

Gartnerløkka 22A



Velkommen til

Gartnerløkka 22A



Salgsoppgaven produsert 17. august 2023

SENTRUM

Solrik og attraktiv 3- roms leilighet på Gartnerløkka med terrasse og parkering. Alt på ett plan.

Prisantydning	2 950 000,-
Fellesgjeld	89 440,-
Omkostninger	8 901,-
Totalpris	3 048 341,-
Fellesutgifter	5 399,-
Felles formue	15 357,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1994
Tomt	3125 kvm, eiet
Megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no




B
22
A



Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Gartnerløkka 22A - Sjarmerende leilighet med alt på ett plan i skjermet område midt i sentrum. Parkeringsplass, bodløsninger og markterrasse med en liten hageflekk.

Høydepunkter

- Lave omkostninger. Ingen dok. avgift
- 2 soverom
- Parkeringsplass
- Terrasse og hage med utgang fra stue
- Sentrumsnært, men rolig og skjermet
- Arealeffektiv planløsning
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
- Bod for lagring

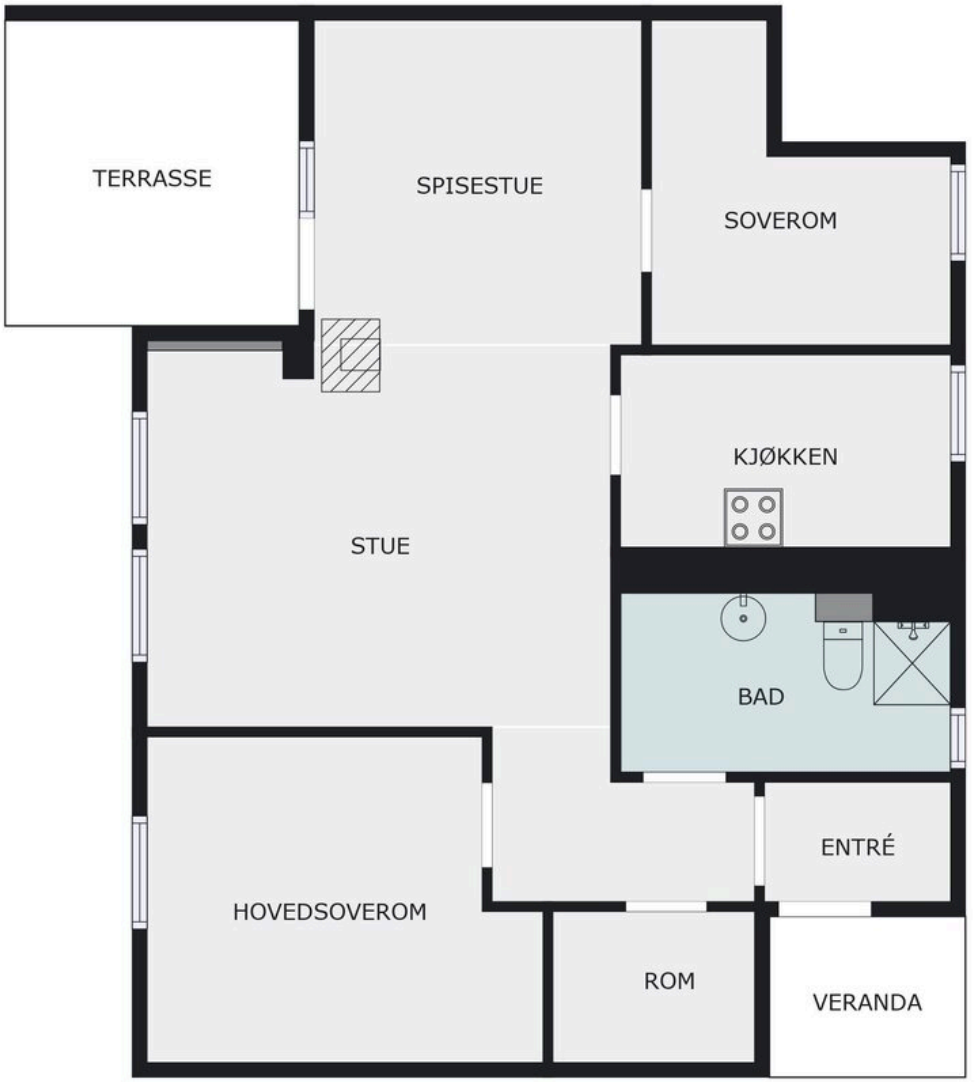
Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og bod.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 83 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

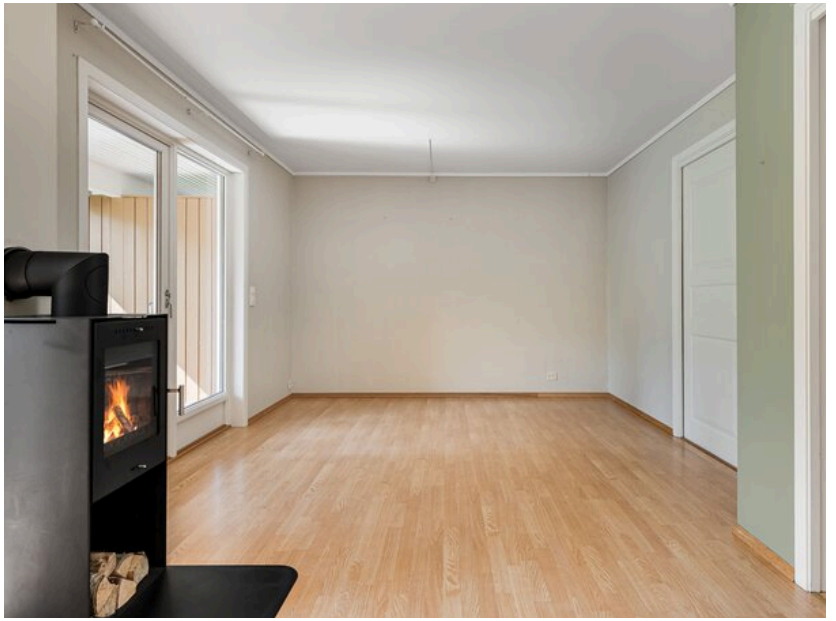

B
24
A

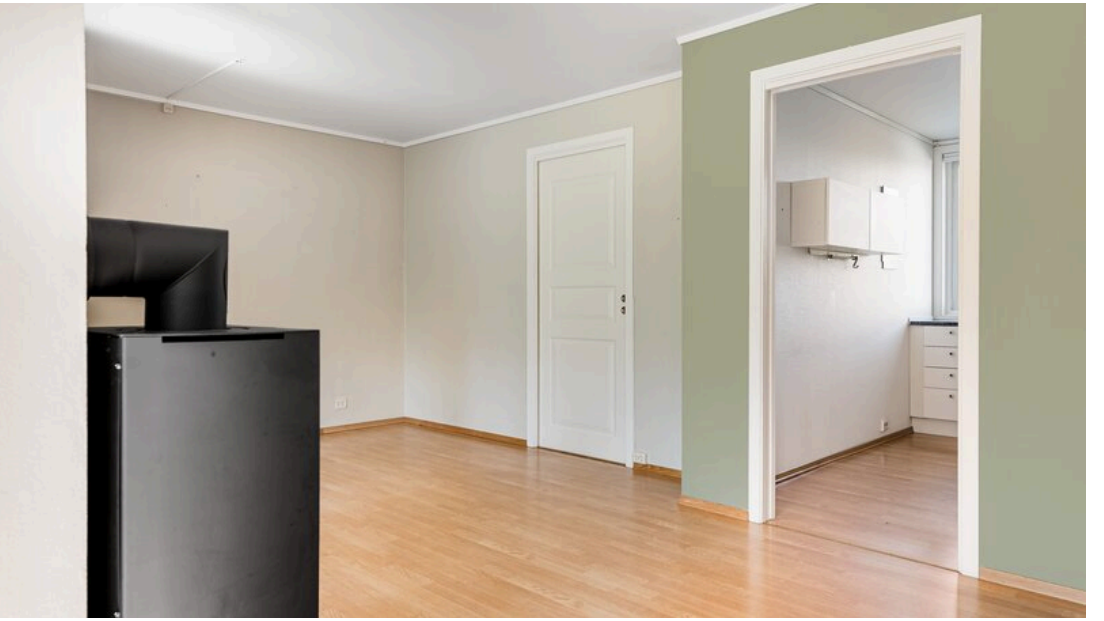






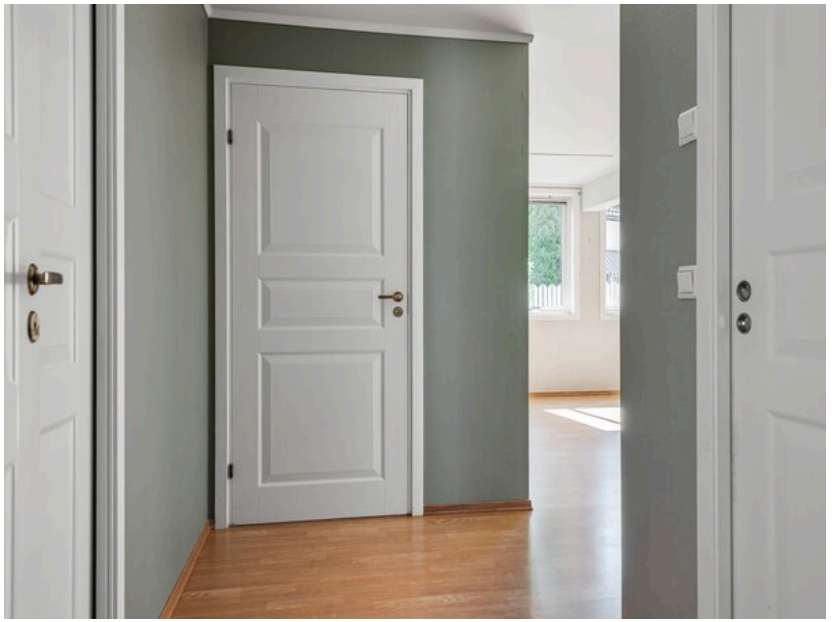


































Informasjon

Gartnerløkka 22A

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
71-0157/23

Adresse
Gartnerløkka 22A 2821 GJØVIK

Matrikkel
Gnr 67, bnr 1255 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Stina Merethe Lund

Kjøpesum og omkostninger
3 080 000,- (Prisantydning)
89 440,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 169 440,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
7 769,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
---
8 901,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
19 301,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
3 178 341,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
3 188 741,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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.

Felleskostnader per måned
Kr 5 399,-

Felleskostnader inkluderer
Kabel-tv, bredbånd, felles forsikring, kommunale avgifter, felles forsikring m.m.

Objekttype
Andelsleilighet

Navn borettslag og organisasjonsnummer
Gartnerløkka Brl
Org. nr: 968334603

Andelsnummer
3

Areal
P-rom: 74 kvm, BRA: 83 kvm

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
1994

Etasje
1

Takstmann
Ole Anders Brænden

Byggemåte
Gulv støpt på grunn. Grunnmur/sokkel i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning og fasadeplater. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med kikkehull.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Leietakere mente det var vanskelig å fyre opp vedovnen. Jeg hadde ikke problemer med det.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Leietakere lagret noe for tett på veggen på det lille soverommet. Ble sopp på veggen. Det er byttet gipsplater.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Malt utvendig og nye vedlikeholdsfrie rekkverk. Arbeid utført av Fargefix og Vindex.

Energimerking
F - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming består av strøm og vedfyring. Peisovn, varmekabler og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Standard
Boligen er fra 1994 med standard som fra byggeåret. God planløsning og fine romstørrelser. Terrasseplatting med utgang fra stue og videre til hage. Oppvarming består av strøm og ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer, og i hovedsak skjult ledningsnett.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over komfyr, mekanisk avtrekk.

Baderom/Sanitær:
Baderom med belegg på gulvet, fliser på vegger og malte plater i himling. Servant med underskap for lagring og speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc, mekanisk avtrekk og varme i gulv.

Terrasse/balkong:
Terrasseplatting med adkomst fra stuen.

Pipe/ildsted:
Elementpipe med montert vedovn fra 2023.

Overflater på innvendige gulv er dekket av laminat og gulvbelegg.
Overflater på innvendige vegger er i hovedsak dekket av malt strie, malte glatte flater og betong.
Overflater på innvendig himling er i hovedsak dekket av malte glatte flater.

Tekniske installasjoner:
Synlige vannrør i kobber/metall og plastrør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast.

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

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2015 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Branntekniske forhold: Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Dører: Tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet levealder er nært forestående/oppnådd.
Overflater: Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Overflater på vegger og himling/bad: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Vindu er plassert i våtsonen.
Sluk, membran og tettesjikt/bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte takstmann verdier utover hva som forventes som normalt på utsatte steder. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Forventet levealder er nært forestående eller oppnådd, oppgraderinger må påregnes.
Sanitærutstyr og innredning/bad: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Baderomsinnredning har svellet.
Ventilasjon bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Overflater og innredning/kjøkken: Kjøkkenkran er trang å skru på/av.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod.
Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Observert råte i omramming vindu.
Overflater gulv/bad: Forventet brukstid er oppnådd på varmekabler.
Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Beskrivelse av nærområdet

Meget god beliggenhet i bysentrum i umiddelbar nærhet til alle byens tilbud. Kort gangavstand til CC mart'n, sykehuset samt Gjøvik Stadion og Fastland friluftområde med stort utendørs badeanlegg, tennisbaner / haller og alpinsenter. Kort vei til barne- ungdoms- og videregående skoler samt Kallerud teknologipark.

Tomtestørrelse

3125 kvm

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt som er flat, opparbeidet med plen og beplantning. Interne veger og parkeringsplass er asfalterte. Parkeringsplass tilhørende leilighet med kort avstand fra inngang.

Parkering

Parkering på egen parkeringsplass. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Modernisering og påkostninger

Styreleder opplyser at det er planer om å oppgradere og skifte ut vinduer og inngangsdører i 2024. Opplyser ikke om at dette vil ha noen påvirkninger på felleskost/rentekost eller fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Forretningsfører

GOBB

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 89 440,-

Andel fellesgjeld pr. dato: 11.07.2023
Fellesgjeld: Borettslagets lån utgjør totalt kr 2 299 763,- pr. 11.07.2023, og er tatt opp i Husbanken og Nordea. Renten på lånene utgjør hhv. 2,20 og 4,92% pr 11.07.2023. Siste termin på lånet med lengst løpetid er 30.06.2044.
Avdrag fellesgjeld: Kr 2 585,-
Rentekostnader fellesgjeld: Kr 43,-

Dyrehold

Borettslaget har forbud mot dyrehold, men kan dispensere fra forbudet dersom gode grunner taler for og dyreholdet ikke er til ulempe eller ubehag for beboerne. Styreleder opplyser om at dersom du har husdyr fra før, kan du søke om å få ha de med deg.

Andel fellesformue

Kr 15 357,-

Andel felles formue per dato

31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd] på kroner 701 206. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 731 273.

Årsregnskap for 2022 gir driftsunderskudd på grunn av prioritering av å utføre vedlikehold samtidig i forbindelse med maling og utskifting av rekkverk. Det er tatt opp avdragsfritt lån frem til 2024 på 1,5 mill til å finansiere rehabiliteringen. Budsjett for 2023 har hensyntatt denne prioriteringen.

Informasjon kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 718 300,-

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 729 541,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2022

Informasjon formuesverdi

Utregnet med skatteetatens boligkalkulator.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Radonmåling

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

Borettslagets forsikringsselskap

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 86179006

Diverse

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Gjøvik sentrum nord.
Regulert område for Blokkbebyggelse - nåværende.
Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
Krav vedrørende infrastruktur.
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde iht. kart fra NVE.

Ferdigattest brukstillatelse

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

Bo- og driveplikt

Ingen bo- og driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Med privat adkomst, vann og avløpsledning fra tomtegrense.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 dager fra utlysning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Gebyr forkjøpsrett

7769

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor T-WE som gjelder både TV og internett. Inkludert i felleskostnader ihht. opplysninger fra styreleder.

Innbo og løsøre

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" er gjeldende med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør og kr. 8 000,- for tilrettelegging. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 33 450,75,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 34 500,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. mars 2025

Saksbehandler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gartnerløkka 22A

Gartnerløkka 22A

Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-... 86 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Gjøvikregionen International S... 188 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 284 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 24 klasser	6 min 3.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	13 min 1.1 km

Offentlig transport

Marcus Thranes gt/Ibsens gt Totalt 21 ulike linjer	5 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

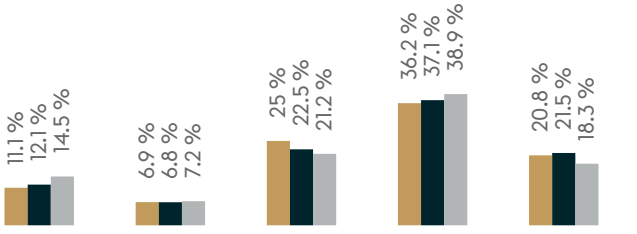
Barnehager

Gjøvik barnehage (0-5 år) 99 barn	7 min 0.6 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år) 26 barn	8 min 0.7 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år... 68 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion	5 min
Kiwi Gjøvik	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Engeland	1 497	889
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjøvik Stadion	5 min
Utendørs innebandybane på Gjøv...	5 min
360 Grader treningsstudio	5 min
Basic Gym	7 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Borettslagleilighet
Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 67, bnr. 1255
Andelsnummer 3

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 21008-1563 Referansenummer: PL6744

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden

TAKSTCON

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.

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Takst & Byggrådgivning AS – 929671936

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan forelligge 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:
Gartnerløkka ligger sentralt til i Gjøvik sentrum med gangavstand til absolutt alt. 3 minutter å gå ned til CC' Mart'n.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur/sokkel i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning og fasadeplater. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med kikkehull.

BEBYGGELSEN:
Bygning over to etasjer.
Leilighet beliggende i 1. etasje med intern bruksareal på 78 m².
Terrasseplatting med adkomst fra stuen.
Utvendig bod i felles bodrekke.

STANDARD:
Boligen er fra 1994.
Standard som fra byggeåret. God planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt som er flat, opparbeidet med plen og beplantning. Interne veger og parkeringsplass er asfalterte. Parkeringsplass tilhørende leilighet med kort avstand fra inngang.

Borettslagleilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er fra byggeår.
Ytterdør i treverk med kikkehull fra byggeåret.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Terrasseplatting mot sør/øst med adkomst fra stue på ca. 9 m2.
Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Malte glatte flater. Betong.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat og gulvbelegg.

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

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

Elementpipe. Ildsted er montert. Vedovn fra 2023.

Formpressede innerdører. Skyvedører. Glassfelt i en dør.

Oppvarming består av: Strøm og vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Vedovn.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Konstruksjoner ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall og plastrør.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2015 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i bod.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m²
Totalpris	3 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

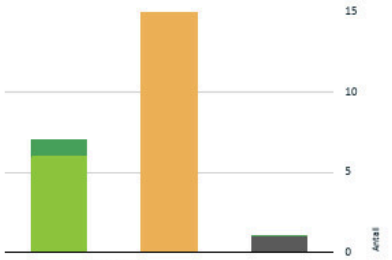
Lovlighet Gå til side

Borettslagleilighet

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

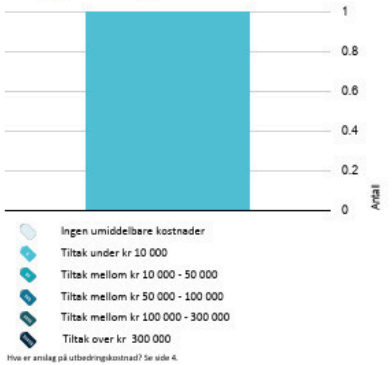
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

BORETTSLAGLEILIGHET



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal eldre standard på leiligheten - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret, har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Boligen er 28 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget sine vedtekter leses igjennom.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Observert råte i omramming vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.
Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

Tilstandsrapport



Omramming på vindu er ført ned på beslag noe som har forårsaket fuktopptrekk og råte i treverk.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med kikkehull fra byggeåret.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet levealder er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting mot sør/øst med adkomst fra stue på ca. 9 m². Konstruksjoner og overflater i treverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Malte glatte flater. Betong.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue, og ca. 10 mm på soverom.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i N53600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 2 Radon

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

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

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og N5 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Ildsted er montert. Vedovn fra 2023.

Tilstandsrapport





Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke, dette er en anbefaling fra Sintef Byggforsk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.
Skyvedører.
Glassfelt i en dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm og vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Vedovn.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.
Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade på overflater anbefales utbedret.

Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til vinduet. Eventuelle tiltak bør vurderes.

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Vindu plassert i våtsonen.



Ufagmessig utførelse på fuge, skal ikke fuges i hjørne, men i 45 grader dra hjørnet.



Sprekk i flis/flisfuge.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd på varmekabler.
Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.
Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bøderomsinnredning har svellet.
Toalett er ikke tilfredsstillende festet til gulv.
Sprekk/riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





Toalett er kun fuget mot underlaget/gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG U Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Konstruksjoner ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenkran er trang å skru på/av.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenkran bør skiftes.
Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.







Belegg på benkeplate har stedvis løsnet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.
Mekanisk avtrekk i boenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall og plastrør.

Innvendig hovedstoppekran og vannstoppeventil er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Stoppekran er ikke merket i samleskap.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.





TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.
Stakemulighet inne i leilighet er ikke vurdert da dette skal være ivaretatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.
Lufting fra avløp er ikke vurdert da dette er skal være ivaretatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2015 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Tilstandsrapport





Bereder har ikke tilfredsstillende understøttelse.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

Tilstandsrapport





Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

Borettslagleilighet: Entré, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 3 350 000

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		**3 350 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	15 357
Fradrag for andel felles gjeld	-	104 748
Konklusjon markedsverdi		**3 250 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstcon AS sine interne verktøy.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, estimert.	Kr.	78 384
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	15 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**93 500**

Teknisk verdi bygninger

Borettslagleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Borettslagleilighet	**Kr.**	**2 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 450 000**

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	78	5		83	
SUM	**78**	**5**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod	Utvendig bod	

Kommentar

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

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

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

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

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,37 m.

Selger opplyser at leiligheten disponerer utvendig bod i enden på bygget på 5 m². Denne boden er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller og/ eller felles garasjebygg er ikke oppmålt og medtatt i BRA. Felles boder, vaskekjeller ol. er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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

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

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

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.
Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagleilighet	74	4

Kommentar	
Borettslagleilighet	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt. I areal S-ROM inngår innvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Stina Merethe Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1255	0	0	4567.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gartnerløkka 22 A

Hjemmelshaver
Gartnerløkka Brl

Kommentar
Arealet gjelder for boligselskapets eiendom.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
A/GARTNERLØKKA BRL	968334603	A	Gjøvik og Omegn Boligbyggelag	Stina Merethe Lund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3	199 000	*11.07.2023*	15 357	*11.07.2023*	104 748	*11.07.2023*

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning fra tomtegrense.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning fra tomtegrense.

Regulering

Reguleringsplan: Gjøvik sentrum nord.
Regulert område for Blokkbebyggelse - nåværende.

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
Krav vedrørende infrastruktur.
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde iht. kart fra NVE.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

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

Forkjøpsrett

Boligen er del av et borettslag, medlemmer vil kunne benytte forkjøpsrett.

Energieffektivitet

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

-Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.
- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. fellesutgifter	15.08.2023		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	10.08.2023		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Pipe/ildsted- feierrapport	15.08.2023	Siste dato for tilsyn: 23.09.2014.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.02.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.07.1994	Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.12.1994	Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Gartnerløkka 22 A, 2821 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 1255
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjoner av fukt er protimeter MMS brukt.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Programvaren til NorskTakst er under utvikling, så det vil/kan forekomme enkelte avvik/bugs i denne rapporten.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lund, Stina Merethe	9578-5995-4-324097	2025-03-11 22:20:38

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
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
71-0157/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gartnerløkka 22A, 2821 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Stina Merethe Lund

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Gjennom Borettslaget

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett. Utført av Gjøvik varme og sanitær 16.07.24

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Malt utvendig. Nye vedlikeholdsfrie rekkverk. Fargefix og Vendix.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Første leietaker mente det var vanskelig å fyre i peisen. Verken jeg eller ny leietaker har hatt problemer med det.

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

Eventuell kommentar: Byttet gipsplater på det lille soverommet, da første leietaker hadde sølt langs veggen og samtidig lagret bokser inntil veggen under sengen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leietaker mente det var insekter på badet en periode, men som forsvant da de satte på gulvvarme.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport mars 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport mars 2025

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Mulig vinduene skulle byttes ut.

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

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har vært utleid de siste par årene

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: 71-0157/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lund, Stina Merethe	**2025-03-11**

Identifikasjon

bankID Lund, Stina Merethe

SIGNICAT

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

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Gjøvik OL-arena
Lillehammer'94

Rådhuset
Postboks 39
2801 GJØVIK

Gjøvik, den 23.12.94
Vår ref. : RB/94/022632/511
Deres ref. :

Telefax: 61 18 97 64
Telefon: 61 18 95 00
Saksbeh: 61 18 97 49

Gjøvik Boligbyggelag A/L
Storgt. 10
2800 GJØVIK

919Z9 Geomatikk
67/1255 Bsak F-fer

FERDIGATTEST
(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 1)

Anmelder : JAF arkitekter a.s

Eiendom/byggested: Gartnerløkka syd ~~67/1256~~ 67/1255

Deres søknad : 21.03.94

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Rekkehus

Behandling/vedtak: Delegert myndighet

Vedtak dato : 05.10.93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl: § 99 gis det herved ferdigattest for alle byggene.

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Gjøvik	23.11.94	Jan Tore Karlsen

Kopi: Gjøvik brannvesen, Miljøbygg

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltpersoner

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Gjøvik OL-arena
Lillehammer'94

Rådhuset
Postboks 39
2801 GJØVIK

Gjøvik, den 06.10.94
Vår ref. :jtk/94/017069/511
Deres ref. :

Telefax: 61 18 97 64
Telefon: 61 18 95 00
Saksbeh: 61 18 97 49

Gjøvik Boligbyggelag A/L
Storgt. 10
2800 GJØVIK

BRUKSTILLATELSE FOR HEISER PÅ REKKEHUS PÅ GARTNERLØKKA SYD 67/1255, LEIL. 2-4, 6-8, 9-12 , GJØVIK

Ferdigmelding av heiser på Gartnerløkka syd er utstedt av heiskontrollen den 26.09.94.

Etter heiskontrollens anbefalelse gis det brukstillatelse for drift av heisene.

Med
Byggesaksavdelingen

Saksbehandler: Jan T Karlsen

Kopi til: Acces A/S, postboks 430, 2301 Hamar.

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltpersoner

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Gjøvik OL-arena
Lillehammer '94

Rådhuset
Postboks 39
2801 GJØVIK

Telefax: 61 17 63 33
Telefon: 61 18 95 00
Saksbeh: 61 18 97 51

Gjøvik, den 14.07.94
Vår ref. : RB/94/012249/511
Deres ref. :

Gjøvik Boligbyggelag A/L
Storgt. 10
2800 GJØVIK

*
*
*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 1 og 2)

Anmelder: JAF Arkitekter a.s

Eiendom/byggested: Gartnerløkka syd

Deres søknad : 21.03.93

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Rekkehus

Behandling/vedtak: Behandlet etter fullmakt

Vedtak dato : 05.10.93 Saksnr: 1257/93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt
og i medhold av pbl: § 99 gs det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Merknader:

Tillatelsen omfatter bygningene 7514611 og 7514638.

Røykvarslere og brannslokkingsapparater må monteres før leilighetene tas i bruk.

Rekkverk på utvendig trapp mangler i forbindelse med heisene, som er under montering. Midlertidig sikring,i påvente av at rekkverk blir montert, må gjøres.

Pipe/ildsted/tilgjengelighet for feier skal kontrolleres av feiervesenet. Byggherre/ansvarshavende skal varsle feiervesenet for kontroll på tlf 61189798 eller 61171045.

Uteområdet må sikres i tilstrekkelig grad slik at byggeplassen ikke blir et farlig lekeområde.

Taknedløp fra takrenner mangler, og det gjenstår noe el. arbeid på enkelte leiligheter.

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Signaturstempel
Gjøvik,	14.07.94	Jan Tore Karlsen

Kopi: Feiervesenet, Miljøbygg v/Elje.

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltpersoner

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Rådhuset
Postboks 39
2801 GJØVIK
Telefax: 61 18 97 64
Telefon: 61 18 95 00
Saksbeh: 61 18 97 51

Vår ref. : RB/94-008212/511
Journalnr. : 93/01890
Deres ref. :

Gjøvik Boligbyggelag A/L
Storgt. 10
2800 GJØVIK

Gjøvik, den 13.05.94

*
*
*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 1 og 2)

Anmelder: JAF Arkitektkontor AS

Eiendom/byggested: Gartnerløkka syd

Deres søknad : 21.06.93

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Rekkehus

Behandling/vedtak: Behandlet etter fullmakt

Vedtak dato : 05.10.93 Saksnr: 1257/93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt
og i medhold av p.b.l paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for nevnte bygg.

Merknader:
Tillatelsen gjelder kun for bygning nr. 7514603 og 7514581.

Feiervesenet skal varsles for inspeksjon av piper m.m., og evt merknader skal etterkommes før ildstedene tas i bruk.

Uteområdet for "ferdige leiligheter" skal avgrenses/sikres mot byggeplassen.

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Signaturstempel
Gjøvik,	13.05.94	Jan Tore Karlsen

Kopi: Miljøbygg v/Elje.

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltpersoner

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
12.07.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**67**	Bnr:	**1255**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gartnerløkka 22A, 2821 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 23.09.2014
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

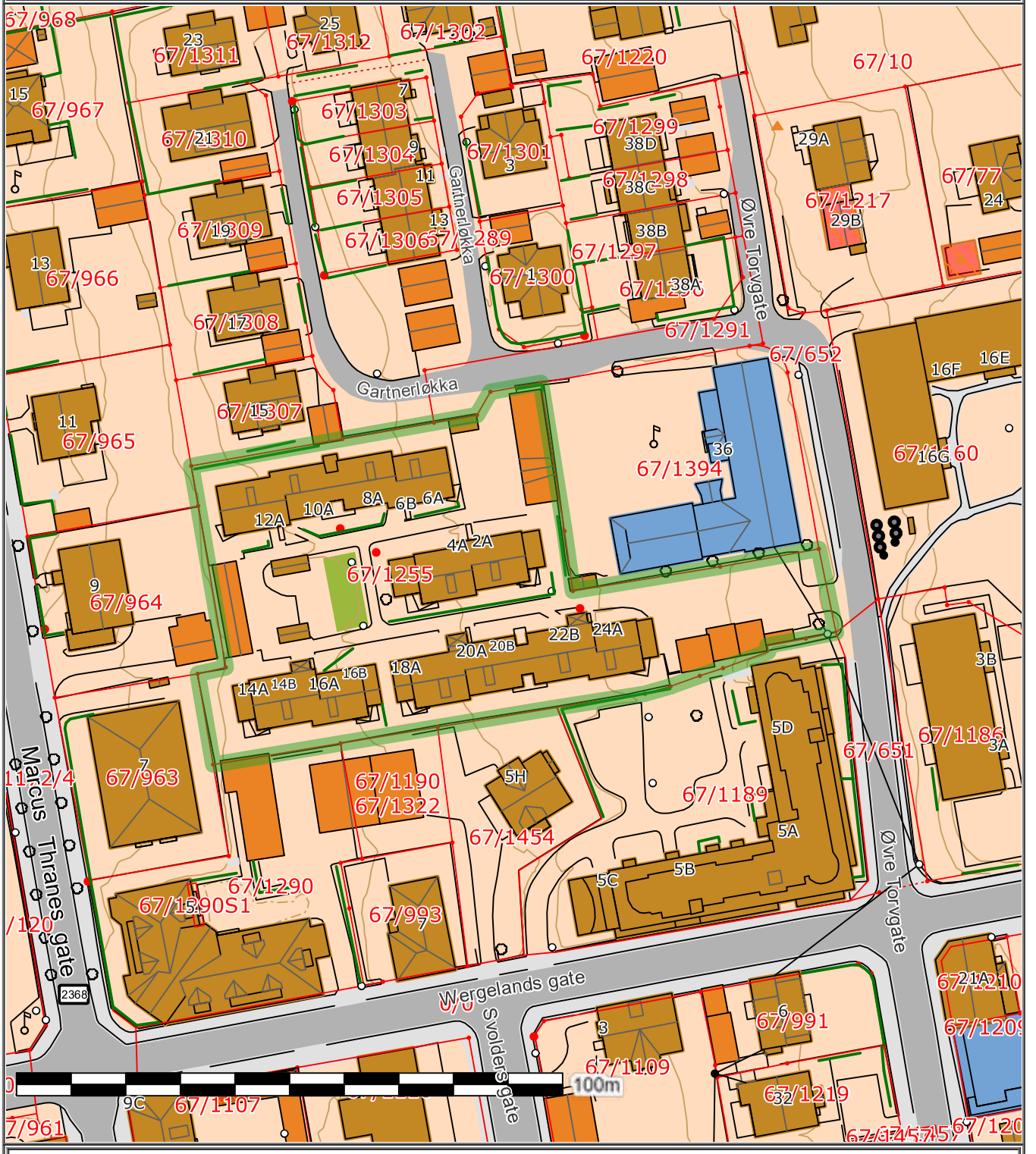
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1255	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gartnerløkka 22A, 2821 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	Gartnerløkka BRL, Postboks 1227, 2806 GJØVIK			

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 11/7-2023 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 07.07.2023

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	1255	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gartnerløkka 22A, 2821 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - nåværende Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Se merknadsfelt ang. forslag til endring av kommuneplanens arealdel Se merknadsfelt ang. forhold til reguleringsplan	29.10.2020	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)	3407 05020302 - Gjøvik sentrum nord	Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn: Ks3	26.3.2009	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel. b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet. c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☒ Nei: ☐

Merknad:

Forslag til endring av kommuneplanens arealdel er lagt ut til offentlig ettersyn, og forventes vedtatt i løpet av høsten.

For angitt tomt innebærer det følgende: Nye formål legges til eksisterende formål. Disse er
1. Kp Bestemmelsesområde
2. Flomfare

Se vedlegg med utsnitt av forslag til endret kommuneplan. Vedlagt ligger også utsnitt av gjeldende kommuneplan.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Harald Waalen Dato utkjørt: 11.07.23 Side 1 av 2

Gartnerløkka Borettslag
GARTNERLØKKA 22A
2821 GJØVIK

Vår ref.: 89/3
Type: Borettslag
Eiere: Stina Merethe Lund

Organisasjonsnr: 968 334 603 **Andelsnr:** 3

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: **6 532**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Renter	241
	Felleskostnader	3 663
	Renter	43
	Avdrag	2 585

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	89 440	Gjeld siste årsoppg.:	104 748
Klient ajourf. lån:	2 299 763	Klient gj. s. årsoppg.:	2 693 237

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11403881, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.07.2023: 2.20% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 11.07.2023: 799 763
Andel av saldo: 31 104
(siste termin 30.06.2024)
Fast rente til 01.04.2024

Lånenummer: 61778191791, Nordea Bank Norge
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.07.2023: 4.92% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 11.07.2023: 1 500 000
Andel av saldo: 58 337
Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 243,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Elin Vaag
Adresse: GARTNERLØKKA 4B
Postnr/-sted: 2821 GJØVIK
Telefon: Mob.: 91337863
E-post: gartnerlokka@mittgobb.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 11.07.2023

Utestående saldo: **0**

Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	104 748	Andre inntekter:	473
Annen formue:	15 357	Utgifter:	2 394		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	199 000
Andelsnr:	3		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Harald Waalen Dato utkjørt: 11.07.23 Side 2 av 2

Gartnerløkka Borettslag
GARTNERLØKKA 22A
2821 GJØVIK

Vår ref.: 89/3
Type: Borettslag
Eiere: Stina Merethe Lund

Organisasjonsnr: 968 334 603

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 67/1255
Bygningstype: Lavblokkleilighet
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86179006

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Gartnerløkka Borettslag

Torsdag 01.06.2023 i kjellerestua i Odd Fellow Kl: 18:00

Vi ber om bindende påmelding innen søndag 28. mai til styreleder på sms til 913 37 863 eller på e-post til gartnerlokka@mittgobb.no, da det vil bli servert mat.

Etter ordinær generalforsamlingen informerer styret om:

- Vedlikeholdsplan og behov for å se på fordelingsbrøk på fremtidig vedlikehold med låneopptak.

- Eventuelt fjerning av trær mot Odd Fellow bygg

- Heiser - status

- Motorvarmere - strøm på parkeringsområde syd

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Elin Vaag 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.

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 ved behov

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 2022

Gjennomgang av styrets rapport for 2022.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2022.

3. Årsregnskap for 2022

Gjennomgang av årsregnskap 2022, samt revisors beretning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2022.

Revisors beretning tas til etterretning.

4. Honorar til styret og revisor

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

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

Forslag til vedtak: Styreleder: Kr 27 253,-

Styremedlemmer: Kr 13 626,- hver

Varamedlemmer: Kr 500,- pr. styremøte

5. Innkomne saker

Revidering av husboka - se utdelt forslag til endringer.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Elin Helene Vaag er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer

Valg av to styremedlemmer, velges for to år.

Forslag til vedtak: Stina Håkensbakken ble gjenvalgt til styremedlem for to år, enstemmig.
Anne Siri Stenersen, ny, ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.

6.3 Valg av varamedlemmer

Valg av to varamedlemmer, velges for ett år.

Forslag til vedtak: Trond Smedby, ny, ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Oddvar Hansen, ny, ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

Forslag til vedtak: Leder: Mette Kristin Sand Smedby, ny, velges for ett år

Medlem: Annie Sparbo, ny, velges for ett år

6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Forslag til vedtak: Protokollen blir godkjent.

Stemmeretten - din viktige rettighet

Det som blir bestemt på generalforsamlingen må alle beboere følge. Derfor er det viktig at du møter opp og påvirker de avgjørelser som tas.

Innkalling
Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles og fattes vedtak om på generalforsamlingen. Dermed har man sikret seg at generalforsamlingen ikke tar opp saker som folk ikke har forberedt seg på. Innkallingen skal være skriftlig og sendes ut til beboerne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Stemmerett
Selv om alle i laget kan møte på generalforsamlingen, er det bare de som er andelseiere som har stemmerett. Eier to personer en andel sammen, har de likevel bare en stemme. Framleietakere har bare talerett.

Dersom en andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan han la seg representere ved en fullmektig. For at ingen skal få dominerende innflytelse ved å samle fullmakter, kan ingen være fullmektig for mer enn en andelseier. D.v.s. at ingen kan avgi mer enn to stemmer på generalforsamlingen, en for egen andel og en som fullmektig for en annen andelseier. Fullmakten som gis skal ikke gi føringer på hva som skal stemmes.

Har du noe på hjertet?
Dersom du har noe du vil ha tatt opp på generalforsamlingen, er det viktig at du meddeler dette til styret i god tid. Styret vil gi deg frist for innlevering av saker du vil ha behandlet. (Se evt. lagets vedtekter)

Flertallet bestemmer
Et vedtak på generalforsamlingen trenger normalt bare alminnelig flertall. I enkelte sammenhenger trenger man imidlertid 2/3 flertall. Det gjelder saker der man endrer lagets vedtekter eller ved større ombyggingsarbeider.

Protokoll
Å føre protokoll er en nødvendighet. I protokollen oppføres hvilke saker som ble behandlet, og hvilke vedtak som ble fattet. Protokollen føres kontinuerlig under generalforsamlingen, leses opp for generalforsamlingen og undertegnes av to møtedeltakere som generalforsamlingen har valgt på forhånd.

La ikke andre bestemmer for deg, møt opp på generalforsamlingen.

Styrets rapport for Gartnerløkka Borettslag 2022

1. Virksomheten

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

2. Tillitsvalgte

Styret har bestått av:
Styreleder, Elin Vaag
Styremedlem, Svein Frislie
Styremedlem, Stina Håkensbakken
Varamedlem, Anne Siri Stenersen
Varamedlem, Stig Reidar Furuseth

Valgkomiteen har bestått av:
Leder: Gerd Godske Skogen
Medlemmer: Brit Furuseth

3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter, hvor 64 protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
Vedlikehold av bygningsmassen -

Alle bygninger er malt med 2 strøk maling.

Alle rekkverk på trapper og terrasser er byttet ut med vedlikeholdsfritt materiale/PVC

De viktigste saker under behandling er:
Revidering av Vedtekter og Husboka.

Oppfølging og gjennomføring av vedlikeholdsplan.(PPV)

Styret har hatt representanter på følgende kurs, konferanser o.l.:
GOBB-konferansen og møte med Nina Ødegård for gjennomgang og revidering av PPV-plan og HMS plan

Gjennomføring av diverse kurs i styreportalen distribuert av GOBB

4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor. I 2022 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og det er ikke registrert noen forsikringsskader i 2022.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt 2 leiligheter i 2022. Antall leiligheter som har vært utleid er 1.

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.
Det er ingen fast 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.

6. Andre forhold.

Årsregnskap 2022 gir driftsunderskudd pga prioritiering av utføre vedlikehold samtidig i forbindelse med maling og utskifting av rekkverk. Det er tatt opp avdragsfritt lån frem til 2024 på 1,5 mill til å finansiere rehabiliteringen. Budsjett 2023 har hensyntatt denne prioriteringen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2023

sticos

Filnavn	Signatar	Fdato	Signeringstid
Årsregnskap 2022 - Gartnerløkka Borettslag.pdf	Frislie, Svein	17.01.1945	09.05.2023 19:45
Årsregnskap 2022 - Gartnerløkka Borettslag.pdf	Roland, Stina Håkensbakken	30.01.1976	09.05.2023 15:21
Årsregnskap 2022 - Gartnerløkka Borettslag.pdf	Vaag, Elin Helene	25.05.1966	09.05.2023 23:03

This document package contains:

- *Front page (this page)*
- *The original document(s)*
- *The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document Checksum: KqZA8KZoBiVjOpdG8wr1z22EbcoqP0b+z09v1fYNK9c=

Resultatregnskap 2022

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 027 368	1 027 368	1 027 370	1 130 105
Garasjeleie / Inntekter EL-bil		14 400	14 400	14 400	14 400
Inndekning av finanskostnader		822 321	813 090	813 000	850 000
Andre inntekter		30 009	58 319	19 500	35 000
Sum inntekter		**1 894 098**	**1 913 177**	**1 874 270**	**2 029 505**
Driftskostnader					
Lønn ansatte	1	6 000	5 200	7 000	0
Styrehonorar		50 390	47 809	48 500	54 000
Andre personalkostnader	1	8 807	8 323	7 830	7 614
Avskrivninger	2	30 344	30 500	30 500	30 344
Strøm fellesareal		32 560	26 731	30 000	37 000
Annen leiekostnad	3	18 152	0	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	978	1 000	0
Vedlikehold	4	1 530 437	138 759	982 000	68 000
Innleid hjelp	5	92 645	406 065	94 000	89 000
Rehabilitering		0	0	0	150 000
Revisjonshonorar		3 381	3 381	3 380	3 381
Forretningsførerhonorar		70 979	67 363	70 360	75 880
Andre honorarer	6	59 863	28 750	67 690	37 813
Kontorkostnad, trykksak o.l.		699	2 840	0	0
Telefon og porto		525	668	0	0
Kabel-tv (inkl evt. bredbånd)		133 803	125 162	130 000	141 000
Årskontingent GOBB		10 800	10 800	10 800	10 800
Forsikringer		91 398	87 904	91 400	100 000
Kommunale avgifter	7	388 170	371 460	380 000	401 000
Bomiljøtiltak		6 812	6 908	12 000	12 000
Annen kostnad	8	10 147	5 785	20 000	25 400
Sum driftskostnader		**2 545 911**	**1 375 386**	**1 986 460**	**1 243 232**
Driftsresultat		**-651 813**	**537 791**	**-112 190**	**786 273**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 086	0	0	0
Kundeutbytte Gjensidige		10 083	10 669	9 000	9 000
Sum finansinntekt		**12 169**	**10 669**	**9 000**	**9 000**
Rentekostnader		61 562	56 039	43 500	64 000
Sum finanskostnader		**61 562**	**56 039**	**43 500**	**64 000**
Sum finansinntekt- og kostnad		**-49 392**	**-45 370**	**-34 500**	**-55 000**
Årsresultat		**-701 206**	**492 421**	**-146 690**	**731 273**

89 - Gartnerløkka Borettslag - 968 334 603

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZA8KZoBiVjOpdG8wr1z22EbcoqP0b+z09v1fYNK9c=

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	9	17 112 162	17 112 162
Andre driftsmidler	2	91 031	121 375
Sum anleggsmidler		**17 203 194**	**17 233 537**
Omløpsmidler			
Andre fordringer		134 048	123 769
Bankinnskudd	10	411 318	250 313
Sum omløpsmidler	**11**	**545 366**	**374 081**
Sum eiendeler		**17 748 560**	**17 607 619**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		8 862 660	9 563 866
Sum egenkapital	**12**	**8 865 060**	**9 566 266**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	2 693 237	1 967 167
Borettslagsinnskudd	14	6 030 600	6 030 600
Sum langsiktig gjeld		**8 723 837**	**7 997 767**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		156 861	38 061
Skyldige offentlige avgifter		2 052	0
Annen kortsiktig gjeld		750	5 525
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**159 663**	**43 586**
Sum egenkapital og gjeld		**17 748 560**	**17 607 619**

Elin Vaag
Styreleder

Stina Håkensbakken
Styremedlem

Svein Frislie
Styremedlem

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZAtKZoBvjOpdG8wr1z22EbcoqP0b+z09v1IYNK3c=

Noter 2022

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 ett 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 31.12.22
5000 Fast lønn	6 000
5092 Feriepenger	750
5400 Arbeidsgiveravgift	7 951
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	106
Sum	**14 807**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

89 - Gartnerløkka Borettslag - 968 334 603

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZAtKZoBvjOpdG8wr1z22EbcoqP0b+z09v1IYNK3c=

Note 2 - Anleggsmidler

	Ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	152 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	152 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 031
Årets avskrivninger :	30 344
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Note 3 - Annen leiekostnad

	Resultat 31.12.22
6490 Containerleie	18 152
Sum	**18 152**

Note 4 - Vedlikehold

	Resultat 31.12.22
6600 Rep. og vedlikehold	724 908
6601 Vedlikehold bygg	6 250
6602 Vedlikehold VVS	100
6603 Vedlikehold elektro	27 797
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	10 334
6605 Service og vedlikehold brannanlegg	2 600
6608 Vedlikehold malerarbeid	702 392
6609 Vedlikehold heis	36 601
6615 Service/vedlikehold ventilasjonsanlegg	19 455
Sum	**1 530 437**

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

Note 5 - Innleid hjelp

	Resultat 31.12.22
6612 Innleid hjelp - snørydding/strøing	43 765
6613 Innleid hjelp - hage/grøntanlegg	48 880
Sum	**92 645**

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZA9KZoBiVjOpdGBwr1z22EbcoqP0b+z09v1IYNKlk=

Noter 2022

Note 6 - Andre honorarer

	Resultat 31.12.22
6715 Honorar forkjøpsrett	7 644
6720 Konsulent og juridisk bistand	19 095
6730 Teknisk rådgivning	33 125
Sum	**59 863**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Resultat 31.12.22
7760 Kommunale avgifter	221 206
7761 Eiendomsskatt	166 964
Sum	**388 170**

Note 8 - Annen kostnad

	Resultat 31.12.22
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	500
7720 Kostnader generalforsamling	6 635
7770 Gebyr - bank	1 168
7790 Driftskostnader	858
7792 Lyspærer, lysrør etc.	637
7799 Gebyrer Klare Finans	350
Sum	**10 147**

Note 9 - Bygninger

	Anskaffelseskost IB	Avskrivning	Bokført verdi 31.12.	Anskaffelsesår
Boligbygg	17 112 162	0	17 112 162	1993-1994
Sum	**17 112 162**	**0**	**17 112 162**	

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

Note 10 - Bundne midler

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 1 100,-.
Skyldig skattetrekk er kr 1 100,-.

89 - Gartnerløkka Borettslag - 968 334 603

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZA9KZoBiVjOpdGBwr1z22EbcoqP0b+z09v1IYNKlk=

Note 11 - Disponible midler

	31.12.22	31.12.21
A. Disponible midler per 01.01	330 495	642 196
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	-701 206	492 421
Tilbakeføring avskrivning	30 344	30 500
Fradrag for kjøp av anleggsmidler	0	-77 500
Avdrag långsiktig lån	-773 930	-757 121
B. Årets endring disponible midler	**-1 444 792**	**-311 700**
C. Disponible midler 31.12	**385 703**	**330 495**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	134 048	123 769
Bankinnskudd og kontanter	411 318	250 313
Sum omløpsmidler	545 366	374 081
Kortsiktig gjeld	-159 663	-43 586
Disponible midler	**385 703**	**330 495**

Note 12 - Egenkapital

Innskutt egenkapital	**2 400**
Opptjent egenkapital pr 01.01.	9 563 866
Årets resultat	-701 206
Opptjent egenkapital pr 31.12.	8 862 660
Total egenkapital 31.12.	**8 865 060**

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZAtKZoBiVjOpdGfwr1z22EbcoqP0b+z09v1IYNK9c=

Noter 2022

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge**	**Husbanken**
Formål:	rehabilitering	
Lånenummer:	**61778191791**	**11403881**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2022	1993
Rentesats:	3.46 %	2.208 %
Betingelser:	Flytende	Fast rente til 01.04.2024
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	11 702 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 967 167
Avdrag i perioden:	0	773 930
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 500 000**	**1 193 237**
Saldo 5 år frem i tid:	1 237 500	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11403881	2	56 547	113 094
	2	55 685	111 370
	4	53 995	215 980
	7	48 947	342 629
	6	46 406	278 436
	3	43 909	131 727
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61778191791	2	71 084	142 168
	2	70 001	140 002
	4	67 877	271 508
	7	61 530	430 710
	6	58 337	350 022
	3	55 197	165 591

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 61778191791 har første avdrag 30.09.2024 med kr 18 750	2	71 084	296
	2	70 001	292
	4	67 877	283
	7	61 530	256
	6	58 337	243
	3	55 197	230

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

89 - Gartnerløkka Borettslag - 968 334 603

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZAtKZoBiVjOpdGfwr1z22EbcoqP0b+z09v1IYNK9c=

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 1993 er kr 6 030 600,-.
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: KqZA9CZoBVvjOpdGRwr1z2ZEbcoqP0b+z09v1fYNKlc=

Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert Gartnerløkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Gjøvik, 16.05.2023
Deloitte AS

Bård Mamelund
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bård Mamelund
Statsautorisert revisor
På vegne av: Deloitte AS
Serienummer: 9578-5998-4-986146
IP: 217.173.xxx.xxx
2023-05-16 12:35:35 UTC

bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Fullmakt

Navn: _____

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Gartnerløkka Borettslag torsdag 01.06.2023

Navn: _____

Adresse: _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur: _____

(Fullmakten leveres til generalforsamlingen)

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Gartnerløkka borettslag org nr 968 334 603

tilknyttet

Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.11.93, sist endret 27.05.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gartnerløkka 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 Gjøvik kommune og har forretningskontor i Gjøvik kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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, jf vedtektenes punkt 4-2.

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.

(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.

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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 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.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(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.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) 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, styreskap for ventilasjon med filter, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig 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, varmekabler, varmtvannsbereder, vifter for ventilasjon over tak, samt kanaler for bruker.

(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, jf 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, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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.

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 2 varamedlemmer.

(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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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, eller på annen vesentlig måte endrer bebyggelsen eller tomten,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf 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
To styremedlemmer 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 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 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(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, jf 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 borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

Vårt borettslag har ett tett og intimt bomiljø med leiligheter i rekker og over flere plan, samtidig som vi har felles bruksnytte av flere ting. Dette gjør at det kreves noe mer av hver enkelt i forhold til at man må ta mere hensyn til hverandre og ansvar for fellesskapet, enn det som kan være vanlig i andre boforhold. Tar vi alle et ansvar for dette vil det være med på å skape et trivelig miljø og et godt naboforhold. Med bakgrunn i dette er ordensreglene laget.

1. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET
   - 1.1. Forstyrrelser i form av unødig bråk og støy skal unngås. I tidsrommet fra kl. 23.00 – kl.07.00 bør det utvises særlig aktsomhet, da alle har krav på nattero.
   - 1.2. Støyende arbeid (snekring etc.) bør unngås etter kl. 21.00 på hverdager og lørdager fra kl. 18.00 til mandag morgen kl. 07.00.
   - 1.3. Ved (større) sammenkomster/festlig lag og støyende arbeid bør naboene varsles.
2. ORDEN / RENHOLD
   - 2.1. Det er andelseiers ansvar for renhold og orden av leilighetens tilliggende ytre rom (inngangspartier, terasser/balkonger) Det samme gjelder for trapper og heiser. Herunder hører også snømåking og strøing av inngangspartiene og foran heisdørene. Andelseier har også ansvar for å olje trapper, reposer og terasser/balkonger. Innbyrdes avtale bør inngås for de med felles bruksnytte
   - 2.2. Tørking av tøy i friluft bør henges slik at det i minst mulig grad skjemmer. Tørkestativ på terrasse og balkong anbefales.
   - 2.3. Risting og banking av tepper, sengetøy etc. fra balkong/vindu i 2. og 3. etg. må unngås. Lufting kan imidlertid skje i nødvendig utstrekning.
   - 2.4. Vi ønsker at hele vårt område skal inngi et godt inntrykk ved at området holdes i orden, er pent og velstelt. Enhver tilgrising og skade samt hensetting av ting/gjenstander på området ønskes ikke. Alle brukere av vårt område har et ansvar for dette.
3. BRUK AV FELLESAREALET
   - 3.1. Alle beboere har fri tilgang til og bruk av borettslagets fellesarealer (plener, veier, parkeringsområder, felles møtes-/lekeplass(Tunet)) til hygge og nytte. Det forutsettes imidlertid at punktene 1.1., 1.3. og 2.4 i våre ordensregler etterleves.
   - 3.2. Tunet kan også benyttes med gjester. Benyttes utepeisen må avhendelsen av peisavfallet skje under betryggende former i henhold til brannsikkerhet og vår retningslinjer for avfall. Ved ønske om bruk av Tunet til eget arrangement, skal styret kontaktes for avtale.
   - 3.3. Bruk av engangsgriller tillates ikke på vårt område unntatt i utepeisen på Tunet.
   - 3.4. Vårt område egner seg dessverre ikke til utfoldende lek (eksempelvis fotballsparking etc.) og bør derfor unngås, da slik lek anses å kunne være til ulempe for beboerne, eller kunne volde skade på biler, boliger og grøntanleggene.
   - 3.5. Borettslaget har intet ansvar for private gjenstander som står/er hensatt på fellesarealet. Sportsbodene anbefales benyttet.
   - 3.6. Egenplanting (blomster etc.) tillates i noen grad, men må ikke være til hinder for borettslagets vedlikeholdsansvar (plenklipping, maling av gjerder og bygningsmasse m.m.). Ansvaret for vedlikeholdet av slik beplantning er andelseierens, men borettslaget har rett til å overta ansvar for beplantning som ikke holdes i orden eller der andelseier ikke ønsker vedlikeholdsansvaret. Borettslagets har også rett til å fjerne beplantning som er til hinder for vedlikeholdet. Styret bør kontaktes før beplantning skjer.

4. BRUK AV LEILIGHET OG SPORTSBOD
   - 4.1. Leiligheten med tilliggende ytre rom må behandles og brukes forsvarlig. Bruken må ikke på urimelig eller unødig vis være til ulempe eller ubehag for andre beboere. Jfr. våre regler om ro i borettslaget samt orden og renhold.
   - 4.2. Uforsiktig bruk av vann og ild, samt dårlig eller mangel på vedlikehold, som kan forårsake skadesituasjoner som rammer andre beboere og laget, må unngås og vil kunne utløse ansvar. Jfr. borettslagets vedtekter 5-1.
   - 4.3. Ved bruk av grill på terasse/balkong er det kun elektrisk grill og gassgrill som kan/skal benyttes og vanlige forsiktighetshensyn må ivaretas. Jfr.. Brannforskriftene.
   - 4.4. Oppbevaring av ildsfarlige væsker, eksplosjonsfarlige stoffer, kjemikalier etc. er begrenset og kun innenfor det loven har som rammer. Styret bør kontaktes.
   - 4.5. Andre elektriske tilknytninger enn strøm til lys i sportsbod er ikke tillatt, da strømbruken betales over våre felleskostnader.
5. LÅN OG BRUK AV FELLES REDSKAP
   - 5.1. Noe utstyr/redskap til felles benyttelse oppbevares i borettslagets fellesbod.
   - 5.2. Styret kontaktes ved lån av høytrykksspyler, da denne er låst inn.
   - 5.3. Alle som låner noe av denne utrustningen, er ansvarlig for tilbakelevering og rengjort redskap snarest mulig etter bruk.
   - 5.4. Styret varsles dersom ting ikke er i orden.
6. PARKERING OG KJØRING
   - 6.1. Vårt boområde skal være fremkommelig og trygt å ferdes i, samtidig som våre veier må være tilgjengelig for utryknings- og vedlikeholdskjøretøy. Området skal derfor holdes fritt for motorkjøretøy, dog tillates kjøring innenfor boområdet i de tilfeller behovet anses som absolutt nødvendig og utføres så raskt som mulig.
   - 6.2. Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på tildelte og oppmerkede plasser.
   - 6.3. Gjesteplassene skal kun benyttes ved kortvarige besøk til borettslagets andelseiere med tilhørende husstand og fremleietakere.
   - 6.4. Tomgangskjøring tillates ikke i nærheten av boenhetene. I området for øvrig kan dette skje men innenfor lovens rammer - dvs. "Tomgangskjøring godtas innenfor det som anses som absolutt nødvendig". (iflg. veitrafikklovens forskrifter).
   - 6.5. Utfyllende retningslinjer for ovennevnte regler er laget til orientering og etterlevelse.
7. DYREHOLD
   - 7.1. Borettslaget har forbud mot dyrehold, men kan dispensere fra forbudet dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe eller ubehag for beboerne. Gode grunner for dyrehold som gjelder:
     - bruk av førerhund og tjenestehund
     - sosiale og velferdsmessige hensyn (ensomhet, uførhet og psykiske problemer.) (Behovet må være dokumentert)
   - 7.2. Dyrehold av typiske innedyr tillates. Det samme gjelder dersom katt kun holdes som "innekatt". Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe eller ubehag for andre beboere i forhold til støy, lukt allergiske reaksjoner etc.
   - 7.3. Antall dyr skal begrenses. Ved hold av hund eller katt settes begrensningen til 1. Ved typiske innedyr begrenses antallet til 2.
   - 7.4. Søknad med dyreholdserklæring + ev. dokumentasjon om dyrehold, skal sendes styret før anskaffelse av nytt dyr eller ved innflytting. Ny søknad/erklæring skal også sendes i de tilfeller der dyret dør/avhendes og brukeren ønsker å anskaffe tilsvarende dyr.
   - 7.5. Kombinert søknad/erklæring om dyrehold inneholder bestemmelser og ansvar som gjelder for vårt borettslag, og er en del av denne ordensregel. Jfr. vedlegg.

8. AVFALLSORDNINGEN

8.1. Det er vedtatt kildesortering i Gjøvik kommune og vårt borettslag må rette seg etter de bestemmelser som gjelder, noe som betyr at alle beboere må ta ansvar for å etterleve dette. Til hjelp og forståelse har kommunen utarbeidet ett informasjonshefte som omhandler avfallshåndteringen som inngår i kildesorteringen. Dette hefte bør alle oppbevare. Det er også tidligere utarbeidet noen retningslinjer/tips for vårt borettslags avfallshåndtering, som alle har et ansvar for å sette seg inn i.

8.2. Det er kun avfall med henteordning (mat- rest- og papiravfall) som skal "kastes" i de utplasserte containere/dunker, og det er kun avfall fra det daglige bruk/behov som er tiltenkt/beregnet for avfallsordningen.

8.3. Dunkene skal ikke overfylles. Lokkene må holdes lukket for å redusere lukt, fluer og skadedyr. Dunkkapasiteten i begge våre områder skal ev. benyttes.

8.4. Ved større mengder av avfall/søppel (ved rydding etc.) og større gjenstander (juletrær, snekkeravfall etc.), skal dette ikke kastes i avfallsdunkene. Beboerne må selv ta ansvar for å bringe dette til kommunal avfallsdeponi.

9. ANSVAR FOR OG BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

9.1. Det er generalforsamlingen som skal vedta ordensreglene og de endringer som foreslås.

9.2. Det er styrets ansvar å påse at ordensreglene blir overholdt. Styret skal også foreta en årlig gjennomgang av ordensreglene og fremme eventuelle forslag om endringer til borettslagets generalforsamling.

9.3. Andelseieren har en plikt til å gjøre våre ordensregler kjent for de som bor i hans husstand, og det er andelseieren som har det formelle ansvar ved eventuelle brudd på ordensreglene, som voldes av husstandens boende og dens besøkende.

9.4. En eventuell klage ovenfor en medbeboer for brudd på ordensreglene eller annen sjenerende opptreden, bør en selv rette direkte til medbeboer eller ansvarlig andelseier på en høflig og korrekt måte. (I de fleste tilfelle kan dette være nok.) Hjelper ikke dette kan klagen sendes styret for videre behandling.

9.5. Brudd på ordensreglene utgjør et misligholdog kan utløse sanksjoner fra borettslagets side, som erstatningsplikt for skader mv. Dersom misligholdet er vesentlig kan det føre til at borettslaget kan gi andelseieren salgspålegg etter brl. Prgrf. 5-22. Før et salgspålegg sendes, skal styret gi ansvarlig andelseier varsel om misligholdet og med en anledning til å rette på forholdet innen rimelig tid.

10. DIVERSE

10.1. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret har ingen plikt til å behandle muntlige og/eller anonyme henvendelser.

10.2. Alle har en plikt til å varsle styret så snart det oppdages skade, mangler eller ting som kan bli til skade for andre beboere og/eller på vår eiendom som går under borettslagets ansvar.

Vedtatt i Generalforsamlingen 29. mai 2008.

Gartnerløkka Borettslag AL ORDENSREGLER Mai 2008

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede.....adresse/leilighet..... søker

herved om å holde .....

Begrunnelsen er:

.....

DYREHOLDSAVTALE

Dersom min søknad blir tatt til følge forplikter jeg meg til å overholde følgende regler som er vedtatt eller endres senere av borettslagets generalforsamling.

1. Jeg er kjent med de bestemmelser (incl. straffebestemmelsene) som gjelder for å holde dyr. Jeg er også kjent med borettslagets ordensregler om dyrehold.

2. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller ubehag for beboere og borettslaget. Dersom det fremsettes berettigede klager over mitt dyrehold i forbindelse med lukt, støy, frembringer angst/frykt og/eller fysisk ubehag som allergireaksjoner etc., forplikter jeg meg til å fjerne dyret, hvis ikke en minnelig ordning meg klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

3. Jeg erklærer mitt ansvar for og forplikter meg til:
   - alltid føre/lufte dyret (hund/katt) i bånd og under kontroll innenfor borettslagets område
   - straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på borettslagets område (plener, bed, veier, trapper osv.)
   - sørge for å rette opp enhver skade på person eller borettslagets eiendom som mitt dyr måtte gjøre, det være seg i form av en økonomisk erstatning og/eller utbedring.

4. Jeg er innforstått med at denne erklæring er en del av ordensreglene og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av reglene.

.....den..... .....
(Sted) (dato) (andelseiers underskrift)

Styrevedtak:

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår

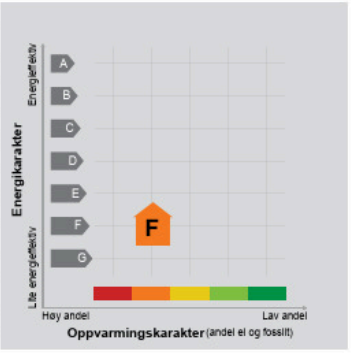
2. Styret avslår søknaden på grunn av:

Gartnerløkka den..... Styrets leder:.....

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Gartnerløkka 22A
Postnummer	2821
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	1255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7514638
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7df01d9d-e462-4d3f-b12c-2845cfd9ad60
Dato	15.08.2023
Innmeldt av	OLE ANDERS SØRUM BRÆNDEN



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

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: 71-0157/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gartnerløkka 22A 2821 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 67, bnr 1255 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no