger og med kort vei til næringseiendommer og sentrumsbebyggelse.

Gangavstand til sentrum med butikker og de aller fleste servicetilbud og fasiliteter som Dokka byr på. Herfra er det kort vei og gangavstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Det er fine turmuligheter sommer som vinter i nærliggende områder for boligen.

Offentlig kommunikasjon

Dokka skysstasjon - 600 meter.
Oslo lufthavn Gardermoen - 1 time og 45 min med bil.

Skoler og barnehager

Dokka barnehager Øygardsjordet - 1,7km.
Dokka barne- og ungdomsskole - 1,3km.
Gjøvik VGS - ca. 40 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest etter Plan- og bygningsloven av juni 2008 § 21-10, datert 08.05.2009.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bad er tegnet inn som bod og vaskerom er tegnet inn som bad. Tegningene stemmer ellers overens med dagens bruk av leiligheten. Tegninger som er fremlagte er ikke målsatte.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3448/121/166:
15.10.1987 - Dokumentnr: 8915 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Vestoppland kommunale kraftselskap
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1988 - Dokumentnr: 3814 - Rettighet
Rettighetshaver: Hafslund Kraft Innlandet AS
Org.nr: 887 396 752
LEIEAVTALE
OVERENSKOMST VED OVERDRAGELSE AV FALLRETTIGHETER I FORBINDELSE MED DOKKA-UTBYGGINGEN

Transport av rettighet
Fra: Oppland Energiverk Da
Org.nr: 961 382 424
Til: Oppland Energi AS
Org.nr: 982 588 529

Transport
Fra: Oppland Energi AS
Org.nr: 982 588 529

Til: Hafslund Kraft Innlandet AS
Org.nr: 887 396 752

02.05.1988 - Dokumentnr: 3814 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Rettighetshaver: Vestoppland kommunale kraftselskap

29.01.2001 - Dokumentnr: 625 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot produksjon av produkter som kommer i konkurranse
med selger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2009 - Dokumentnr: 445905 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:126 Bnr:15
Gjelder i 30 år
Årlig leie kr. 100,- m.best. om reg. av leien

21.10.1938 - Dokumentnr: 1913 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:121 Bnr:1

26.05.1982 - Dokumentnr: 3692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3448 Gnr:121 Bnr:658

01.01.2020 - Dokumentnr: 1366994 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:121 Bnr:166

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing- og Tilsyn
Siste status for tilsyn: Utført, 2012
Det er ikke ildsted i leiligheten og derfor ingen feiing. Ikke registret anmerkninger eller avvik.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

Fast provisjon: kr. 37 000,-
Grunnpakke: kr. 3 369,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 740,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 10. april 2025

Ansvarlig megler

Mats J. Kolsrud, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47660212

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jevnakervegen 26C

Jevnakervegen 26C

Nabolaget Dokka sentrum/Landmo - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (...	18 min
508 elever, 34 klasser	1.3 km
Dokka vgs (nedlegges 2025)	23 min
359 elever	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Dokka	11 min
Kiwi Dokka	12 min

Offentlig transport

Dokka skysstasjon	9 min
Totalt 14 ulike linjer	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

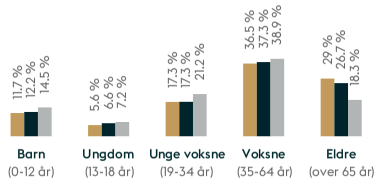
Barnehager

Dokka barnehager Øygardsjordet...	23 min
84 barn	1.7 km
Dokka barnehager Furulund (0-5...	24 min
74 barn	1.8 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 å...	4 min
55 barn	2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Dokka	12 min
Kiwi Dokka	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dokka sentrum/Landmo	1 758	941
Dokka	3 063	1 534
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Dokka stadion	16 min
Dokkahallen	20 min
Trim-Mix Fitness	11 min
Trim & Sol	11 min

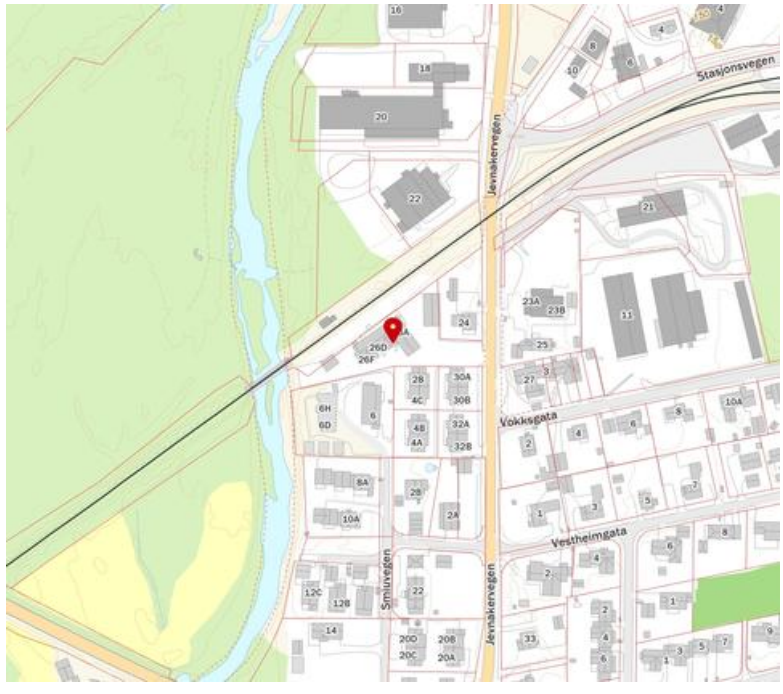
«Stille og rolig, kort vei til sentrum, skole og helsehus.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 121, bnr. 166
Andelsnummer 13

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20279-1765 **Referansenummer:** BK1214

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Håkon Schjørlien **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og
Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Tor Håkon Schjørlien
Uavhengig Takstingeniør
tor@lietakst.no
470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

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 © Norsk takst 2023

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

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

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

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 OG GENERELT OM EIENDOMMEN:
Andelsleilighet beliggende i 3. Etg av leilighetsbygg på Dokka.
Adkomst til leiligheten via trapp.
Eiendommen ligger sentralt til og det er gangavstand til de fleste fasiliteter.
Kort veg til skole og barnehage fra eiendommen.
Leiligheten inneholder 2 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken. Bod med utvendig adkomst fra bakkeplan disponeres av denne enheten og
medfølger ved salg iht opplyst.
Parkering på merkede plasser utvendig.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Overflater i leiligheten fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Bygningen er oppført i 2010 og oppført over 3 etasjer.
Leiligheten ligger i 3. Etg og har adkomst via trapp utvendig.
Gulvkonstruksjon i leiligheten av trebjelkelag. Antatt isolert med minerlalull.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein fra byggeår.

OPPVARMING: Leiligheten varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:
Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:
Eiendommens tomteareal er beregnet areal som er innhentet fra kommunens web tjeneste for eiendommer.
Opplyst tomteareal er samlet for hele borettslaget. Hver andelseier disponerer det som naturlig tilfaller av eiendommens tomteareal.
Tomten er tilnærmet flat på overflater.

Overflater er opparbeider med plen, diverse beplantning og asfalt.
Asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Bad er tegnet inn som bod og vaskerom er tegnet inn som bad. Tegninger stemmer ellers overens med dagens bruk av leiligheten.
Fasadetegninger er ikke oversendt og derfor ikke vurdert.
Tegninger som er fremlagt er ikke målsatte.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

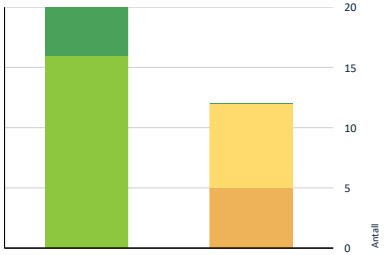
Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom. Leiligheter er kun tilstandsvurdert innvendig + utvendige konstruksjoner som grenser mot denne enhet.
Brann og lydskille mellom enheter lar seg ikke vurdere utover det som synes på loft da konstruksjoner er lukket. Ikke opplyst om problemer med lydskille mellom enheter ved befaring.
Forutsatt at brann og lydskille er utført etter de kravene som gjaldt ved byggeår og dette må påregnes avvik fra dagens krav.
Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Der det er gitt TG 2 som ikke krever umiddelbare tiltak er dette basert på at bygningsdelen fungerte ved befaring. Dette medfører ingen garanti for at det ikke kan oppstå skader i kort tid etter takstbefaring eller hjemmelsovergang. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.
For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.
For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Taktekkingen er kun vurdert utenfor denne enhet da takkonstruksjon og taktekking som grenser mot leiligheter skal vurderes iht forskrift for tryggere bolighandel. Undertak av gips antatt med duk ell. over. Gips er antatt montert som brannskille
Dekkbord av tre.

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

Lokalt observert brekt takstein på tak.
Fuktmerke lokalt i undertak observert, men ikke påvist fukt i dette området ved befaring.

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

Brekt takstein må påregnes utskiftet.
Løpende overvåking av konstruksjonen anbefales på generelt grunnlag.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Fuktmerke ved gjennomføring

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.
TG kun satt ut fra tilstand på utsiden av denne enhet da bygningen ikke er vurdert i sin helhet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre med saltak og kaldloft.
Kaldloft har adkomst fra denne enhet og er derfor vurdert over denne leiligheten. Loft er isolert mot varm sone med mineralull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolasjon er lagt helt opptil undertak og det forutsettes derfor at undertak som er benyttet er diffusjonsåpent samt at det er etablert tilstrekkelig lufting over undertak. Lokalt noe misfarging i isolasjon som kan skyldes noe kondensering. Dette kan tyde på noe dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Lokalt fuktmerke rundt gjennomføring observert fra kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier i dette området ved befaring, men løpende overvåking anbefales likevel slik at evt. tiltak kan iverksettes.
TG satt ut fra nevnte punkter.
På bakgrunn av at det ikke var fukt i område med fuktmerker ved befaring er det ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmerke ved gjennomføring

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass. TG satt ut fra synlig tilstand.

TG 2 Takvinduer

Takvinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har iht opplyst vært lekkasje rundt enkelte takvinduer grunnet feilmontering. Lokalt noe fuktmerker i overflater som skyldes tidligere lekkasje, men det ble i dette området ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takvinduer skal skiftes ila. 2025 iht opplyst av eier. Arbeider utføres i regi av borettslaget iht opplyst.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Tilstandsrapport



Ingen påvist fukt i dette området ved befaring



Fuktmerke i overflate grunnet noe lekkasje

TG 1 Dører

Ytterdør med malte overflater. Terrassedør med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda utenfor stue/kjøkken.
Oppført med bjelkelag, gulv og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.
Lokalt påbegynnende råte i treverk observert ved befaring.
Opplyst at det er skiftet ut noe råteskadet treverk i rekkverk fra 2021.
Gulv er noe slitt og må påregnes overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 gitt grunnet at rekkverk er lavere enn dagens krav og at dette punktet skal vurderes opp mot dagens krav iht NS3600 uavhengig av krav til høyde ved oppføringstidspunktet. TG satt ut fra lavere rekkverk enn dagens krav og lokalt påbegynnende råte i treverk.



Lokalt påbegynnende råte



Lokalt påbegynnende råte

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater gulv: Parkett.
Innvendige overflater vegger: Malte plater/panelplater.
Innvendige overflater himling: Malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Det gjøres oppmerksom på at møbler, skap oll. ikke er flyttet for måling av overflateavvik i alle rom. Dette betyr at det kan være skjevheter og skader utover det som er beskrevet i tilstandsrapport da det kun er 2 rom som er vurdert i hver etasje som påkrevd iht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Murt pipe som er ført gjennom leiligheten.
Ildsted er ikke montert.
Leiligheten varmes opp med strøm.
TG ikke satt da det ikke er tilkoblet ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av badersomsplater.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via avtrekksvifte som er plassert på loft.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av baderomsplater. Himlinger har overflater av malte plater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2,5 cm fall mot sluk i rommet.

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater.

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

Rørgjennomføring i vegg under vask er ikke fagmessig tettet og dette medfører at det er noe utetthet ved gjennomføring i våtsone.

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.

Lokal utbedring av utetthet ved gjennomføring under vask anbefales da dette er definert som våtsone.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Utett ved gjennomføring for avløpsrør

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt armatur på vegg i dusjsone og kabinett montert 2021 iht opplyst av eier, servant med skap og WC i rommet fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet via avtrekksvifte på loft. Hastighet på vifte styres med kjøkkenventilator. Tilluft etablert under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av malte plater.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via avtrekksvifte på kaldloft.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himlinger og vegger i rommet består av malte plater.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1,5 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/rekvirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i rommet og belegg på gulv som tettesjikt. Vegger i rommet har ikke våtsoner da det ikke er montert servant eller dusjsoner.

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

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.

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk fra rommet via avtrekksvifte på loft. Tilluft etablert under dør.

3. ETASJE > VASKEROM

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2017 iht opplyst. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og innredning ble skiftet grunnet vannlekkasje iht opplyst. Arbeider er utført av
fagfolk iht opplyst av tidligere eier.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i vannskap på vaskerom.

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

Opplyst ved befaring at det har vært frost i vannrør på kjøkken når det har vært på det kaldeste om vinteren. Vannrør ligger plassert mot yttervegg som medfører økt risiko for frost i vannrør. Opplyst av eier ved befaring at dette er noe som ved behov utbedres i regi av borettslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det har ikke vært problemer med frost i vannrør på kjøkken etter 2021, men det anbefales for evt. ny eier og være oppmerksom på dette og vurdere tiltak. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventilasjon med avtrekksvifte plassert på loft og ventiler i yttervegg for tilluft. Motorenhet er skiftet i 2025 iht opplyst. TG satt ut fra alder og tilstand.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom. Dagens krav til tilkobling av bereder er at bereder skal ha direkte tilkobling hvis denne har større effekt enn 1500W.
Bereder er tilkoblet stikkontakt og det anbefales gjennomgang med el. fagmann for å vurdere direkte tilkobling da det er risiko for varmegang i støpsler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom.
Skapet inneholder automatsikringer.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   El. opplegg er fra 2010 og det skal da foreligge samsvarserklæring på el. arbeider. Anbefales at dette om mulig fremskaffes.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.
For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt bygningen er ikke vurdert da dette ikke grenser mot enheten.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG satt ut fra tilstand at eiendommen har flomrisiko iht kommunens webkart.

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Felles lagerbygning

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygningen har lav standard.

Vedlikehold
Bygningen har eldre standard og noe etterslep av vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bygningen er oppført på støpt plate på mark.
Vegger av bindingsverk i tre med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med plater av metall.
Bodrom som medfølger denne leilighet hadde en del vann på gulv ved befaring. Vann renner trolig inn i overgang mellom støpt plate og veggkonstruksjon.
Dette kan medføre at det er fuktskader i bunnsvill bak bølgeblikkplater som er montert på innvendige vegger.
Bygningens byggeår er ikke kjent, men denne er en del eldre enn leilighet.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Vaskerom, Kontor, Soverom, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 andelsbolig

Kr 1 900 000

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 uten fradrag		**1 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	26 737
Fradrag for andel felles gjeld	-	903 243
Konklusjon markedsverdi		**1 000 000**

Markedsvurdering
Andelsleilighet beliggende i 3. Etg av leilighetsbygg på Dokka.
Eiendommen ligger sentralt til og det er gangavstand til de fleste fasiliteter.
Kort veg til skole og barnehage fra eiendommen.
Leiligheten inneholder 2 soverom, bad, teknisk bod/vaskerom og stue/kjøkken. Bod med utvendig adkomst fra bakkeplan disponeres av denne enheten og
medfølger ved salg iht opplyst.
Overflater i leiligheten fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter inkluderer bla: Renter og avdrag på lån, Bygningsforsikring, Utvendig vedlikehold, Kommunale avgifter, regnskap og evt. driftskostnader.	Kr.	102 924
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**103 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 750 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 770 000**

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 900 000**

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

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

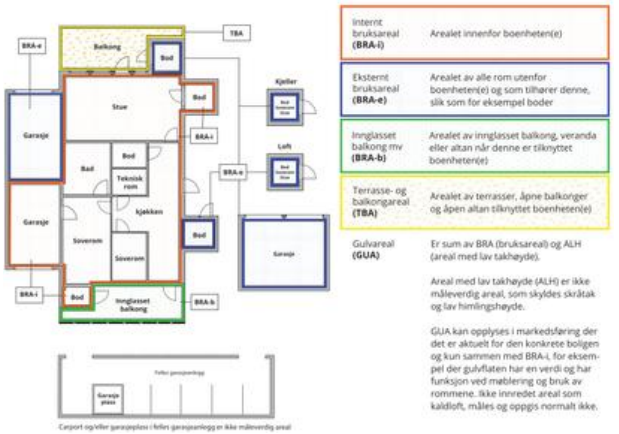
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	64			64	12	6	70
SUM	**64**				**12**	**6**	**70**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom, Entré, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.
Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Alle arealer inne i leiligheten er medtatt som BRA-i.
Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.
Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder veranda utenfor stue/kjøkken..
Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder deler av skråtak mot yttervegg. Der det er takvinduer er areal måleverdig helt til knevegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad er tegnet inn som bod og vaskerom er tegnet inn som bad. Tegninger stemmer ellers overens med dagens bruk av leiligheten.
Fasadetegninger er ikke oversendt og derfor ikke vurdert.
Tegninger som er fremlagt er ikke målsatte.

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: Det er skiftet motorenhet i avtrekksvifte fra 2025. Anbefales at kvittering/faktura for dette om mulig fremskaffes for ny eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Plan		Bod	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Areal av denne boden er medtatt grunnet at denne iht opplyst tilhører denne enheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	64	0
Bod	0	6

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Vaskerom er medtatt som oppholdsrom grunnet innredet bruk og derfor definert som P-rom. Rommet er derfor tilstandsvurdert som vaskerom/våtrom.
Bod	Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Bjørn Saur	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	121	166		0	2837.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jevnakervegen 26C

Hjemmelshaver
Løkka Borettslag

Kommentar
Opplyst tomteareal er samlet for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/LØKKA BORETTSLAG	995146509	H0301	GOBB	Angell Øyunn Berg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13	26 737	*31.12.2024*	903 243	*26.03.2025*

Kommentar
Andel gjeld og formue er innhentet fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Vedtatt reguleringsplan Løkka-Døhl er gjeldende for eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2011

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått og dette må leveres før takst er gyldig for bruk i salgsoppgave.	Ikke vist		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Informasjon gitt av eier ved befaring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Jevnakervegen 26C , 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 166
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BK1214

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Angell, Øyunn Berg	9578-5999-4-1893154	2025-04-10 07:05:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
71-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jevnakervegen 26C, 2870 DOKKA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Øyunn Berg Angell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86184075
Forsikret i: Gjensidige

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av rekkverk på terrasse. Per Nygård

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?
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.?
Nei

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: Ventilasjon, 2024

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?
Ja

Beskriv: Lekkasje ved takvindu. Skal utbedres i regi av borettslaget.

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?
Nei

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Ligger ved elva. Den kan stige ved ekstremvær.

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

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: 71-0030/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Angell, Øyunn Berg	**2025-04-10**

Identifikasjon

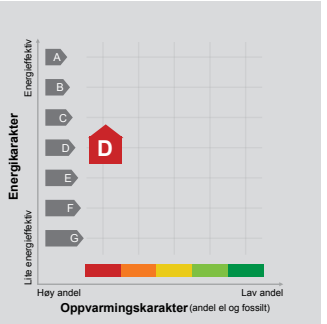
bankID Angell, Øyunn Berg

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jevnakervegen 26C
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19689948
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-103439
Dato	07.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stine Johnsgaard Dato utkjørt: 26.03.25 Side 1 av 3

Løkka Borettslag
JEVNAKERVEGEN 26 C H0301
2870 DOKKA

Vår ref.: 147/13
Type: Borettslag
Eiere: Øyunn Berg Angell

Organisasjonsnr: 995 146 509 **Andelsnr:**

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 577**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	310
	Felleskostnader	2 200
	Avdrag	1 788
	Renter	106
	Renter	4 173

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **8 505**

Felleskostnader:	Avdrag	315
	Felleskostnader	2 200
	Avdrag	1 845
	Renter	99
	Renter	4 046

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 903 243 Gjeld siste årsoppg.: 903 243
Klient ajourf. lån: 26 468 618 Klient gj. s. årsoppg.: 26 504 554

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11510826 8, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 26.03.2025: 1 393 186
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.06.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 11511593 3, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 26.03.2025: 1 642 876
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.09.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 11513411 6, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 26.03.2025: 1 682 996
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.11.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 11513412 4, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stine Johnsgaard Dato utkjørt: 26.03.25 Side 2 av 3

Løkka Borettslag
JEVNAKERVEGEN 26 C H0301
2870 DOKKA

Vår ref.: 147/13
Type: Borettslag
Eiere: Øyunn Berg Angell

Organisasjonsnr: 995 146 509

3: Fellesgjeld

Rentesats per 26.03.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 26.03.2025: 1 691 689
Andel av saldo: 0
(siste termin 31.01.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 11518602 5, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 26.03.2025: 4 092 247
Andel av saldo: 0
(siste termin 20.11.2042)
Flytende rente

Lånenummer: 11518602511, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 26.03.2025: 4 302 239
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.11.2013Første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.11.2043)
Flytende rente

Lånenummer: 61798088628, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 26.03.2025: 10 956 773
Andel av saldo: 879 917
Første termin: 31.03.2014Første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.06.2046)
Flytende rente

Lånenummer: 61798103708, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 26.03.2025: 706 612
Andel av saldo: 23 327
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eli Muldbakken
Adresse: JEVNAKERVEGEN 26 D H0301
Postnr/-sted: 2870 DOKKA
Telefon: Mob.: 41562924
E-post: lokka@mittgobb.no

Boligopplysninger:

Løkka Borettslag
JEVNAKERVEGEN 26 C H0301
2870 DOKKA

Vår ref.: 147/13
Type: Borettslag
Eiere: Øyunn Berg Angell

Organisasjonsnr: 995 146 509

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Utestående saldo:	**0**				
Felleskostnader:	0	Restanse:	0		
Gebyr:	0	Forskudd:	0		
Rente:	0	Overdekning:	0		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	903 243	Andre inntekter:	1 061
Annen formue:	26 737	Utgifter:	53 059		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:			

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2011
Gårds/bruksnr:	121/166
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	86184075

Annen informasjon:
Laget er IKKE et IN-lag.
GOBB vet p.t. ikke om at laget har søkt om lån som ikke fremgår av låneoversikten.
Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.

Velkommen til Generalforsamling i Løkka Borettslag

2024

Sted: Milano Pizzeria, Dokka

Tidspunkt:Torsdag 25.04.2024 18:00

Innkalling til ordinær generalforsamling for Løkka Borettslag

Torsdag 25.04.2024 Milano Pizzeria, Dokka Kl: 18:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eli Muldbakken velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Protokollfører velges på generalforsamlingen

1.3 Navneopprop

En opptelling av antall andelseiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

Forslag til vedtak: Opptelling foretas av møteleder.

1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

Forslag til vedtak: Protokollvitne velges på generalforsamlingen

1.5 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Tellekorps velges på generalforsamlingen.

1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen, saksliste og innleverte fullmakter.

2. Styrets rapport for 2023

Gjennomgang av styrets rapport for 2023.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2023.

3. Årsregnskap for 2023

Gjennomgang av årsregnskap 2023, samt revisors beretning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023.

Revisors beretning tas til etterretning.

4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styreleder: Kr 48.000,-
Styremedlem: Kr 1000,-
Varamedlem: Kr **0,-**
Totalt kr **50.000,-**

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Reviderte vedtekter for Løkka borettslag

Siden sist gang borettslaget oppdaterte sine vedtekter har det blitt gjort en del endringer og tilføyelser i Borettslagsloven. Borettslagets vedtekter bør innimellom oppdateres slik at de er i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. På den måten vil hovedpunktene i loven, være korrekt gjengitt i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at de nye, reviderte vedtektene, i sin helhet erstatter de eksisterende vedtektene med virkning fra i dag. Vedtektene må godkjennes med 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem(mer)

Forslag til vedtak: Gro Østensen velges for ett år.
Eva Gabrielsen velges for ett år.

6.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Ragnhild Sønes velges for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

Forslag til vedtak: Anne Lise Kasenborg velges for ett år.

6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

Styrets innstilling: Styrets leder: Eli Muldbakken, ikke på valg

Styremedlem: Gro Østensen, gjenvalgt 1 år

Styremedlem: Eva Gabrielsen, gjenvalgt 1 år

Varamedlem: Ragnhild Sønes, 1 år, ny

Valgkomité

Leder: Anne Lise Kasenborg

7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Forslag til vedtak: Protokollen blir godkjent.

Styrets rapport for Løkka Borettslag 2023

1. Virksomheten

Borettslagets hovedformål er å drifte det til fordel for alle andelseiere.
Borettslaget ligger i Nordre Land kommune.

2. Tillitsvalgte

Styret har bestått av:
Styreleder, Eli Muldbakken
Styremedlem, Gro Østensen
Styremedlem, Eva Gabrielsen
Varamedlem, Jan Vidar Nilsen

Valgkomiteen har bestått av:
Leder: Ahmet Musaogullari
Medlemmer: Pablo Andreas Palmqvist

3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt **3** styremøter, hvor **2** protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
Husvask og malerarbeid i borettslaget.

Utbedring av 2 tak på tomannsboliger

Utbedring av synkekum ved Gerd Dalen, følgeskader etter "Hans". Ingen kostnad for borettslaget.

De viktigste saker under behandling er:
På grunn av forsikringssaker i 2 leiligheter utbedres 5 takvinduer på "Storhuset".

Videre arbeid med tak på tomannsboliger utbedres når økonomien tilsier det.

4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor. I 2023 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og følgende forsikringsskader er registrert i 2023: **1**.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt **2** leiligheter i 2023. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

Styret består av 3 kvinner og ingen menn.
Det er 0 ansatte i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for boligselskap.

Resultatregnskap 2023

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		740 736	740 736	740 740	814 814
Inndekning av finanskostnader		2 079 618	1 719 831	1 841 540	2 227 850
Sum inntekter		**2 820 354**	**2 460 567**	**2 582 280**	**3 042 664**
Driftskostnader					
Styrehonorar		35 000	35 000	35 000	50 000
Andre personalkostnader	1	3 710	3 710	3 710	3 700
Strøm fellesareal		16 534	14 398	22 000	15 000
Brensel fjernvarme		0	0	1 000	0
Annen leiekostnad	2	4 525	4 439	0	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold	3	655 255	76 550	200 000	300 000
Innleid hjelp	4	62 000	28 500	80 000	75 000
Egenandel forsikring		10 000	10 000	0	0
Revisjonshonorar		4 235	4 235	4 230	5 000
Forretningsførerhonorar		87 716	81 936	86 000	89 500
Andre honorarer	5	52 575	41 875	43 120	45 850
Kostnader maskiner o.l.		1 554	0	0	1 500
Årskontingent GOBB		12 600	12 600	12 600	12 600
Forsikringer		85 508	78 015	86 000	98 400
Kommunale avgifter	6	100 651	101 611	105 000	105 000
Bomiljøtiltak		0	0	5 600	7 000
Annen kostnad	7	10 414	10 186	15 000	22 500
Sum driftskostnader		**1 142 276**	**503 056**	**704 260**	**841 050**
Driftsresultat		**1 678 078**	**1 957 511**	**1 878 020**	**2 201 614**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		19 151	3 121	0	0
Kundeutbytte Gjensidige		8 480	8 516	7 500	8 500
Sum finansinntekt		**27 631**	**11 637**	**7 500**	**8 500**
Rentekostnader		1 078 336	521 653	709 120	1 283 000
Sum finanskostnader		**1 078 336**	**521 653**	**709 120**	**1 283 000**
Sum finansinntekt- og kostnad		**-1 050 705**	**-510 015**	**-701 620**	**-1 274 500**
Årsresultat		**627 373**	**1 447 496**	**1 176 400**	**927 114**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	46 275 520	46 275 520
Sum anleggsmidler		**46 275 520**	**46 275 520**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	8 014
Andre fordringer		98 310	85 508
Bankinnskudd	9	1 026 437	1 331 487
Sum omløpsmidler	**10**	**1 124 747**	**1 425 009**
Sum eiendeler		**47 400 267**	**47 700 529**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		6 420 418	5 793 046
Sum egenkapital	**11**	**6 545 418**	**5 918 046**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	27 415 785	28 396 537
Borettslagsinnskudd	13	13 215 000	13 215 000
Sum langsiktig gjeld		**40 630 785**	**41 611 537**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 206	93 006
Påløpte renter		99 858	69 927
Annen kortsiktig gjeld		0	8 014
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**224 064**	**170 946**
Sum egenkapital og gjeld		**47 400 267**	**47 700 529**

Dato: 25.03.2024
Sted: Gjøvik

Eli Muldbakken	Eva Gabrielsen	Gro Østensen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning samt god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordningen

For de borettslag som har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjelder følgende:
Individuelle nedbetalinger er regnskapsmessig behandlet etter "Gjeldsløsningen". Det innebærer at nedbetalingene går til reduksjon av lagets gjeld til långiver og samtidig føres som forkuddsbetalt fellesgjeld på egen linje under langsiktig gjeld i balansen.
Nedbetalingene påvirker ikke lagets likviditet. I takt med ordinær nedbetaling av resterende fellesgjeld (avdrag), reduseres saldoen for forskuddsbetalt fellesgjeld. Reduksjonen føres direkte mot egenkapital. Se spesifikasjon i egenkapitalnoten og gjeldsnoten.

Note 1 - Andre personalkostnader

	Resultat 31.12.23
5400 Arbeidsgiveravgift	3 710
Sum	**3 710**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Note 2 - Annen leiekostnad

	Resultat 31.12.23
6490 Containerleie	4 525
Sum	**4 525**

Note 3 - Vedlikehold

	Resultat 31.12.23
6601 Vedlikehold bygg	271 016
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	7 526
6608 Vedlikehold malerarbeid	344 768
6615 Service/vedlikehold ventilasjonsanlegg	26 773
6620 Vedlikehold utstyr	5 173
Sum	**655 255**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Innleid hjelp

	Resultat 31.12.23
6612 Innleid hjelp - snørydding/strøing	62 000
Sum	**62 000**

Note 5 - Andre honorarer

	Resultat 31.12.23
6715 Honorar forkjøpsrett	15 750
6730 Teknisk rådgivning	36 825
Sum	**52 575**

Note 6 - Kommunale avgifter

	Resultat 31.12.23
7761 Eiendomsskatt	100 651
Sum	**100 651**

Note 7 - Annen kostnad

	Resultat 31.12.23
7720 Kostnader generalforsamling	6 140
7770 Gebyr - bank	586
7790 Driftskostnader	3 276
7799 Gebyrer Klare Finans	412
Sum	**10 414**

Note 8 - Bygninger

	Anskaffelseskost IB	Tilgang	Bokført verdi 31.12.	Anskaffelsesår
Bygninger	45 130 000	0	45 130 000	2010
Asfaltering	596 200	0	596 200	2014
Terrengendring u/asfaltert område	386 794	0	386 794	2020
Bod / søppelskur	126 126	0	126 126	2021
Brannstige	36 400	0	36 400	2022
Sum bygninger	**46 275 520**	**0**	**46 275 520**	

Bygningen er ikke avskrevet. Man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.

Note 9 - Bundne midler

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0
Skyldig skattetrekk er kr 0

Note 10 - Disponible midler

	31.12.23	31.12.22
A. Disponible midler per 01.01	1 254 063	1 029 752
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	627 373	1 447 496
Fradrag for gjennomført påkostning	0	-36 400
Avdrag langsiktig lån	-980 752	-1 186 785
B. Årets endring disponible midler	**-353 379**	**224 311**
C. Disponible midler 31.12	**900 683**	**1 254 063**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	98 310	93 522
Bankinnskudd og kontanter	1 026 437	1 331 487
Sum omløpsmidler	1 124 747	1 425 009
Kortsiktig gjeld	-224 064	-170 946
Disponible midler	**900 683**	**1 254 063**

Note 11 - Egenkapital

Innskutt egenkapital	**125 000**
Opptjent egenkapital pr 01.01.	5 793 046
Årets resultat	627 373
Opptjent egenkapital pr 31.12.	6 420 418
Total egenkapital 31.12.	**6 545 418**

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**11513411 6**	**11511593 3**	**11510826 8**	**11513412 4**	**11518602 5**	**11518602511**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2010	2011	2012	2013
Rentesats:	3,854 %	3,854 %	3,873 %	3,854 %	3,873 %	3,873 %
Beregnet innfridd:	30.11.2040	30.09.2040	30.06.2040	31.01.2041	30.11.2042	30.11.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 190 000	2 190 000	2 150 000	2 190 000	4 780 000	4 780 000
Lånesaldo 01.01:	1 850 558	1 791 437	1 518 013	1 857 554	4 390 959	4 593 199
Avdrag i perioden:	78 273	77 406	64 603	78 374	156 033	152 539
Lånesaldo 31.12:	**1 772 285**	**1 714 031**	**1 453 410**	**1 779 180**	**4 234 926**	**4 440 660**
Saldo 5 år frem i tid:	1 383 765	1 330 301	1 121 376	1 397 421	3 447 127	3 676 063

Kreditor:	**Nordea Bank Norge**	**Nordea Bank Norge**
Formål:		Asfalt uteområde
Lånenummer:	**61798088628**	**61798103708**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2020
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	13 635 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	11 474 720	920 097
Avdrag i perioden:	268 054	105 470
Lånesaldo 31.12:	**11 206 666**	**814 627**
Saldo 5 år frem i tid:	9 791 184	215 703

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11510826 8	2	726 705	1 453 410
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11511593 3	2	857 016	1 714 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11513411 6	2	886 143	1 772 286
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11513412 4	2	889 590	1 779 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11518602 5	4	1 058 732	4 234 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11518602511	4	1 110 165	4 440 660
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61798088628	1	1 068 476	1 068 476
	7	945 190	6 616 330
	1	899 985	899 985
	1	895 876	895 876
	2	863 000	1 726 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61798103708	1	33 390	33 390

Pantegjeld

8	30 502	244 016
1	29 780	29 780
6	29 690	178 140
7	27 885	195 195
2	27 524	55 048
1	26 893	26 893
2	26 080	52 160

Gjelden er sikret med pant i eiendommens bokført verdi, jfr.note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 2010-2013 er kr. 13.215.000,-. Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Løkka Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Løkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Gjøvik, 8. april 2024
Deloitte AS

Rune Olsen
statsautorisert revisor

Vedtekter

for Løkka borettslag, organisasjonsnummer 955 146 509,
tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.01.2015, sist endret på generalforsamling 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Løkka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Land kommune og har forretningskontor i Gjøvik kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000, -.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-3.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 (3), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.
(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg ogfelles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av

nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Lading av ladbar bil, skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

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

4-3 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Monterte varmepumper skal andelseieren vedlikeholde. Ved vedlikehold av fasaden, skal andelseieren sørge for at varmepumpen fjernes slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Eventuelle skader på underliggende fasade skal dekkes av andelseieren.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Felleskostnadene til drift av borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 70 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 30 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det framgår av bygge- og finansieringsplanen.

(4) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(5) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (3).

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

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

9-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker som er klart angitt i innkallingen, jfr. punkt 9-4 (3).

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort på generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i punkt 9-5.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven

Ordensregler for Løkka borettslag

Vedtatt av styret februar 2024.

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet ute eller inne som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles naboer i god tid.

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 09:00–18:00.

Søndager og andre helligdager fra klokken 00:00 til klokken 24:00, altså hele døgnet, skal det være rolig, samt etter klokken 16:00 påske, pinse og julaften, ifølge “Lov om helligdager og helligdagsfred”.

Eksempler på dette er bruk av høytrykkspyler, gressklipping, bruk av motorisert verktøy.

Innleid hjelp til snøbrøyting faller ikke under disse bestemmelsene, da de kan brøyte når de vil på døgnet.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Boboeren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, trampoliner, husker, varmepumpe eller lignende.

Beboerne skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

Beboerne skal jevnlig rengjøre filteret i avtrekksvifta på kjøkkenet.

Beboerne skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Kun elektrisk grill skal benyttes på verandaer i 2. og 3. etasje, samt verandaer på forsiden av «Storhuset». Tomannsboliger og veranda i 1. etasje på baksiden av «Storhuset» kan benytte gassgrill. Oppbevar gassbeholder slik at det ikke utgjør brannfare for andre andelseiere og bebyggelse.

Beboerne skal straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke være til sjenanse for naboen eller utføres på søndager og andre helligdager.

Verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler (med unntak av utemøbler) eller lignende. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin veranda.

Det skal ikke benyttes rennende vann/ helle bøtter med vann, til å vaske veranda i 2. og 3. etasje på «Storhuset».

Det skal ikke benyttes hageslange eller høytrykkspyler til utvendig vask av vinduer, da dette kan medføre skade på maling/vegg og vinduer. Vinduer skal vaskes på «normal» måte.

Felles utekran ved uteboden kan benyttes til bilvask og vanning av utvendig felles beplantning, samt vask av søppeldunker.

Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Beboerne skal begrense skade, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene (felles uteboder, felles inngangsparti, søppelhus og uteområde).

Da borettslaget ikke har egen vaktmester er det laget lister på hvem som har ansvar for hvilken uke. Dette gjelder gressklipping, vask av søppeldunker o.l «Storhuset» har ansvar for egen liste, tomannsboligene har ansvar for egen liste.

Søppeldunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal sorteres etter gjeldende regler for husholdningsavfall: Restavfall, matavfall, papir, glass/metall og plast SKAL sorteres.

Fellesarealer (gjelder uteboder, inngangsparti og uteområde) holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Man skal ikke bruke fellesarealer til personlige eiendeler, møbler, bildekk og lignende, da dette fort kan komme i konflikt med for eksempel hensynet til brannsikkerhet. Slike eiendeler skal oppbevares i egne boder. Sykler plasseres i sykkelstativet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke uønskede dyr på området.

Utebodene skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

5. Parkering / Lading
Borettslaget har bestemte områder for parkering. Alle andeler er tildelt egen parkeringsplass.

Borettslaget har pr i dag ikke ladepunkter for elbil. Det skal **ikke** benyttes kontakter som ikke er laget for dette formålet. Dette skal også opplyses besøkende.

Det skal ikke parkeres inntil husveggene på «Storhuset», annet enn i korte perioder for av/pålessing. Man skal ikke sperre veien for eventuelle utrykningskjøretøy /snøbrøyting annet enn i korte perioder, dette gjelder for hele borettslaget.

Andelseiere har ansvar får å holde sin parkeringsplass fri for snø.

6. Dyrehold
Det er ikke lov med dyrehold i borettslaget, men et nei til dyrehold er ikke absolutt. Andelseier må søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre beboere, vil søknaden bli innvilget.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

NORDRE LAND KOMMUNE
PLAN OG NÆRING

Kopi sak.

FERDIGATTEST.

Plan-og bygningsloven av juni 2008 § 21-10

Arbeidsted (adr.)	: Jevnakervegen 26 C, H0301
Registernr (Gnr/Bnr)	: 121 / 166
Bygningsnr.	: 19689948

Arbeidets art	: Leilighet i frittliggende boligbygg.
Bygningens art (Kode)	: 142
Bruksareal (Bra)	: 63 m^2
Dato for søknad	: 17.04.2009.
Dato for vedtak	: 08.05.2009.
Myndighet	: Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk
Sak nr.	: D-93 / 09.
Renovasjon	: Standard
Vann – avløp	: offentlig
Antall piper	: 1 stk

Tiltakshaver	: Bolig-Bygg as
Adresse	: Storgata 47, 2870 Dokka.
Anmelder	: Bolig-Bygg as
Adresse	: Storgata 47, 2870 Dokka
Dato sluttkontroll	: 13.07.2011.
Ansvarlig utf.	: Bolig-Bygg as
Adresse	: Sytorgata 47, 2870 Dokka.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltak. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Postadresse: Postboks 173 2882 Dokka
Besøksadresse: Storgt. 28 2870 Dokka
Sentralbord: 61 11 60 00
Telefaks: 61 11 60 01
Bankgiro: 2075 0703152
E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no
Foretaksnummer: 861381722

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. Pbl. § 20-1) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning (jfr. § 20-1)

Dokka den: 21. juli 2011

Fortaraldsted

Sendes til: Tiltakshaver, anmelder, driftavd- her.

3. etg.



MESTERHUS Bolig - Bygg A/S Hf 61118350	Tegninger Byggesøknad	Mål 1:100
	Prosjekt Jernalderveien 26	

PLANUTV. 080509 D93109

3.

Nordre Land kommune

Grunnkart

Eiendom: 121/166
Adresse: Jevnakervegen 26C
Utskriftsdato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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: 71-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jevnakervegen 26C 2870 DOKKA

Betegnelse: Gnr 121, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Nordre Land 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