

aktiv.



Drivhusgata 35, 7300 ORKANGER

**Svært sentralt beliggende 3-roms
leilighet i 3.etg | Sørvestvendt
balkong | Romslig P-plass |
Fjernvarme**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 020 870,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 622 220,-
Felleskostn.: Kr 8 036,-
Selger: Astrid Margrete Aasum
Joar Fosslund
Jon Even Aasum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 70/77 kvm
Tomtstr.: 1731 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 384
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1702250206

Svært sentralt beliggende 3-roms leilighet i 3.etg | Sørvestvendt balkong | Romslig P-plass |

Leilighet med svært god beliggenhet midt i Orkanger sentrum. Gangavstand til det meste, som blant annet kjøpesentre, dagligvarebutikker, frisør, offentlige tjenester, kaféer og restauranter. Busstasjon like ved siden av med hyppige avganger til Trondheim.

Bygget ble oppsatt i 2018 og har en romslig heis. Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, romslig og moderne bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken. Fra stua er det utgang til en sørvestvendt balkong på 10 kvm. Parkeringsplass og bod i felles parkeringskjeller. Det er montert elbillader på plassen. "Alt" er inkludert i felleskostnadene. Leiligheten har fjernvarme og den er lun og varm. Fjernvarme faktureres utenom felleskostnader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	67
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Entre, Kjøkken / Stue, Bad, Bod og 2 Soverom

BRA-e: 7 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon: Sjakt er medregnet i BRA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1731 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Felles eid for borettslaget.

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet på Orkanger. Her er det umiddelbar nærhet til blant annet skole, barnehage, dagligvarebutikk, kjøpesenter m.m.

Like ved leiligheten ligger Idrettsparken. Her finner man kunstgressbaner, løpebaner, Orklahallen og Orklandbadet.

En liten kjøretur unna ligger også Knyken skisenter. Her har man hoppbakker, skiløyper, rulleskiløype, alpinanlegg og rikelig med turmuligheter både sommer og vinter.

Gode bussforbindelser like utenfor leiligheten. Det går regelmessig busser inn til Trondheim.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk på 5 etasjer med bærekonstruksjon av stål/ Betong. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA- i: 70 m²

TBA: 10 m²

BRA- e: 7 m²

3. Etasje:

Entre, Kjøkken / Stue, Bad, Bod og 2 Soverom

Kjeller:

Bod

Standard

3. etasje

Ente: Flis på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv og vegger. Malte stålplater i himling.

Bod: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 1: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 2: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjeller

Bod: Betong i gulv og i himling. Plater / betong på vegger

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering Parkeringsplass i p kjeller med mulighet for lading. Parkeringsplassen tilhørende leiligheten har installert el-billader.

Forsikringselskap og Polisenummer

LY forsikring AS, polisenummer 295619

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Boligen selges ved fullmektig.

Festeavgift for tomten/borettslaget er inkludert i felleskostnader.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

1 020 870 (Andel av fellesgjeld)

3 620 870 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 622 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 631 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 633 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 810 514 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 242 054 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Andel felleskostnader 1847

Felleskostnad renter IN 4 361

Andel felleskostnader 1 178

Tilleggsytelser: Fastbeløp måling og avregning energi 171

Tillegg elektroniske fellesavtaler 469

Miljøgebyr papirfaktura

Fjernvarme faktureres separat.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 036

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.07.2028 utgjøre ca kr 3 403,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 1 020 870

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 35 211 000,- pr 10.09.2025

Andelens fellesgjeld er på kr 1 020 870,- pr 10.09.25

Rentekost. fellesgjeld

Kr 4671

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Gartnerihagen

Organisasjonsnummer

920441092

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Gartnerihagen og ligger på gnr. 5, bnr. 384 i Orkanger kommune. Eiendommen ligger på festet tomt. Borettslaget består av 27 andeler. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i de bygg borettslaget eier. Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget hadde i 2024 et overskudd på kr 4 171 288,-. Dette blant annet på grunn av innbetaling IN-ordning. Disponible midler var pr 31.12.2024 på kr 176 680,-.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD

(IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren

adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen.

Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto

beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I

denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget

forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4

terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt

banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med

forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er

mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån

(IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 82108515917, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.09.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 10.09.2025: 29 022 580

Andel av saldo: 1 020 870

Første termin: 30.04.2024Neste avdrag: 31.07.2028 (siste termin 30.04.2053)

3 MND Nibor + Margin 1% Avdragsfrihet til 05.07.2028

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.07.2028 utgjøre ca kr 3 403,00 per måned for denne boligen

Styret har fått fullmakt til å reforhandle og bytte långiver. Se protokoll og årsmøteinnkalling.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde i 2024 et overskudd på kr 4 171 288,-. Dette blant annet på grunn av innbetaling IN-ordning. Disponible midler var pr 31.12.2024 på kr 176 680,-.

Årsresultat 2023: - 198 550,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 384 i Orkland kommune. Andelsnr. 17 i Borettslaget Gartnerihagen med orgnr. 920441092

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/5/384:

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047243 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 13 314

Gjelder fra dato: 19/11-2013

Tomteverdi: NOK 1 384 800

Pant for forfalt festeavgift

Så lenge tomten er ubebygd kan ikke festeren overdra festeretten til tredjemann

11.04.2018 - Dokumentnr: 635428 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Gjelder feste

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047243 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 13 314

Gjelder fra dato: 19/11-2013

Tomteverdi: NOK 1 384 800

Pant for forfalt festeavgift

Så lenge tomten er ubebygd kan ikke festeren overdra festeretten til tredjemann

06.05.2011 - Dokumentnr: 347191 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:5 Bnr:332

01.01.2018 - Dokumentnr: 178404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:5 Bnr:384

01.01.2020 - Dokumentnr: 1922666 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:5 Bnr:384

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 21.03.2018. Det har tidligere blitt gitt ferdigattest på bygget. Ferdigattesten var tidligere utstedt av kommunen den 9. oktober 2020, etter søknad. Kommunen vedtok den 15. september 2022 å trekke tilbake ferdigattest for

byggetiltak som gjelder en boligblokk med tilleggende uteområder, herunder bl.a. gatetun, på adressen Gartnerihagen 1. For at ferdigattest kan utstedes er det diverse utomhusarbeider som må ferdigstilles. Utbygger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført.

Det ble 15.09.25 innsendt ny søknad om ferdigattest. Dokumenter ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Boligen selges for et dødsbo.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

13.05.2026











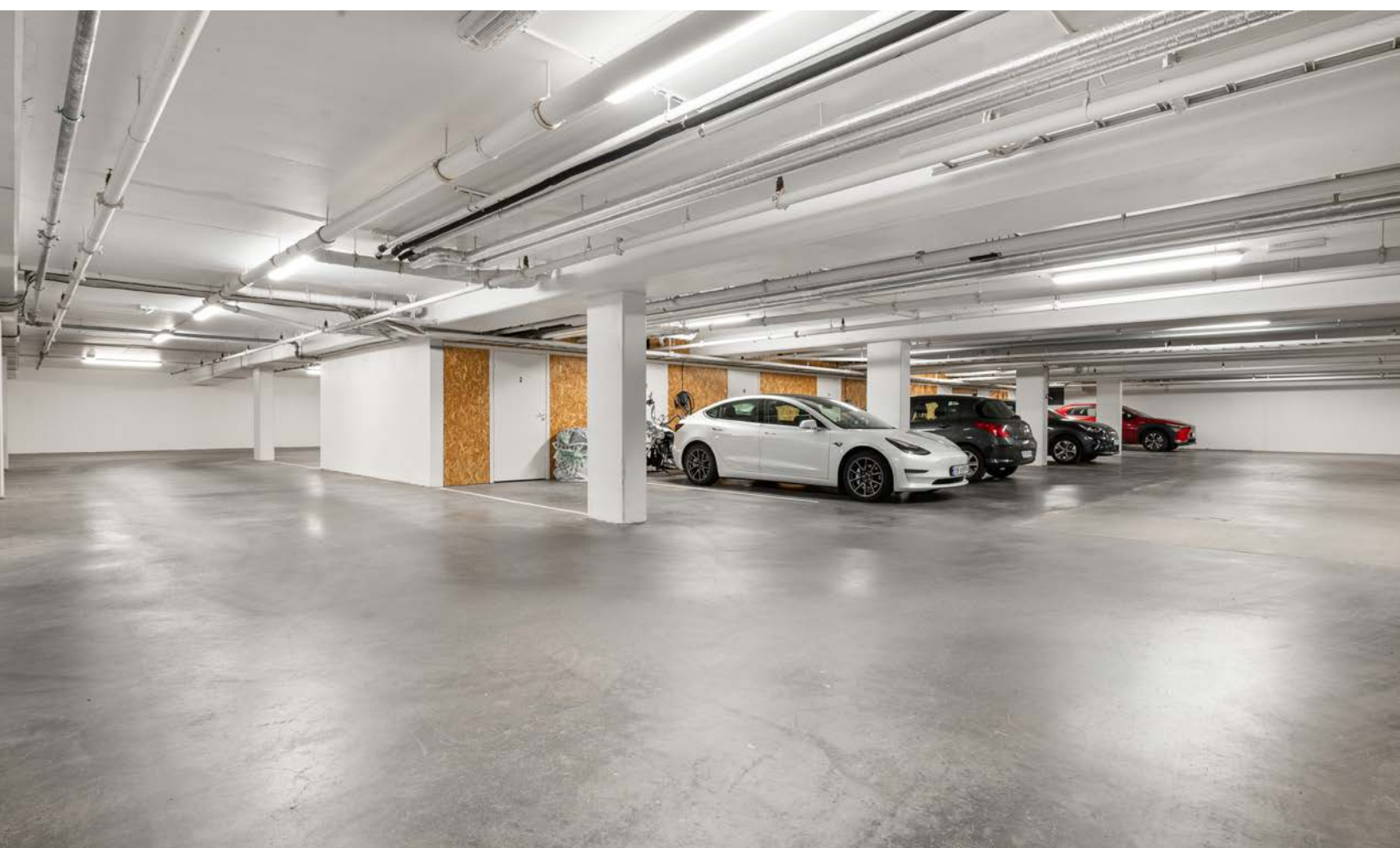


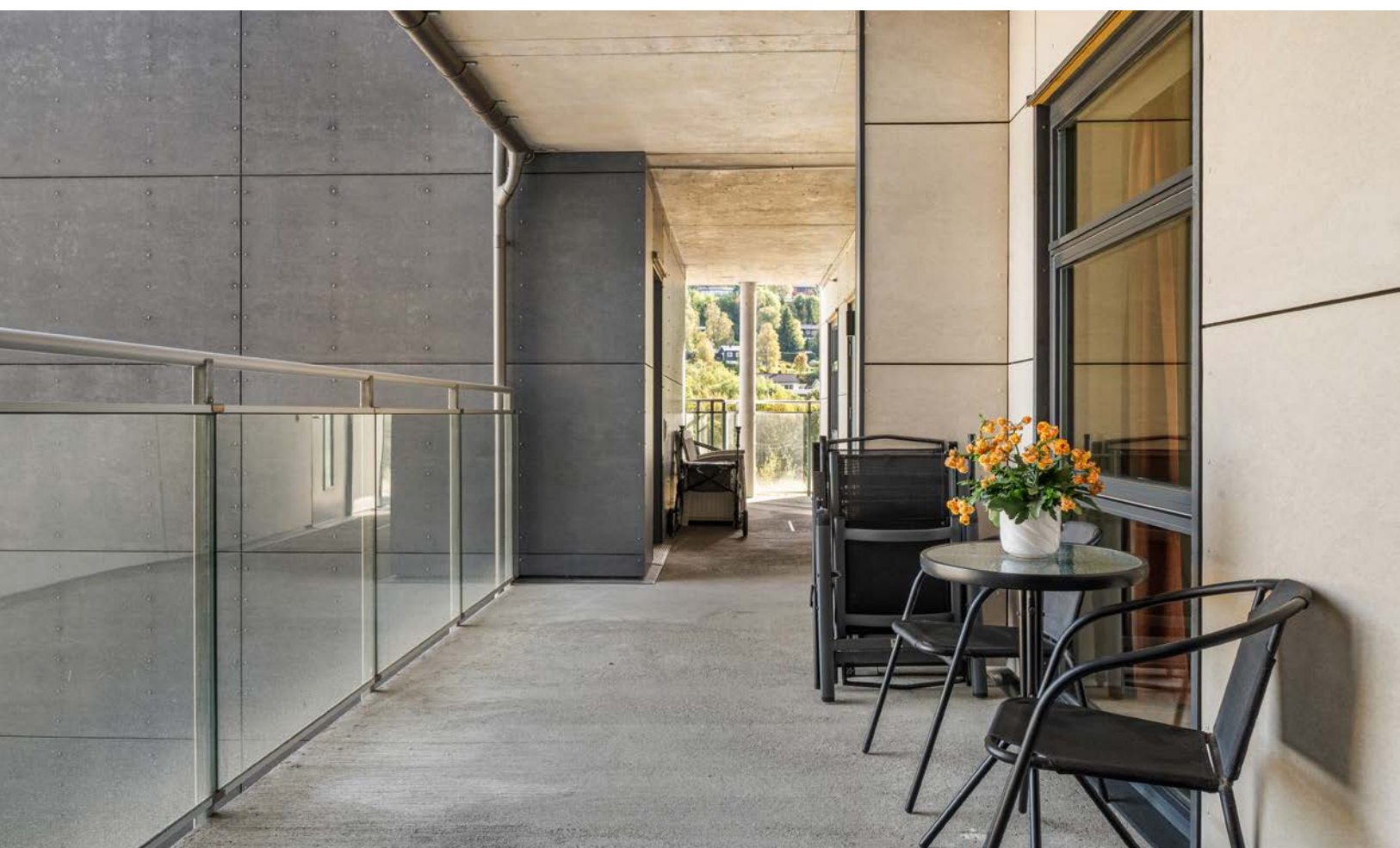












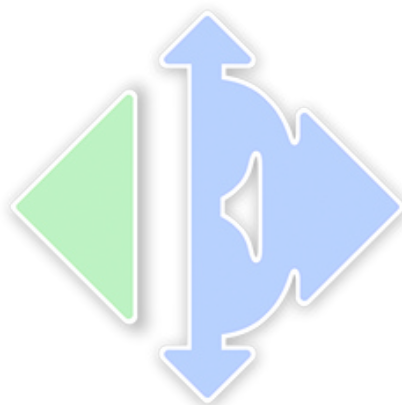






Vedlegg

Leilighet H 302
 Drivhusgata 35
 7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Sveinung Gjønnnes
 Dato: 12/09/2025

Hynnestien 7
 Orkanger 7300
 920 94 300
 sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 384
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Fosslund
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	m ²
Kommune:	Orkland kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Oddbjørn Fosslund
Befaringsdato:	11.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mns 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 5 etasjer med bærekonstruksjon av stål/ Betong

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

FDV-dokumentasjon ble fremlagt på befaringsdagen,

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

3.etasje

Ente: Flis på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv og vegger. Malte stålplater i himling.

Bod: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 1: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 2: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjeller

Bod: Betong i gulv og i himling. Plater / betong på vegger

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3 Etasje	70			10	66	4
SUM BYGNING	70				66	4
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		7				7
SUM BYGNING		7				7
SUM BRA	7					

BRA-i:

3. Etasje:

Entre, Kjøkken / Stue, Bad, Bod og 2 Soverom

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
 - Areal er beregnet i tegneprogram
- AREAL**
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

PLANAVVIK

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Parkett har små riper på stue

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.

ANDRE MERKNADER:

Det er ikke kjent om bod i kjeller eies, leies eller disponeres.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

12/09/2025



Sveinung Gjønnes

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flis på vegger og malt stålplate i himling

Merknader: Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: Ved stikkprøvekontroll er det ikke påvist hulrom under fliser. Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak på befaringdagen

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Det er ikke utført fuktsøk på flislagte flater i våtrommet, da dette normalt gir uklare eller misvisende indikasjoner.
Det er heller ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, ettersom våtrommet er utført som en typegodkjent badekabin. Slike konstruksjoner har fabrikkproduserte løsninger der hulltaking ikke er relevant eller anbefalt.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2018
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp

Merknader: Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forskjeller sammenlignet med antatt tørre områder.
Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper for avstenging av vanntilførsel ved eventuell lekkasje.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Bod i kjeller

Merknader: Det er ikke kjent om bod eies, leies eller diponers

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med furu karm - malt utvendig og innvendig

Merknader: Vinduer og dører er fra byggeåret. Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med utgang fra stue

Merknader: Verandaen har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i funksjonell stand. Rekkverk og konstruksjon har tilfredsstillende stabilitet ved befaringen.

Det ble observert vær- og aldringspåvirkning på overflater i form av fargeendringer, slitasje og stedvis behov for vedlikehold. Dette er normalt på konstruksjoner som er eksponert for klima.

Det anbefales løpende vedlikehold i form av overflatebehandling (maling/impregnering), samt kontroll av rekkverk, beslag og innfestinger for å opprettholde levetid og sikkerhet.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør i rør vannrør

Merknader: Boligen har rør-i-rør vannrør med tilgjengelig dokumentasjon. Anlegget er kun visuelt besiktiget, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

For en mer omfattende vurdering av røranlegget anbefales det å rekvirere rørlegger for faglig gjennomgang.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Vann er fra felles anlegg

Merknader: Vann er fra felles anlegg

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
Det var sist inspisert i 13.05.2025
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon

Merknader: Luftbehandlingsaggregat er plassert i en bod i leiligheten.
Ingen vesentlig avvik på befaringsdagen

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2018
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er et skjult anlegg, innfelt i vegger og tak, og er derfor ikke synlig ved ordinær befaringsdag.
Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde, og er ikke nærmere vurdert.
På generelt grunnlag anbefales det å la en autorisert elektriker foreta en gjennomgang av anlegget for å bekrefte tilstand og sikkerhet.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

Leiligheten er sprinklet

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Begrunnelse: Bygningen er oppført etter TEK10, som stiller krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner. Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper, og dette vurderes derfor som et avvik.

Risiko: Ved en lekkasje kan vann trenge ut i bygningsdeler uten at dette oppdages umiddelbart. Dette kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjoner og overflater.

Konsekvens: Manglende lekkasjestopper øker risikoen for omfattende vannskader og påfølgende reparasjonskostnader. Tiltak anbefales for å oppfylle forskriftskravet og redusere skadeomfang ved lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<input type="text" value="Aktiv Orkla"/>	Oppdragsnr.	<input type="text" value="1702250206"/>
Adresse	<input type="text" value="Drishøgata 35"/>		
Postnr.	<input type="text" value="7300"/>	Sted	<input type="text" value="orkenye"/>
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	<input type="text"/>		
Når kjøpte du boligen?	<input type="text" value="2018"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="text" value="712"/> År <input type="text"/> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	<input type="text" value="LY Forsikring"/>	Polise/avtalenr.	<input type="text" value="295619"/>
Selger 1 Fornavn	<input type="text" value="Astrid Ansem"/>	Etternavn	<input type="text"/>
Selger 2 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, mår eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

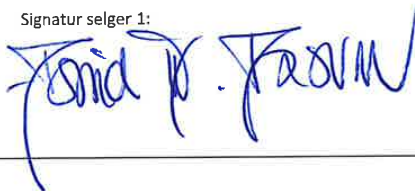
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	15.09.2025	Sted	Ockanger
------	------------	------	----------

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
KLAGE-22/01139
oppgis ved alle henvendelser

Dato
15.02.2023

Orientering om vedtak i klagesak - tilbaketrekking av ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 5 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Hjemmelshaver: BORETTSLAGET GARTNERIHAGEN
Tiltakshaver: ORKDALSVEIEN 82B AS

Statsforvalteren i Trøndelag har fattet vedtak i klagesak – tilbaketrekking av ferdigattest – Gartnerihagen 1 – Orkland 5/384, se vedlegg.

Vedtaket i hovedutvalg Forvaltning den 15. september 2022 er dermed stadfestet.
Saken er med dette sendt tilbake til kommunen for videre oppfølging.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Elin Talke Strømsvik som kan treffes på telefon 91882956 eller epost elin.stromsvik@orkland.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer KLAGE-22/01139 ved alle henvendelser.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Elin Talke Strømsvik

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Saksnummer
KLAGE-22/01139

Dato
15.02.2023

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Vedtak i klagesak - tilbaketrekking av ferdigattest - Gartnerihagen 1 -
Orkland 5/384
Kopimottaker: BORETTSLAGET GARTNERIHAGEN
ORKDALSVEIEN 82B AS



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

13.02.2023

Vår ref:

2022/12152

Deres dato:

25.11.2022

Deres ref:

KLAGE-22/01139

Orkland kommune

Postboks 83

7301 ORKANGER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Henrik Øvrebø, 73 19 91 88

Vedtak i klagesak - tilbaketrekking av ferdigattest - Gartnerihagen 1 - Orkland 5/384

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om å trekke tilbake en ferdigattest for et byggetiltak, som bl.a. omfatter et gatetun, i Orkland sentrum. Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes.

Sakens bakgrunn

Kommunen vedtok den 15. september 2022 å trekke tilbake ferdigattest for byggetiltak som gjelder en boligblokk med tilliggende uteområder, herunder bl.a. gatetun, på adressen Gartnerihagen 1. Ferdigattesten var tidligere utstedt av kommunen den 9. oktober 2020, etter søknad.

Vedtaket er påklaget av tiltakshaveren, Orkdalsveien 82B AS.

Kommunen har vurdert mottatt klage, og holdt fast ved vedtaket. De har oversendt klagesaken til Statsforvalteren, som er klageinstans. Det vises til kommunens oversendelse den 25. november 2022, og kommunens vedtak den 16. november 2022.

Klagen

Klagen er i brev av 3. oktober 2022. Den er fra On arkitekter og ingeniører AS, på vegne av tiltakshaveren.

Ifølge klagen er det kun et mindre avvik ved gatetunet GTT2 i forhold til søknaden. Dette er at gatetunet er opparbeidet 32-39 cm lengre øst enn vist i situasjonsplanen. Det anføres at gatetunet for øvrig er i samsvar med de krav som må anses for å gjelde. Dette ut ifra gitte ramme- og igangsettingstillatelser, opprinnelig søknad og ettersendte opplysninger fra tiltakshaver, samt reguleringsplan og utbyggingsavtale. Det anføres videre at gatetunet i området er en forholdsvis smal gate (4,5 m), og at det er begrenset hvilke muligheter det er til å opparbeide det med trær, bord, og benker, lekeapparat, m.v., slik kommunen synes å kreve. Etter klagerens syn fungerer gatetunet helt som tiltenkt. Det anføres ellers at kommunen har hatt all relevant informasjon om tiltaket. Det vises

E-postadresse:
sftlpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.statsforvalteren.no/tl
Org.nr. 974 764 350



bla. til at det skal være oversendt tegninger av gatetunet den 19. juni 2019, da det ble søkt om ferdigattest. Det bes om at ferdigattesten fortsatt skal gjelde.

Det vises for øvrig til hele klagen.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klageren er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Lovregler vedtaket bygger på

Byggesaker avsluttes med ferdigattest. Dette er regulert i pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigattest skal i utgangspunktet gis når hele tiltaket er ferdig utført, i samsvar med godkjent byggesøknad, og krav i lov, forskrifter og planverk. Dette følger av pbl. § 21-10 første ledd.

Ferdigattest utstedes av kommunen ved innlevering av de påkrevde dokumentene fra ansvarlig søker, jf. pbl. § 21-10. Dette omfatter nødvendig sluttdokumentasjon som viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, og en erklæring om ferdigstilling. Det skal vedlegges gjennomføringsplan, der det kreves, ferdig utfylt.

Kommunens behandling av søknader om ferdigattest er en dokumentforretning. Er dokumentene i orden, skal attest utstedes. Det er ikke byggesaksmyndighetens oppgave å kontrollere at alle deler av tiltaket er riktig utført. Ferdigattesten er en formell avslutning av byggesaken, som åpner for at tiltaket kan tas i bruk, men ikke en garanti om byggetiltaket er feilfritt.

Byggesaksmyndigheten kan velge å undersøke nærmere om alle deler av tiltaket er ferdig, hvis de finner grunn til det. Det følger av kommunens tilsynsmyndighet, jf. pbl. §§ 25-1 og 25-2, samt § 23-3 syvende ledd. Oppdages feil eller mangler i ettertid, kan attesten trekkes tilbake. Det kan eventuelt åpnes en ulovlighetssak. Se pbl. § 23-3 syvende ledd og pbl. kap. 32. Ansvar for å påse at tiltaket er utført riktig, ligger til de som har tatt på seg ansvar i byggesaken, jf. pbl. §§ 23-1 flg.



Arealplaner vedtaket bygger på

For byggetiltaket gjelder reguleringsplan for Rømme Øvre 2019, vedtatt 5. november 2014, revidert 24. april 2019 (nasjonal plan id.: 5059_5024_2019001). Planbestemmelsene inneholder blant annet følgende regler:

«3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for det området som skal bygges ut. For område SE1 og SE 6 skal det sendes inn plan som viser området i sin helhet. Plan skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng i tillegg til vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal også vise avkjørsel, gangveier, parkering for bil og sykkel, oppholds- og lekeareal og areal for avfallshåndtering. Dette innebærer at utomhusplan også skal omfatte område regulert til grøntstruktur og uteopphold»

(...)

«5.1 Samferdselsanlegg

Områder vist som veg, fortau, gatetun, uteoppholdsareal, gang- og sykkelvei, sykkelvei/-felt, annen vegggrunn, grøntareal og parkering på plankartet skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Gatetunet skal utformes slik at blanding av trafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatetun kan utstyres med tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov. Gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Inn- og utkjøring av gatetun skal skje over kantstein. Kjørebane i gatetun skal markeres med kantstein eller på annen måte som ikke gir høydeforskjell mellom kjørebane og annet areal. Innenfor området er det tillatt å etablere parkeringsplasser for bil i tillegg til nedkjøringsramper til parkeringskjeller. Parkeringsplassene skal være oppmerket.»

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Arealformålet «gatetun» er ellers noe mer gjort rede for i Kommunal- og distriktsdepartementets reguleringsplanveileder (2022), pkt. 4.2.1.1. Det vises til denne.

Vurdering av saken

Generelle utgangspunkter

Statsforvalteren skal i det følgende vurdere klagen, og ta stilling til om kommunen gyldig kunne trekke tilbake ferdigattesten.

Begrunnelsen som gis i vedtaket for å trekke tilbake attesten, er at gatetunet GTT2 ikke er ferdig som forutsatt. Det blir vist til planbestemmelsene pkt. 5.1. Kommunen skriver i vedtaket at før ferdigattest kan gis må det utarbeides en utomhusplan for gatetunet, som skal godkjennes av kommunen, og deretter må dette utformes i samsvar med utomhusplanen.

Det gis i den forberedende behandlingen av klagesaken i kommunen, datert 16. november 2022 en utfylling av begrunnelsen for vedtaket. Det står der bl.a. følgende:

«I forvaltningslovens § 35 1, ledd c) kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom vedtaket må anses som ugyldig.



Kommunen har kjent ferdigattesten ugyldig da ferdigattesten er basert på feil i faktum i sluttdokumentasjonen. I sluttdokumentasjonen som er sendt inn er det ikke opplyst at det gjenstår arbeid før gatetunet er opparbeidet i samsvar med gjeldende planbestemmelse. Plasstilsyn viser at gatetunet GTT2 ikke er bygd som forutsatt i planbestemmelsene i Reguleringsplan for Rømme Øvre.»

Kommunen viser videre til reguleringsbestemmelsene pkt. 5.1 og skriver at gatetunet mangler følgende utstyr som nevnes i pkt. 5.1: «*tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov.*» På dette grunnlaget skriver kommunen følgende om det gatetunet som er opparbeidet:

«Gatetunet oppfylder derfor ikke sin funksjon som gatetun slik intensjonen i planen forutsetter. Planens intensjon er at gatetunet skal bidra til å gi bedre bokvalitet i Orkanger sentrum. Gode møteplasser som er tilrettelagt for lek og rekreasjon er kvaliteter som planen legger opp til.

Gatetunet mangler pliktig skilt som viser at dette er gatetun. Gatetunet mangler i tillegg opphøydkantstein i inn og utkjøringen av gatetunet.»

Det er ellers i den forberedende behandlingen av klagesaken tatt inn fotografier av gatetunet.

Statsforvalteren bemerker at det blir en problemstilling om gatetunet GTT2 kan sies å være «*utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov*», jf. pbl. § 21-10 første ledd tredje pkt. I så fall har tiltakshaver krav på ferdigattest, forutsatt at alle påkrevde dokumenter er levert, jf. pbl. § 21-10 første ledd første pkt.

Hvis det derimot er klart at betingelsene for ferdigattest i pbl. § 21-10, likevel ikke var oppfylte da kommunen utstedte attesten den 9. oktober 2020, må det være riktig at kommunen, i alle fall som et klart utgangspunkt, kan omgjøre vedtaket. Det følger forutsetningsvis av pbl. § 21-10. Det vises videre til pbl. §§ 25-2 annet ledd og 21-7 syvende ledd, og fvl. § 35 første ledd bokstav c).

Annerledes formulert blir spørsmålet i klagesaken om det ut ifra kommunens begrunnelse er overveiende sannsynlig at ferdigattesten som ble gitt 9. oktober 2020, er utstedt på feil grunnlag, slik at vedtaket må anses å være ugyldig, jf. fvl. § 35 første ledd c).

Nærmere vurdering av grunnlaget for en ferdigattest - byggetillatelse

Det gjelder som nevnt at det for å kunne utstede ferdigattest må være vist i sluttdokumentasjonen fra søker at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, jf. pbl. § 21-10 første ledd tredje pkt. Det følger forutsetningsvis av dette at tiltaket må ha byggetillatelse for at ferdigattest skal kunne gis.

Etter Statsforvalterens forståelse, reiser saken spørsmål om det strengt tatt er gitt en endelig byggetillatelse til gatetunet GTT2. Dette må avgjøres før det evt. kan bli spørsmål om gatetunet slik det er utført, oppfylder de krav som stilles til dette i tillatelsen og arealplanen.

Byggetiltaket er omsøkt etter en to-trinns søknad, som består av en rammesøknad og søknad om igangsettingstillatelse (delt i flere deler). Se pbl. § 21-4 tredje ledd. I søknaden om ferdigattest, og i vedtaket der ferdigattest er utstedt, er det vist til rammetillatelse for boligblokk på 005/384, datert 29. juni 2016. Det ble innvilget flere igangsettingstillatelser etter rammetillatelsen, bl.a. den 3. mars 2017 og 15. mai 2017. Alle disse tillatelsene gir relevant informasjon om gatetunet.

Det står i rammetillatelsen av 29. juni 2016 bl.a. følgende:



«Det er vedlagt en situasjonsplan som omfatter eiendommen gnr.5 bnr.384. Det skal etableres noen parkeringsplasser på bakkeplan, mens resten skal skje i parkeringskjeller som omfatter hele eiendommen.

Utearealer vist som grønt på situasjonsplanen ligger på dekket til parkeringskjeller. Dette er ikke nærmere beskrevet i søknad om rammetillatelse.

Videre har vi mottatt en situasjonsplan/kartutsnitt som viser område SE6 i sin helhet, i tråd med vedtatte bestemmelser. I følge reguleringsplanen skal denne «situasjonsplanen vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng i tillegg til vegetasjon som skal bevares og fjernes. Planen skal også vise avkjørsel, gangveier, parkering for bil og sykkel, oppholds- og lekeareal og areal for avfallshåndtering. Dette innebærer at utomhusplan også skal omfatte område regulert til grøntstruktur og uteopphold.» Eiendommen 5/332 skal ha avkjørsel fra GTT2. SØK opplyser 02.06.16 at plassering av avkjørsel skal vurderes nærmere. Før det kan gis IG for uteområder må det foreligge en mer detaljert utomhusplan.» [Statsforvalterens uth.]

I igangsettingstillatelsen av 3. mars 2017, står det at det er begrensede muligheter for å utstyre gatetunet på bakgrunn av regulerte bredde, og at det må utarbeides en detaljert plan for opparbeidelse av lekeplassen, parkeringsplass og gatetun. Det følger dernest av igangsettingstillatelsen (IG3) av 15. mai 2017 at:

«Arbeider knyttet til ferdigstilling av gatetun GTT2 og parkeringsplass P2 og lekeplass FL1 på 5/63 kan ikke igangsettes før følgende er innsendt og godkjent:

- Detaljert utomhusplan som omfatter dette området i M=1:200. Planen skal inneholde detaljert beskrivelse for overflatebehandling, materialbruk, gatebelysning, evt. møblering, beplantning, sandkasser, lekeapparat, mm; samt inndeling av parkeringsplasser på parkeringsplass P2.*
- Planen skal ivareta bestemmelser i vedtatt plan, med bla krav om at alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Kjørebane i gatetun skal markeres med kantstein eller på annen måte som ikke gir høydeforskjell mellom kjørebane og annet areal.»*

Det går, som vist, klart fram fra rammetillatelsen og igangsettingstillatelsene fra 2017 at det må sendes inn en «*detaljert utomhusplan*» for godkjenning i kommunen, før arbeider med gatetunet, kan starte. Det stilles et uttrykkelig vilkår om dette. De nevnte igangsettingstillatelsene omfatter klart nok ikke gatetunet.

Det blir dermed et spørsmål om det kan sies å være utarbeidet en slik utomhusplan som er et vilkår for å gå i gang med de mer detaljerte arbeidene med gatetunet.

Ifølge klagen er det sendt inn tegninger av gatetun GTT2, lekeplass FL1 og parkeringsplass P2 til kommunen 2019. Dette er bekreftet mottatt i kommunen den 16. september 2019. Se vedtaket om ferdigattesten, den 9. oktober 2020. Etter klagerens oppfatning er gatetunet som vises i de nevnte tegningene i samsvar med vilkårene i igangsettingstillatelsen av 3. mars 2017. Klagen må videre forstås slik at klager mener dette også ble lagt til grunn i kommunens vedtak om ferdigattest.



Statsforvalteren har fått oversendt tegningene som kommunen mottok den 19. juni 2019, som altså forelå ved søknaden om ferdigattest. Vi har ellers fått oversendt to igangsettingstillatelser som gjelder utearealer, av hhv. 20. juni og 6. november 2018. Dette i tillegg til igangsettingstillatelsene av 3. mars og 15. mai 2017. Vi har sett på alle de her nevnte vedtakene, og tegningene.

Det gjentas her at igangsettingstillatelsene fra 2017 ikke kan sies å innebære tillatelse til den delen som gjelder gatetunet. Se ovenfor.

Når det gjelder søknadene om utomhusarealer fra 2018, kan ikke Statsforvalteren se at de omfatter gatetunet GTT2. Det ble levert en utomhusplan i forbindelse med søknaden datert 1. august 2018. Den ble godkjent den 6. november 2018. Men gatetunet er ikke med der.

Etter dette finner ikke Statsforvalteren at det formelt sett er søkt om og innvilget igangsettings-tillatelse til gatetunet GTT2, slik det ble stilt vilkår om i tidligere vedtak. Det kan dermed ikke være hjemmelsgrunnlag for å utstede ferdigattest, naturlig nok. Se omtalen av pbl. § 21-10 ovenfor.

Om kommunens behandling av søknaden om ferdigattest

Det kan anføres at kommunen burde oppdaget den nevnte feilen ved søknaden om ferdigattest, og ikke utstedt ferdigattest i 2019, jf. pbl. § 21-10. Det er mye som synes å tilsa at det må ha skjedd en feil ved saksbehandlingen i kommunen, som de har ansvar for. Sett i ettertid kan det virke noe overraskende i og med at det så klart gjaldt vilkår om en detaljert utomhusplan for GTT2. Statsforvalteren vil imidlertid ikke spekulere på hva som kan skjedd. Det blir uansett ikke avgjørende for resultatet i saken, slik vi har vurdert saken.

I lys av klagen blir det et spørsmål om ikke noen av de tegningene som ble oversendt kommunen den 19. juni 2019, da det ble søkt om ferdigattest, er tilstrekkelig som utomhusplan for gatetunet. Og om dette i så fall kan være godt nok som grunnlag for en ferdigattest.

Statsforvalteren bemerker først til dette at det er vanskelig å komme utenom det uttrykkelige vilkåret i tidligere vedtak om en detaljert utomhusplan, som skal være omsøkt og godkjent før arbeidene med gatetunet kan settes i gang.

Blant tegningene oversendt kommunen den 19. juni 2019, er ingen gitt navnet «Utomhusplan». Det er mest tekniske tegninger, bl.a. av V/A-anlegget. Det nærmeste en utomhusplan man kommer er Situasjonsplan i målestokk 1:500, datert 20. mai 2019 (Tegning nr. L-01-01-02). Denne inneholder knapt noe om gatetunet. Det er enkelte opplysninger om gatetunet, bla. om kantstein, i andre tekniske tegninger, men ellers lite om selve gatetunet. Det meste tilsier at det ikke foreligger en slik utomhusplan som vilkårene i tidligere vedtak beskriver.

Det er i alle tilfelle vanskelig å tolke vedtaket om ferdigattest den 9. oktober 2020 som en igangsettingstillatelse, slik Statsforvalteren vurderer det.

Etter dette kan det ikke opplysningene innsendt den 19. juni 2019 og vedtaket om ferdigattest reparere mangelen ved vedtaket av 9. oktober 2020. Dette selv om tegningene gir en del mer opplysninger også om gatetunet.



Sammenfatning og konklusjon

Etter vurderingene ovenfor, har Statsforvalteren kommet til at det ikke var grunnlag for å utstede ferdigattesten den 9. oktober 2020. Dette fordi det ikke foreligger en endelig byggetillatelse (igangsettingstillatelse) til gatetunet GTT2, som utførte arbeider kan sees opp imot, jf. pbl. § 21-10. På dette grunnlaget må det være riktig å si at vedtaket om ferdigattesten, var basert på en feil rettslig forutsetning, og dette har hatt avgjørende betydning for vedtaket.

Når kommunen oppdager en slik feil, er det hjemmel for å omgjøre vedtaket, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c). Det er også hva de forventes å gjøre ut ifra et forvaltningsrettslig grunnprinsipp om at ugyldige vedtak ikke bør bli stående. Ansvar for feilen må til dels tilskrives kommunen. Se fvl. § 17. Tiltakshaveren ved ansvarlig søker har imidlertid et selvstendig ansvar for å påse at alle dokumenter er i orden ved innsending av søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 23-4 tredje ledd. Det burde ellers være rimelig klart at det gjaldt et vilkår om å få godkjent en utomhusplan for gatetunet. En utvetydig utomhusplan ville gjøre det enkelt å avgjøre om tiltaket er utført som godkjent.

Tiltakshaveren har innrettet seg som om en endelig ferdigattest foreligger. Han har imidlertid ikke fått en berettiget fordel, som her må være beskyttet. Det virker ikke som det er veldig mye som står igjen før en ferdigattest kan gis. Og det kan om nødvendig søkes om midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Etter dette har Statsforvalteren kommet til at vedtaket om ferdigattest er ugyldig. Fvl. § 41 kommer ikke til anvendelse.

Konklusjonen blir at vedtaket om å trekke ferdigattesten er gyldig, med en noe annen begrunnelse. Hjemmel er pbl. § 21-10. Det vises videre til pbl. §§ 25-2 annet ledd og 21-7 syvende ledd, samt til fvl. § 35 første ledd bokstav c).

Statsforvalteren tar ikke stilling til hva som nærmere kreves for et tilstrekkelig opparbeidet gatetun. Det må avklares i en utomhusplan, som beskrevet i vilkåret i vedtakene om byggetillatelser.

Det vises for øvrig til hele vurderingen ovenfor.

Vedtaket stadfestes. Saken sendes tilbake til kommunen for oppfølging. Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Statsforvalteren fatter følgende ...



vedtak:

Orkland kommunes vedtak av 15. september 2022 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Henrik Øvrebø
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82

7300

ORKANGER

On arkitekter og ingeniører AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-20/00774
oppgis ved alle henvendelser

Dato
09.10.2020

5/384, Drivhusgata 23-35, Ferdigattest for boligblokk m/p-kjeller "Gartnerihagen 1" inkl. tekniske infrastruktur (2016/1922)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	5 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker	On arkitekter og ingeniører AS
Tiltakshaver	ORKDALSVEIEN 82B AS
Hjemmelshaver	BORETTSLAGET GARTNERIHAGEN

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest på gnr.5 bnr. 384 inkl. teknisk infrastruktur. Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 29.06.2016, Rammetillatelse i adm.sak 305/16, i saksnr.2016/1922, som gjaldt 5 etasjers boligblokk med 27 leiligheter og parkeringskjeller. Tilhørende plantegninger følger vedlagt.

Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan versjon 9 datert 14.05.2020, som bekreftelse på at alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer fra ansvarlige foreta er mottatt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE

Elin Talke Strømsvik

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: 5-384 kjeller som bygget?
5-384 Situasjonsplan godkjent 06.11.2018
5-384 Rammetillatelse av 29.06.2016
5-384 Plantegninger til grunn for rammetillatelsen av 29.06.2016

Kopimottakere: Tekniske tjenester
Veg/park
Vann og Avløp
Beredskap
BORETTSLAGET GARTNERIHAGEN
ORKDALSVEIEN 82B AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest den 14.05.2020.

Rammetillatelse gitt den 29.06.2016. Plantegninger datert 04.03.2016 lå til grunn for gitt rammetillatelse.

Senere mottatt:

plan- og snitt-tegninger mottatt 24.04.2017 ved IG3

Brannkonsept og brannplaner mottatt 24.04.2017 ved IG3

Brannkonsept rev.19.06.2017 og brannplantegning av 5.etg dat.06.03.2017 mottatt 23.06.2017

Fasadetegninger sist revidert 29.06.2017

Situasjonsplan som bygget datert 26.04.2018

Tegninger byggesak infrastruktur jfr. Vilkår i vedtak datert 03.03.2017 med tegninger av gatetun GTT2, lekeplass FL1 og parkeringsplass P2 mottatt 19.06.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 29.06.2016, Rammetillatelse i adm.sak 305/16, som gjaldt som gjaldt 5 etasjers boligblokk med 27 leiligheter og parkeringskjeller, i saksnr.2016/1922,.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektet eller utførelse i inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlig foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnummer 2016/1922		Løpenummer 8042/2018	
	Byggested Drivhusgata 23-35, 7300 ORKANGER			
	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	005	384		
Ansvarlig søker: ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS Orkdalsveien 82 7300 ORKANGER		Tiltakshaver: ORKDALSVEIEN 82B AS c/o Per Opøyen Trondheimsveien 40B 7300 ORKANGER		

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Boligbygning, bygnnr. 300571567			
Tillatelsen omfatter Boligbygg i 5 etasjer underbygd med parkeringskjeller			
Vedtaket fattet Plan og forvaltning - Administrativ behandling- Rammetillatelse Igangsettingstillatelse IG 2 for grunnarbeider inkl.fundamenter Igangsettingstillatelse IG3 Igangsettingstillatelse IG4 fasadekledning		Vedtaksdato 29.06.2016 30.03.2017 15.05.2017 10.07.2017	Vedtaksnummer 305/16 119/17 196/17 301/17
Ansvarlig søker har identifisert gjenstående arbeider på en tilfredsstillende måte, og har bekreftet at tiltaket har et tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Han har også angitt dato for ferdigstilling. På denne bakgrunn finner kommunen det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse jfr. Pbl § 21-10 3.ledd for:			
X	Hele bygget. Sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse er følgende mottatt: <ul style="list-style-type: none"> • Signert gjennomføringsplan datert 16.03.2018 versjonsnr.8 • Kontrollerklæring fra Brannrådgiverne for Kontroll av utførelse, brannsikkerhet datert 16.03.2018 		
	Følgende del av bygget:		
Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må ferdigstilles innen:
	Før arbeider med utomhusarbeider med planering plen og gårds plass kan igangsettes, må det foreligge en detaljert plan for felles uteområde på egen eiendom som ivaretar krav i TEK10 bla. § 8-1, 8-2 og 8-4. Detaljert utomhusplan skal godkjennes av kommunen.		15.06.2018
	Øvrige vilkår satt i tidligere gitte tillatelser. Gjenstående arbeider som beskrevet i søknad om brukstillatelse.		15.06.2018 15.06.2018
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:		Ja: Nei:
Vilkår			
I	Detaljert utomhusplan må være godkjent av kommunen innen		01.05.2018

Underskrift		
Sted	Dato	Saksbehandler
Orkanger	21.03.2018	Elin Talke Strømsvik

Kopi til	
Kristin Johansen	Tekniske tjenester
Ronny Ramsoskar	Brann- og redningsvesen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Nabolagsprofil

Drivhusgata 35 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Rømme	3 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
✈️ Trondheim Værnes	59 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 59 min 🚗

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	10 min 🚶
299 elever, 20 klasser	
0.8 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
156 elever, 12 klasser	
1.9 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
278 elever, 16 klasser	
0.6 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min 🚗
500 elever	
2.4 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Orkdal Sparebank	3 min 🚶
🚗 Franslykkja Ladepark	4 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

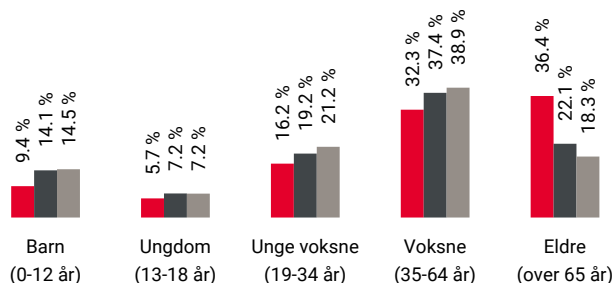
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bårdshaug/Rømme	1 169	650
🔵 Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Bekkefaret barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
81 barn	
1.3 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
101 barn	
1.3 km	
Evjen barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
124 barn	
1.9 km	

Dagligvare


Kiwi Orkanger	5 min 🚶
Rema 1000 Orkanger	7 min 🚶
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Gateparkering**
Lett 87/100

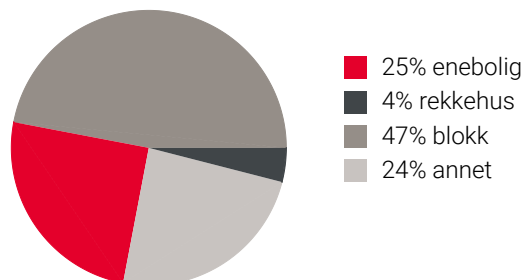
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100





Sport

-  Orkanger barneskole
Aktivitetshall, ballspill 7 min  0.6 km
-  Øvre Rømmesbakkan ball-løkke
Ballspill 10 min  0.8 km
-  Fitnesspoint Orkanger 6 min 
-  Max-gym Orkanger 6 min 

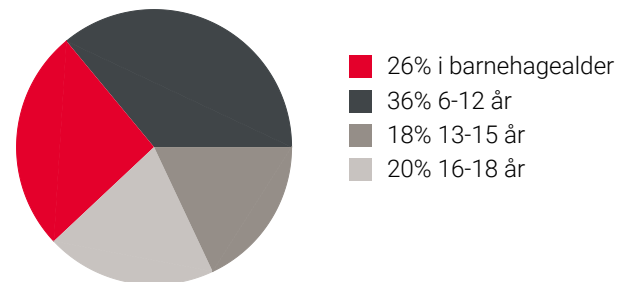
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  AMFI Orkanger 8 min 
-  Boots apotek Orkla 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

-  Bårdshaug/Rømme
-  Orkanger/Fannrem
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-20/01213
oppgis ved alle henvendelser

Dato
25.06.2024

5/290 Drivhusgata 41-49, utvidet midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 5 / 290 / 0 / 0
Ansvarlig søker ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver VEKSTHUSGATA EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse gis med gyldighet til 31.12.2024.

Tillatelsen gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 16.11.2017 (sak 2017/6992) i Orkdal kommune, som gjaldt boligblokk med p-kjeller på eiendom 5/290 og 5/5 inkl. nedkjøringsrampe på hhv. 5/40 og 5/363.

Følgende arbeid gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Godkjenning av utomhusplan for o_KV1 i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.
- Kjøreveien må utformes i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Felles (offentlig) lekeplass FL1 må opparbeides i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Søknad om ferdigattest må sendes kommunen senest 3 uker før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Plan og byggesak

Elin Talke Strømsvik

Rådgiver - ingeniør - byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: VEKSTHUSGATA EIENDOM AS
VEKSTHUSET BORETTSLAG

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Det faktureres i henhold til kommunen sitt gebyrreglement tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside. Ved en eventuell klage må gebyret likevel betales.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Kommunens saksnr.



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	5	4					Orkland
	Drivhusgata				7300	Orkanger	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radiator	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis	
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme		<input type="checkbox"/> Annet	

Erklæring	
<input type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøaneringsbeskrivelse	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)	
Foretak		Navn	
Organisasjonsnummer		Organisasjonsnummer	
Kontaktperson		Kontaktperson	
E-post		E-post	
Dato		Dato	
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
Onarkitekt og ingeniører AS		STIG ATLE ALOE	
992 619 295		72484020	
Stig Atle Alove		Stig Atle Alove	
post@on-as.no		post@on-as.no	
9/9-2025		9/9-2025	

OVERTAKELSESPROTOKOLL

Overtakelse av infrastruktur for deler av området Rømme Øvre.

A: Partene, tilstede under overtakelsesforretningen:

Overtagende:	Orkland kommune Samferdsel - Svein Olav Semundset Vann og avløp - Roar Grindvold møtte ikke, forholder seg til befaring foretatt 29.04.2022.
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Utbygger:	Orkdalsveien 82B AS org nr. 994 970 097 Morten Lilleberg Ivan Kristiansen Telefon: 975 98 701 epost morten@ebo.no
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entreprenør:	Orkla Mardahl AS org nr. 913 684 281 Telefon: 917 11 222, epost: trond.mardahl@om-as.no
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

Overtakelsen gjelder:

Utbygging av infrastruktur for deler av området Rømme Øvre, i utbyggingsavtalen datert 16.12.2016 betegnet som SE6, gatetun (GTT2) – senere omregulert til kjørevei (inkludert bom, skilting og benker), parkeringsplass (P2) samt gatelys, vann og avløp med fordøyingsanlegg.

Befaring utført dato: 26.11.2024

Særskilte forhold/anmerkninger:

	Utbyggers standpunkt:	Frist for utbedring:
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

7.		
8.		
9.		
10.		

Underskrifter:

Overtakelsesforretning ble påbegynt: Dato : 26.11.2024 kl: 13.00

Overtakelse fant sted: Dato: 26.11.2024 kl: 13.10

Denne overtakelsesprotokollen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav overtakende og utbygger beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/dato: Orkanger 19/12-2024

Ras S. Orndal
for Orkland kommune

Sivillan Emmet

Morten Lundeby
for Orkdalsveien 82B AS

for Orkla Mardahl AS

Kommunens saksnr. 2016/1922	Vedlegg G 1	Side 1 av 3
--------------------------------	----------------	----------------



Gjennomføringsplan

Versjonsnr. 10	Dato 9/9-2025	Signatur, ansv. søker <i>S.A. Nør</i>
Adresse		Postnr. Poststed 7300 ORKANGER

Eiendom/ byggested	Gnr. 5	Bnr. 384	Festnr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune Orkland
-----------------------	-----------	-------------	---------	-----------	----------	--------------------

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks- klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ett- trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Ansvarlig søker	2	On arkitekter og ingeniører AS					
PRO	Arkitektur inkl. bygningsfysikk	2	On arkitekter og ingeniører AS		24.04.17			X
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	1	Nidaros Oppmåling AS		06.03.17			X
PRO	Veg og VA fra Franslykkja til grense mot eiend. 5/5 og infiltrasjonsanlegg	2	Norconsult AS		09.02.17			X
PRO	Konstruksjonssikkerhet	2	Siv. Ing. Harboe og Leganger AS		21.04.17			X
PRO	Geoteknikk, prosj. grunnarb. og fundamentering	2	Multiconsult ASA		28.02.17			X
PRO	Konstruksjonssikkerhet. TRP plater	2	Areco Profiles AS		19.08.17			X
PRO	Brannkonsept	3	Brannrådgiverne AS		21.04.17			X
PRO	Sanitær- og varmeinstallasjoner	2	Multiconsult AS		20.04.17			X
PRO	Ventilasjon- og klimainstallasjoner	2	Bakco AS		20.04.17			X
PRO	Fjernvarmeanlegg	2	Heimdal Industriservice AS		24.04.17			X
PRO	Løfteinnretning	2	Heis 1		16.02.17			X
PRO	Premisser for lydekniske forhold	2	Brekke & Strand Akustikk AS		19.04.17			X
PRO	Brannalarm og ledelyssystem	2	Elotec AS		24.04.17			X
PRO	Energieregninger iht. TEK10 § 14	2	Asplan Viak AS		18.04.17			X
PRO	Sprinkleranlegg	3	Caverion Norge AS, avd. Trondheim		19.04.17			X
PRO	Betongelementer trapper	2	Conliga AS		01.09.17			X
PRO	Trapper og rekkverk	2	Brødrene Midthaug AS		23.10.17			X

Blankett 5185 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2016

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gartnerihagen onsdag 20.03.2024 kl. 18:00
Sted: Orkdal vgs.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: JOHN ARNE REKSTAD

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: JOHN ARNE REKSTAD

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: AGE BAKKEN

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: INGEN

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering,

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 27.000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Husleieregulering

Sak fra Wilhelm Storm.

Borettslagets årsresultat gikk i 2022 med kr. 319.000 i minus hvorav kr. 227.000 skyldtes for lite innbetalte renter på andelslån. De øvrige kr. 92.000 skyldtes høyere øvrige kostnader enn budsjettet.

Kostnader er vanskelig å budsjettere og spesielt den del av kostnader som skyldes renteendringer. Vi startet i januar 2023 med å betale inn 4,16 % i renter på andel av felleslån og startet i januar 2024 med å betale inn 6,13 %. For andelseiere medfører det en årlig økning i rentedelen av husleia på mellom kr. 19.700 og kr. 39.000 avhengig av andelen den enkelte har av felleslånet.

Ingen vet hvordan renta vil forandre seg fremover. Den kan øke eller den kan minke i løpet av året. Målet må være at vi i løpet av et kalenderår hverken betaler for mye eller for lite renter i forhold til kravet fra banken.

Det samme gjelder også for øvrige kostnader selv om variasjonene i løpet av året forhåpentligvis er mindre og mere forutsigbare.

Forslag til vedtak:

Husleia reguleres 2 ganger årlig i hhv januar og juli når det er nødvendig for å sikre at innbetalte renter på felleslån ved årets slutt samsvarer med bankens rentekrav og at innbetalte felleskostnader balanser best mulig med forventede påløpte kostnader.

Alternativt forslag til vedtak:

Husleia reguleres i løpet av budsjettåret når det forventes at bankens rente på felleslån avviker med 0,5 %-poeng eller mere i forhold til budsjettet.

Vedtak:

SAKEN ANSES LØST PÅ BAKGRUNN
AV INNGÅElsen AV IN-ORDNINGEN
FRA JANUAR 2024.

4.2 Vedtektsendring

Sak fra styret.

Styrets krav til å avlegge årsberetning ble frafalt etter endring i regnskapsloven, med virkning fra 01.01.2018. Styret foreslår at årsberetning tas ut fra vedtektenes § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen.

Forslag til endring:

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder og sekretær samt valg av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styre
3. Årsregnskap i revidert stand
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av medlemmer til styret

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:

Årsberetning tas ut av vedtektenes § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen.

Det blir ny nummerering på resterende punkter som en følge av dette.

Vedtak: VEDTATT SOM FORESLÅTT

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Anita Øberg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: ODD ARNE LIEN

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Nils Jostein Lidal

Evj Rønnes

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: INGEN VELGET INN
SLIK AT STYRET REDUSERES FRA 5 TIL 3.

5.3 Varamedlem for 1 år

Det kan iht vedtektene velges inntil to varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: AASE BACH

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Åge Bakken
Paula Solberg Indergård

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

ÅGE BAKKEN
PAULA SOLBERG INDERGÅRD



Møteleder



Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gartnerihagen mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Sted: Aktivitetssenteret, Elvestien 3, 7300 Orkanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: John Arne Rekstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: John Arne Rekstad

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Eikli

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 16

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Vedtektsendring

Ved ordinær generalforsamling i 2024 ble det vedtatt å fjerne behandling av *Årsberetning fra styre* fra vedtektenes §15 "Saker som behandles på generalforsamlingen". Vedtektenes § 17 må justeres i henhold til dette vedtaket.

Det foreslås å fjerne det som er uthevet fra dagens tekst i § 17:
Regnskap, årsoppgjør **og årsberetning**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør **og årsberetning**. Regnskapsåret følger kalenderåret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrekk etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret **og årsberetningen** skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

Ny tekst § 17:
Regnskap og årsoppgjør

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjøret skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Ny tekst vedtatt som foreslått.

4.2 Refinansiering av Borettslagets fellesgjeld.

Borettslagets bankforbindelse i dag er DNB. Styret i Borettslaget Gartnerihagen har innhentet tilbud på refinansiering av Borettslagets fellesgjeld. Om bytte av bank ser styret det som aktuelt med Orkla Sparebank som ny finanspartner. Tilbudet er pr. dato flytende rente 5.59 % alternativt Nibor 4,55 % + påslag 1 %. Styret vil om det gis fullmakt fra generalforsamlingen velge den renteløsningen som anses best for borettslaget. Et bytte av bankforbindelse vil kunne påvirke Borettslagets felleskostnad.

Vedtak:

Styret i Borettslaget Gartnerihagen gis fullmakt til å skifte bankforbindelse fra DNB til Orkla Sparebank. Formålet er refinansiering av eksisterende fellesgjeld pålydende kr. 31 260 000,-. 30 års løpetid med 10 års avdragsfrihet med kvartalsvis termin. Borettslaget Gartnerihagen stiller som sikkerhet for lånet pant i eiendom gnr 5 og bnr 384 i Orkland Kommune. Styret avgjør ved et skifte om det skal inngås flytende rente eller Nibor + påslag.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Ragnhild Eikli, Robert Wahlmann

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Åge Bakken, Aase Bach

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Aase Bach

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Anne Gundersen Sognli

5.3 Valgkomite for 2 år

På valg: Åge Bakken

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Mette Sagen Korshavn

Protokoll for Borettslaget Gartnerihagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Arne Rekstad (sign.)	18.03.2025
Sekretær	John Arne Rekstad (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Ragnhild Eikli (sign.)	18.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gartnerihagen onsdag 20.03.2024 kl. 18:00
Sted: Orkdal vgs.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: JOHN ARNE REKSTAD

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: JOHN ARNE REKSTAD

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: AGE BAKKEN

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: INGEN

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering,

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 27.000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Husleieregulering

Sak fra Wilhelm Storm.

Borettslagets årsresultat gikk i 2022 med kr. 319.000 i minus hvorav kr. 227.000 skyldtes for lite innbetalte renter på andelslån. De øvrige kr. 92.000 skyldtes høyere øvrige kostnader enn budsjettet.

Kostnader er vanskelig å budsjettere og spesielt den del av kostnader som skyldes renteendringer. Vi startet i januar 2023 med å betale inn 4,16 % i renter på andel av felleslån og startet i januar 2024 med å betale inn 6,13 %. For andelseiere medfører det en årlig økning i rentedelen av husleia på mellom kr. 19.700 og kr. 39.000 avhengig av andelen den enkelte har av felleslånet.

Ingen vet hvordan renta vil forandre seg fremover. Den kan øke eller den kan minke i løpet av året. Målet må være at vi i løpet av et kalenderår hverken betaler for mye eller for lite renter i forhold til kravet fra banken.

Det samme gjelder også for øvrige kostnader selv om variasjonene i løpet av året forhåpentligvis er mindre og mere forutsigbare.

Forslag til vedtak:

Husleia reguleres 2 ganger årlig i hhv januar og juli når det er nødvendig for å sikre at innbetalte renter på felleslån ved årets slutt samsvarer med bankens rentekrav og at innbetalte felleskostnader balanserer best mulig med forventede påløpte kostnader.

Alternativt forslag til vedtak:

Husleia reguleres i løpet av budsjettåret når det forventes at bankens rente på felleslån avviker med 0,5 %-poeng eller mere i forhold til budsjettet.

Vedtak:

SAKEN ANSES LØST PÅ BAKGRUNN
AV INNGÅElsen AV IN-ORDNINGEN
FRA JANUAR 2024.

4.2 Vedtektsendring

Sak fra styret.

Styrets krav til å avlegge årsberetning ble frafalt etter endring i regnskapsloven, med virkning fra 01.01.2018. Styret foreslår at årsberetning tas ut fra vedtektenes § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen.

Forslag til endring:

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder og sekretær samt valg av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styre
3. Årsregnskap i revidert stand
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av medlemmer til styret

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:

Årsberetning tas ut av vedtektenes § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen.

Det blir ny nummerering på resterende punkter som en følge av dette.

Vedtak: VEDTATT SOM FORESLÅTT

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Anita Øberg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: ODD ARNE LIEN

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Nils Jostein Lidal

Evj Rønnes

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: INGEN VELGET INN
SLIK AT STYRET REDUSERES FRA 5 TIL 3.

5.3 Varamedlem for 1 år

Det kan iht vedtektene velges inntil to varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: AASE BACH

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Åge Bakken
Paula Solberg Indergård

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

ÅGE BAKKEN
PAULA SOLBERG INDERGÅRD



Møteleder



Protokollvitne

VEDEKTER
FOR
BORETTLAGET GARTNERIHAGEN

Vedtatt 08.01.2018

Endret på generalforsamling 19. 04.2023, 20.03.2024 og 17.03.2025

§1

Borettslagets navn og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Gartnerihagen og ligger på gnr. 5, bnr. 384 i Orkanger kommune. Eiendommen ligger på festet tomt.

Borettslaget består av 27 andeler.

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i de bygg borettslaget eier. Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§2

Særskilte bestemmelser

- Tinglyst avtale med naboeiendom gnr. 5 bnr. 332 og gnr. 5 bnr. 333 vedr. avstandserklæringer.
- Utbyggingsavtale med Orkdal kommune vedrørende vedlikeholdsplikt på lekeplass.
- Bestemmelser vedrørende HC parkering i kjeller.
- Parkeringsplasser merkes og tildeles andelene.
- Borettslaget plikter å etablere velforening «Rømme Øvre Velforening». Hver andel har plikt til å være medlem.

§3

Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000,-.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§4 Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens§ 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens§ 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§5 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles når andelen legges ut for salg.

§6

Bruksrett til bolig (boret) - Oppsigelse og mislighold - Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven § 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre for opptil tre år. Søknad om overlating av bruken med særlig grunn behandles og godkjennes av styret, jfr. borettslagslovens §5-6.

§7

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold, herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene, påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp/sluk, herunder oppstaking samt plikt til å

varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse. Løpende vedlikehold av tak-sluk besørjes av borettslaget.

Dersom andelseieren ikke oppfyller sine plikter nedfelt i lov og vedtekter, vil andelseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom andelseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at andelseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§8

Utbyggers rett til utleie

Fortsetter utbyggeren som andelseier til en eller flere av andelene i laget, har han rett til å leie ut ferdige boliger som ikke er solgt, forutsatt at utbyggeren er en juridisk person. Styret i laget skal godkjenne slik utleie, men godkjenning kan bare nektes hvis brukeren (leieren) forhold gir saklig grunn til det.

§9-1

Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter leilighetenes areal i laget oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet og lånekostnader fordeles etter salgsverdi. Ved særlige grunner kan kostnadene fordeles pr. bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Jfr. Borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§9-2

IN-ordning

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld. De nærmere regler knyttet til slik nedbetaling fremgår av inngåtte avtaler om IN-ordning.

§ 10

Forsikring

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

Innbeforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11

Styret

Borettslaget skal ha et styre med 3-5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsførereren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomt.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13 Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 14 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

§ 15
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder og sekretær samt valg av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsregnskap i revidert stand
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen
4. Valg av medlemmer til styret

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17
Regnskap og årsoppgjør

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjøret skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

§ 19
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20

Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 21

Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 22

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTLAGET GARTNERIHAGEN

Vedtatt: 08.05.2018

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets andeler og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad innenfor andelen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom andelen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i andelen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Grilling ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill på balkonger/terrasser er tillatt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/andelen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkannlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utkjørt: 10.09.25 Side 1 av 3

Borettslaget Gartnerihagen	Vår ref.: 1314/17	Fødselsdato eier: 24.10.1941
Drivhusgata 35	Type: Borettslag frittstående	
7300 ORKANGER	Eiere: Oddbjørn Fosslund	
Organisasjonsnr: 920 441 092	Andelsnr: 17	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 9 871

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift (lik fordeling)	1 759
	Felleskostnad renter IN	4 724
	Felleskostnader drift (brøk)	1 122
Tilleggsytelser:	Fastbeløp måling og avregning energi	165
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	599
Måler:	1314 Varme Borettslaget Gartnerihagen: 1314/17 A konto varme og varmtvann (308 - 17)	1 502

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målnummer og stand oversendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 020 870	Gjeld siste årsoppg.: 1 020 870
Klient ajourf. lån:	35 211 000	Klient gj. s. årsoppg.: 31 259 486

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82108515917, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.09.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 10.09.2025: 29 022 580

Andel av saldo: 1 020 870

Første termin: 30.04.2024Neste avdrag: 31.07.2028 (siste termin 30.04.2053)

3 MND Nibor + Margin 1% Avdragsfrihet til 05.07.2028

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.07.2028 utgjøre ca kr 3 403,00 per måned for denne boligen

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Inngått avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utkjørt: 10.09.25 Side 2 av 3

Borettslaget Gartnerihagen	Vår ref.: 1314/17	Fødselsdato eier: 24.10.1941
Drivhusgata 35	Type: Borettslag frittstående	
7300 ORKANGER	Eiere: Oddbjørn Fosslund	
Organisasjonsnr: 920 441 092		

3: Fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Arne Lien

Adresse: Drivhusgata 35

Postnr/-sted: 7300 ORKANGER

E-post: gartnerihagen@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2025

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	26 851	Gjeld:	1 020 870	Andre inntekter:	519
		Utgifter:	58 887		

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 17

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 5/384

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: LY Forsikring AS Polisenr: 295619

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme	SSBnr:	H0302
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

NØKLER:

Borettslaget har systemnøkler og styret v/leder bestiller nøkler på vegne av beboerne.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utkjørt: 10.09.25 Side 3 av 3

Borettslaget Gartnerihagen	Vår ref.: 1314/17	Fødselsdato eier: 24.10.1941
Drivhusgata 35	Type: Borettslag frittstående	
7300 ORKANGER	Eiere: Oddbjørn Fosslund	
Organisasjonsnr: 920 441 092		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gartnerihagen

Tid: Mandag 17.03.2025 - kl. 18:00

Sted: Aktivitetssenteret, Elvestien 3, 7300 Orkanger

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Vedtektsendring

Ved ordinær generalforsamling i 2024 ble det vedtatt å fjerne behandling av *Årsberetning fra styre* fra vedtektenes §15 "Saker som behandles på generalforsamlingen". Vedtektenes § 17 må justeres i henhold til dette vedtaket.

Det foreslås å fjerne det som er uthevet fra dagens tekst i § 17:
Regnskap, årsoppgjør **og årsberetning**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør **og årsberetning**. Regnskapsåret følger kalenderåret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret **og årsberetningen** skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

Ny tekst § 17:
Regnskap og årsoppgjør

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjøret skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

4.2 Refinansiering av Borettslagets fellesgjeld.

Borettslagets bankforbindelse i dag er DNB. Styret i Borettslaget Gartnerihagen har innhentet tilbud på refinansiering av Borettslagets fellesgjeld. Om bytte av bank ser styret det som aktuelt med Orkla Sparebank som ny finanspartner. Tilbudet er pr. dato flytende rente 5.59 % alternativt Nibor 4,55 % + påslag 1 %. Styret vil om det gis fullmakt fra generalforsamlingen velge den renteløsningen som anses best for borettslaget. Et bytte av bankforbindelse vil kunne påvirke Borettslagets felleskostnad.

Styrets innstilling: Styret i Borettslaget Gartnerihagen gis fullmakt til å skifte bankforbindelse fra DNB til Orkla Sparebank. Formålet er refinansiering av eksisterende fellesgjeld pålydende kr. 31 260 000,-. 30 års løpetid med 10 års avdragsfrihet med kvartalsvis termin. Borettslaget Gartnerihagen stiller som sikkerhet for lånet pant i eiendom gnr 5 og bnr 384 i Orkland Kommune. Styret avgjør ved et skifte om det skal inngås flytende rente eller Nibor + påslag.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Forslag til vedtak = valgkomiteens innstilling.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ragnhild Eikli
Robert Wahlmann

Forslag til vedtak: Åge Bakken
Aase Bach

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Aase Bach

Forslag til vedtak: Anne Gundersen Sognli

5.3 Valgkomite for 2 år

På valg:

Åge Bakken

Forslag til vedtak: Mette Sagen Korshavn

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Orkanger, 25.02.2025

Borettslaget Gartnerihagen

styret

Borettslaget Gartnerihagen - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 112 524	2 446 452	917 432	882 432
Felleskostnader kapitaldel		1 817 857	0	2 159 142	1 794 586
Tillegg elektroniske fellesavtaler		186 624	155 844	186 624	194 076
Fjernvarme		399 984	378 470	400 000	0
Andre driftsinntekter		0	41 226	0	0
Innbetaling IN-ordning		3 951 514	0	0	0
Sum driftsinntekter		7 468 503	3 021 992	3 663 198	2 871 094
Driftskostnader					
Personalkostnader		-3 384	0	-3 000	-3 800
Styrehonorar		-24 000	0	-15 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-65 690	-46 704	-65 700	-67 900
Eksterne honorar	1	-11 245	-14 220	-13 500	-12 000
Drifts- og serviceavtaler	2	-117 671	-98 603	-62 000	-117 500
Vaktmestertjenester		-2 685	-1 000	0	-5 000
Renholdstjenester		-32 733	-28 988	-29 200	-34 000
Løpende vedlikehold	3	-116 742	-136 519	-140 000	-140 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-75 000	-75 000
Elektroniske fellesavtaler		-184 868	-175 990	-186 624	-194 076
Forsikring		-79 362	-70 692	-74 200	-90 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-445 809	-405 972	-302 000	-162 600
Festeavgift		-16 150	-16 150	-16 500	-16 500
Energi, felles		-355 934	-429 159	-489 250	-92 200
Andre driftsutgifter	4	-19 773	-11 343	-11 500	-17 500
Sum driftskostnader		-1 476 047	-1 435 340	-1 483 474	-1 055 476
DRIFTSRESULTAT		5 992 456	1 586 651	2 179 724	1 815 618
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		18 450	8 770	2 000	0
Finanskostnader		-1 839 618	-1 793 972	-2 159 142	-1 794 586
Netto finansposter		-1 821 168	-1 785 202	-2 157 142	-1 794 586
Resultat før skattekostnad		4 171 288	-198 550	22 582	21 032
Ordinært resultat etter skatt		4 171 288	-198 550	22 582	21 032
ÅRSRESULTAT	5, 9	4 171 288	-198 550	22 582	21 032
Disponering av totalresultat:		4 171 288	-198 550	22 582	21 032
Overført til annen egenkapital		11 679	0	0	0
Overført til udekket tap		0	-198 550	0	0
Reduksjon av udekket tap		208 095	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		3 951 514	0	0	0

Borettslaget Gartnerihagen - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 11	117 270 000	117 270 000
Sum anleggsmidler		117 270 000	117 270 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	3 000
Periodiserte kostnader	7	63 759	63 635
Andre fordringer	7	0	63 229
Mellomregning Klare Finans	7	25 461	8 090
Opptjente renter	7	18 450	8 591
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	659 223	668 498
Sum omløpsmidler		766 893	815 043
SUM EIENDELER		118 036 893	118 085 043

Borettslaget Gartnerihagen - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	3 951 514	0
Annen egenkapital	9	11 680	-208 095
Sum egenkapital		4 098 194	-73 095
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 10	152 713	152 713
Sum avsetninger og forpliktelser		152 713	152 713
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	31 259 486	35 211 000
Borettsinnskudd	11, 13	82 089 000	82 089 000
Sum langsiktig gjeld		113 348 486	117 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 979	101 720
Skyldig off. myndigheter		2 569	2 569
Forskudd kunder		43 818	24 519
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		18 218	18 218
Påløpte renter		306 052	494 049
Påløpte kostnader		30 865	64 351
Sum kortsiktig gjeld		437 500	705 425
Sum gjeld		113 938 700	118 158 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 036 893	118 085 043
Pantstillelser	11	113 348 486	117 300 000

Sted: _____, dato: _____

Odd Arne Lien
Leder

Robert Wahlmann
Styremedlem

Ragnhild Eikli
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 245	12 870
Fakturerte tjenester	0	1 350
Sum eksterne honorarer	11 245	14 220

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikrings tjenester	2 237	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	20 019	15 592
Avtale om drift og kontroll port/garasje	5 995	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	36 160	35 072
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	39 147
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	53 260	8 793
Sum drifts- og serviceavtaler	117 671	98 603

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	42 007	90 162
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	6 468
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	36 443	14 496
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 031	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	22 163	10 706
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 500	14 688
Reparasjon og vedlikehold annet	598	0
Sum vedlikehold	116 742	136 519

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 514	0
Gaver	1 619	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	6 803
Generalforsamling/årsmøte	3 150	0
Bankgebyrer	1 014	3 753
Andre gebyrer	9 476	787
Sum andre driftsutgifter	19 773	11 343

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	109 619	308 169
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 171 288	-198 550
Avdrag IN ordning	-3 951 514	0
Årets endring i disponible midler	219 774	-198 550
Disponible midler i periodens slutt	329 393	109 619
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-152 713	-152 713
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-152 713	-152 713
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	176 680	-43 095

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	117 270 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 270 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	117 270 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	659 223	668 498
Sum bankinnskudd	659 223	668 498

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-73 095	125 456
Andelskapital 01.01	135 000	135 000
Andelskapital 31.12	135 000	135 000
Annen egenkapital 01.01	-208 095	-9 544
Årets resultat	4 171 288	-198 550
Justering for innbetaling IN-ordning	-3 951 514	0
Annen egenkapital 31.12	11 680	-208 095
Innbetalt IN-ordning i år	3 951 514	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	3 951 514	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 098 194	-73 095

Andelskapitalen er kr 135 000 fordelt på 27 andeler à kr 5000.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, noe som vil bidra til positiv egenkapital over tid.

Note 10 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	152 713	152 713
Sum avsetninger	152 713	152 713

Note 11 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	117 270 000
Restgjeld 31.12	113 348 486

Pålydende pantstillelser var 157 089 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	82108515917
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.69 %
Betingelser:	3 MND Nibor + Margin 1%
Beregnet innfridd:	30.04.2053
Opprinnelig lånebeløp:	35 211 000
Lånesaldo 01.01:	35 211 000
Avdrag i perioden:	3 951 514
Lånesaldo 31.12:	31 259 486
Saldo 5 år frem i tid:	28 254 955
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	3 951 514
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 951 514
Sum pantegjeld for lån:	35 211 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108515917	2	2 011 714	4 023 428
	1	1 996 701	1 996 701
	1	1 651 407	1 651 407
	1	1 606 369	1 606 369
	1	1 561 330	1 561 330
	1	1 285 095	1 285 095
	2	1 261 074	2 522 148
	1	1 231 049	1 231 049
	1	1 225 044	1 225 044
	2	1 201 023	2 402 046
	1	1 195 018	1 195 018
	2	1 170 998	2 341 996
	1	1 050 895	1 050 895
	1	1 035 883	1 035 883
	1	1 020 870	1 020 870
	1	1 005 857	1 005 857
	1	990 844	990 844
	1	975 831	975 831
	1	960 820	960 820
	1	945 806	945 806
	1	231 049	231 049

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 82108515917 har første avdrag 31.07.2028 med kr 300 585	2	2 011 714	6 706
	1	1 996 701	6 656
	1	1 651 407	5 505
	1	1 606 369	5 355

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	1 561 330	5 204
1	1 285 095	4 284
2	1 261 074	4 204
1	1 231 049	4 104
1	1 225 044	4 083
1	1 201 023	4 003
1	1 195 018	3 983
2	1 170 998	3 903
1	1 050 895	3 503
1	1 035 883	3 453
1	1 020 870	3 403
1	1 005 857	3 353
1	990 844	3 303
1	975 831	3 253
1	960 820	3 203
1	945 806	3 153
1	231 049	770
1	1 201 023	0

Note 13 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	82 089 000	82 089 000
Sum innskudd	82 089 000	82 089 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gartnerihagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gartnerihagen

Styreleder	Odd Arne Lien (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Robert Wahlmann (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Ragnhild Eikli (sign.)	23.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gartnerihagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gartnerihagen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Trondheim, 24. februar 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name

Halvorsen, Harald

Date

2025-02-24

Identification

 Halvorsen, Harald



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

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	31.260.000
Utbetalingsdato	15.01.2025
Forfallsdato	15.02.2025
Løpetid	30 år
Avdragsfri periode	10 år
Trapperentelån	Nei
Rentesats	5,59%
Terminlengde	Kvartal
Terminomkostning	60

Beregning

Effektiv rente	5,709%
Terminbeløp	651.539
Innbetalt 2. termin	426.146
Innfrielsesdato	15.11.2054
Reell løpetid	30 år
Sum innbetalt	69.307.729
Sum renter	38.040.529
Sum gebyr	7.200
Snittrente 1. termin	5,59%

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	15.01.2025	0	0	0	0	31.260.000
Innbetaling	15.02.2025	148.472	148.412	0	60	31.260.000
Innbetaling	15.05.2025	426.146	426.086	0	60	31.260.000
Innbetaling	15.08.2025	440.509	440.449	0	60	31.260.000
Innbetaling	15.11.2025	440.510	440.450	0	60	31.260.000
Arssum	31.12.2025	1.455.637	1.455.397	0	240	31.260.000
Innbetaling	15.02.2026	440.509	440.449	0	60	31.260.000
Innbetaling	15.05.2026	426.146	426.086	0	60	31.260.000
Innbetaling	15.08.2026	440.509	440.449	0	60	31.260.000
Innbetaling	15.11.2026	440.510	440.450	0	60	31.260.000
Arssum	31.12.2026	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2027	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2028	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2029	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2030	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2031	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2032	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2033	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2034	1.747.674	1.747.434	0	240	31.260.000
Arssum	31.12.2035	2.606.156	1.729.117	876.799	240	30.383.201
Arssum	31.12.2036	2.606.156	1.679.068	926.848	240	29.456.353
Arssum	31.12.2037	2.606.156	1.626.161	979.755	240	28.476.598
Arssum	31.12.2038	2.606.156	1.570.233	1.035.683	240	27.440.915
Arssum	31.12.2039	2.606.156	1.511.114	1.094.802	240	26.346.113
Arssum	31.12.2040	2.606.156	1.448.620	1.157.296	240	25.188.817
Arssum	31.12.2041	2.606.156	1.382.558	1.223.358	240	23.965.459
Arssum	31.12.2042	2.606.156	1.312.726	1.293.190	240	22.672.269
Arssum	31.12.2043	2.606.156	1.238.907	1.367.009	240	21.305.260
Arssum	31.12.2044	2.606.156	1.160.875	1.445.041	240	19.860.219
Arssum	31.12.2045	2.606.156	1.078.387	1.527.529	240	18.332.690
Arssum	31.12.2046	2.606.156	991.192	1.614.724	240	16.717.966
Arssum	31.12.2047	2.606.156	899.020	1.706.896	240	15.011.070
Arssum	31.12.2048	2.606.156	801.585	1.804.331	240	13.206.739
Arssum	31.12.2049	2.606.156	698.589	1.907.327	240	11.299.412

Arssum	31.12.2050	2.606.156	589.714	2.016.202	240	9.283.210
Arssum	31.12.2051	2.606.156	474.624	2.131.292	240	7.151.918
Arssum	31.12.2052	2.606.156	352.963	2.252.953	240	4.898.965
Arssum	31.12.2053	2.606.156	224.360	2.381.556	240	2.517.409
Arssum	31.12.2054	2.606.062	88.413	2.517.409	240	0
Totalsum	31.12.2054	69.307.729	38.040.529	31.260.000	7200	0

Beregnet av SunLån 4.10 lisensiert for 4270 Orkla Sparebank

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gartnerihagen

Tid: Onsdag 20.03.2024 - kl. 18:00

Sted: Orkdal vgs

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Husleieregulering

Sak fra Wilhelm Storm.

Borettslagets årsresultat gikk i 2022 med kr. 319.000 i minus hvorav kr. 227.000 skyldtes for lite innbetalte renter på andelslån. De øvrige kr. 92.000 skyldtes høyere øvrige kostnader enn budsjettert.

Kostnader er vanskelig å budsjettere og spesielt den del av kostnader som skyldes renteendringer. Vi startet i januar 2023 med å betale inn 4,16 % i renter på andel av felleslån og startet i januar 2024 med å betale inn 6,13 %. For andelseiere medfører det en årlig økning i rentedelen av husleia på mellom kr. 19.700 og kr. 39.000 avhengig av andelen den enkelte har av felleslånet.

Ingen vet hvordan renta vil forandre seg fremover. Den kan øke eller den kan minke i løpet av året. Målet må være at vi i løpet av et kalenderår hverken betaler for mye eller for lite renter i forhold til kravet fra banken.

Det samme gjelder også for øvrige kostnader selv om variasjonene i løpet av året forhåpentligvis er mindre og mere forutsigbare.

Forslag til vedtak:

Husleia reguleres 2 ganger årlig i hhv januar og juli når det er nødvendig for å sikre at innbetalte renter på felleslån ved årets slutt samsvarer med bankens rentekrav og at innbetalte felleskostnader balanserer best mulig med forventede påløpte kostnader.

Alternativt forslag til vedtak:

Husleia reguleres i løpet av budsjettåret når det forventes at bankens rente på felleslån avviker med 0,5 %-poeng eller mere i forhold til budsjettet.

4.2 Vedtektsendring

Sak fra styret.

Styrets krav til å avlegge årsberetning ble frafalt etter endring i regnskapsloven, med virkning fra 01.01.2018. Styret foreslår at årsberetning tas ut fra vedtektenes § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen.

Forslag til endring:

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder og sekretær samt valg av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styre
3. Årsregnskap i revidert stand
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av medlemmer til styret

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:

Årsberetning tas ut av vedtektenes § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen.

Det blir ny nummerering på resterende punkter som en følge av dette.

5. Valg**Vedtektenes § 11 Styret sier som følger:**

Borettslaget skal ha et styre med 3-5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Forslag til vedtak = valgkomiteens innstilling.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**På valg:**

Anita Øberg

Forslag til vedtak: Odd Arne Lien

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Nils Jostein Lidal
Evy Rønnes

5.3 Varamedlem for 1 år

Det kan iht vedtektene velges inntil to varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Aase Bach

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Åge Bakken
Paula Solberg Indergård

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Orkanger, 29.02.2024

Borettslaget Gartnerihagen
styret

Borettslaget Gartnerihagen - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 446 452	1 579 408	880 000	917 432
Felleskostnader kapitaldel		0	0	1 465 000	2 159 142
Tillegg elektroniske fellesavtaler		155 844	144 504	156 000	186 624
Fjernvarme		378 470	301 112	400 000	400 000
Andre driftsinntekter	1	41 226	150	0	0
Sum driftsinntekter		3 021 992	2 025 174	2 901 000	3 663 198
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	-1 833	-3 000	-3 000
Styrehonorar		0	-13 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-46 704	-30 388	-26 500	-65 700
Eksterne honorar	2	-14 220	-11 750	-12 000	-13 500
Drifts- og serviceavtaler	3	-98 603	-118 496	-50 000	-62 000
Vaktmestertjenester		-1 000	-20 831	0	0
Renholdstjenester		-28 988	-19 597	-15 000	-29 200
Løpende vedlikehold	4	-136 519	-78 169	-125 000	-140 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-75 000	-75 000
Elektroniske fellesavtaler		-175 990	-149 393	-156 000	-186 624
Forsikring		-70 692	-78 519	-75 000	-74 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-405 972	-134 158	-374 000	-302 000
Eiendomsavgifter		0	-221 497	0	0
Festeavgift		-16 150	-16 150	-16 500	-16 500
Energi, felles		-429 159	-389 405	-485 000	-489 250
Andre driftsutgifter	5	-11 343	-84 853	-10 000	-11 500
Sum driftskostnader		-1 435 340	-1 368 038	-1 438 000	-1 483 474
DRIFTSRESULTAT		1 586 651	657 136	1 463 000	2 179 724
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		8 770	118	2 000	2 000
Finanskostnader		-1 793 972	-976 918	-1 465 000	-2 159 142
Netto finansposter		-1 785 202	-976 800	-1 463 000	-2 157 142
Resultat før skattekostnad		-198 550	-319 665	0	22 582
Ordinært resultat etter skatt		-198 550	-319 665	0	22 582
ÅRSRESULTAT	6, 10	-198 550	-319 665	0	22 582
Disponering av totalresultat:		-198 550	-319 665	0	22 582
Overført fra annen egenkapital		0	-310 120	0	0
Overført til udekket tap		-198 550	-9 545	0	0

Borettslaget Gartnerihagen - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 12	117 270 000	117 270 000
Sum anleggsmidler		117 270 000	117 270 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 000	37 287
Forskutterte kostnader MBU	8	0	-66 228
Periodiserte kostnader	8	63 635	17 014
Andre fordringer	8	63 229	0
Mellomregning Klare Finans	8	8 090	0
Opptjente renter	8	8 591	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	668 498	781 303
Sum omløpsmidler		815 043	769 376
SUM EIENDELER		118 085 043	118 039 376

Borettslaget Gartnerihagen - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-208 095	-9 544
Sum egenkapital		-73 095	125 456
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 11	152 713	152 713
Sum avsetninger og forpliktelser		152 713	152 713
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	35 211 000	35 211 000
Borettsinnskudd	12, 14	82 089 000	82 089 000
Sum langsiktig gjeld		117 300 000	117 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 720	90 111
Skyldig off. myndigheter		2 569	2 569
Forskudd kunder		24 519	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		18 218	18 218
Påløpte renter		494 049	350 310
Påløpte kostnader		64 351	0
Sum kortsiktig gjeld		705 425	461 207
Sum gjeld		118 158 138	117 913 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 085 043	118 039 376
Pantstillelser	12	117 300 000	117 300 000

Sted: _____, dato: _____

Anita Øberg
Leder

Ragnhild Eikli
Styremedlem

Nils Jostein Lidal
Styremedlem

Evy Rønnes
Styremedlem

Robert Wahlmann
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringssselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	41 176	0
Andre driftsinntekter	50	150
Sum andre inntekter	41 226	150

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	12 870	11 750
Fakturerte tjenester	1 350	0
Sum eksterne honorarer	14 220	11 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder utsendelse av varselbrev ifb. endring av felleskostnader.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 592	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	35 072	0
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	39 147	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 793	0
Sum drifts- og serviceavtaler	98 603	118 496

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	90 162	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	6 468	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 496	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	10 706	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 688	7 554
Sum vedlikehold	136 519	78 169

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kostnader vedr. styrearbeid	6 803	3 150
Bankgebyrer	3 753	5 703
Andre gebyrer	787	1 000
Sum andre driftsutgifter	11 343	84 853

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	308 169	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-198 550	-319 665
Tilført avsetninger	0	152 713
Årets endring i disponible midler	-198 550	-166 952
Disponible midler i periodens slutt	109 619	308 169
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-152 713	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-152 713
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-152 713	-152 713
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-43 095	155 456

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	117 270 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 270 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	117 270 000

Antatt levetid i år :

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	668 498	781 303
Sum bankinnskudd	668 498	781 303

Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	125 456	0
Andelskapital 01.01	135 000	0
Endring andelskapital	0	135 000
Andelskapital 31.12	135 000	135 000
Annen egenkapital 01.01	-9 544	0
Årets resultat	-198 550	-319 665
Annen egenkapital 31.12	-208 095	-9 544
SUM EGENKAPITAL 31.12	-73 095	125 456

Andelskapitalen er kr 135 000 fordelt på 27 andeler à kr 5000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, noe som vil bidra til positiv egenkapital over tid.

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	152 713	152 713
Sum avsetninger	152 713	152 713

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	117 270 000
Restgjeld 31.12	117 300 000

Pålydende pantstillelser var 157 089 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	82108515917
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.74 %
Betingelser:	3 MND Nibor + Margin 1%
Beregnet innfridd:	05.04.2053
Opprinnelig lånebeløp:	35 211 000
Lånesaldo 01.01:	35 211 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	35 211 000
Saldo 5 år frem i tid:	31 374 264

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108515917	2	2 011 714	4 023 428
	1	1 996 701	1 996 701
	1	1 696 445	1 696 445
	1	1 651 407	1 651 407
	1	1 606 369	1 606 369
	1	1 561 330	1 561 330
	1	1 285 095	1 285 095
	2	1 261 074	2 522 148
	1	1 255 069	1 255 069
	2	1 231 049	2 462 098
	1	1 225 044	1 225 044
	2	1 201 023	2 402 046
	1	1 195 018	1 195 018
	2	1 170 998	2 341 996
	1	1 050 895	1 050 895
	1	1 035 883	1 035 883
	1	1 020 870	1 020 870
	1	1 005 857	1 005 857
	1	990 844	990 844
	1	975 831	975 831
	1	960 820	960 820
	1	945 806	945 806

Note 14 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	82 089 000	82 089 000
Sum innskudd	82 089 000	82 089 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gartnerihagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gartnerihagen

Styreleder	Anita Øberg (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Nils Jostein Lidal (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Ragnhild Eikli (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Evy Rønnes (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Robert Wahlmann (sign.)	24.02.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gartnerihagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 tilborettslagets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 revisjons handlinger for å håndtere slike

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

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

risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 28. februar 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Name

Halvorsen, Harald

Date

2024-02-28

Identification

 bankID™ Halvorsen, Harald



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

Side 15 av 15



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

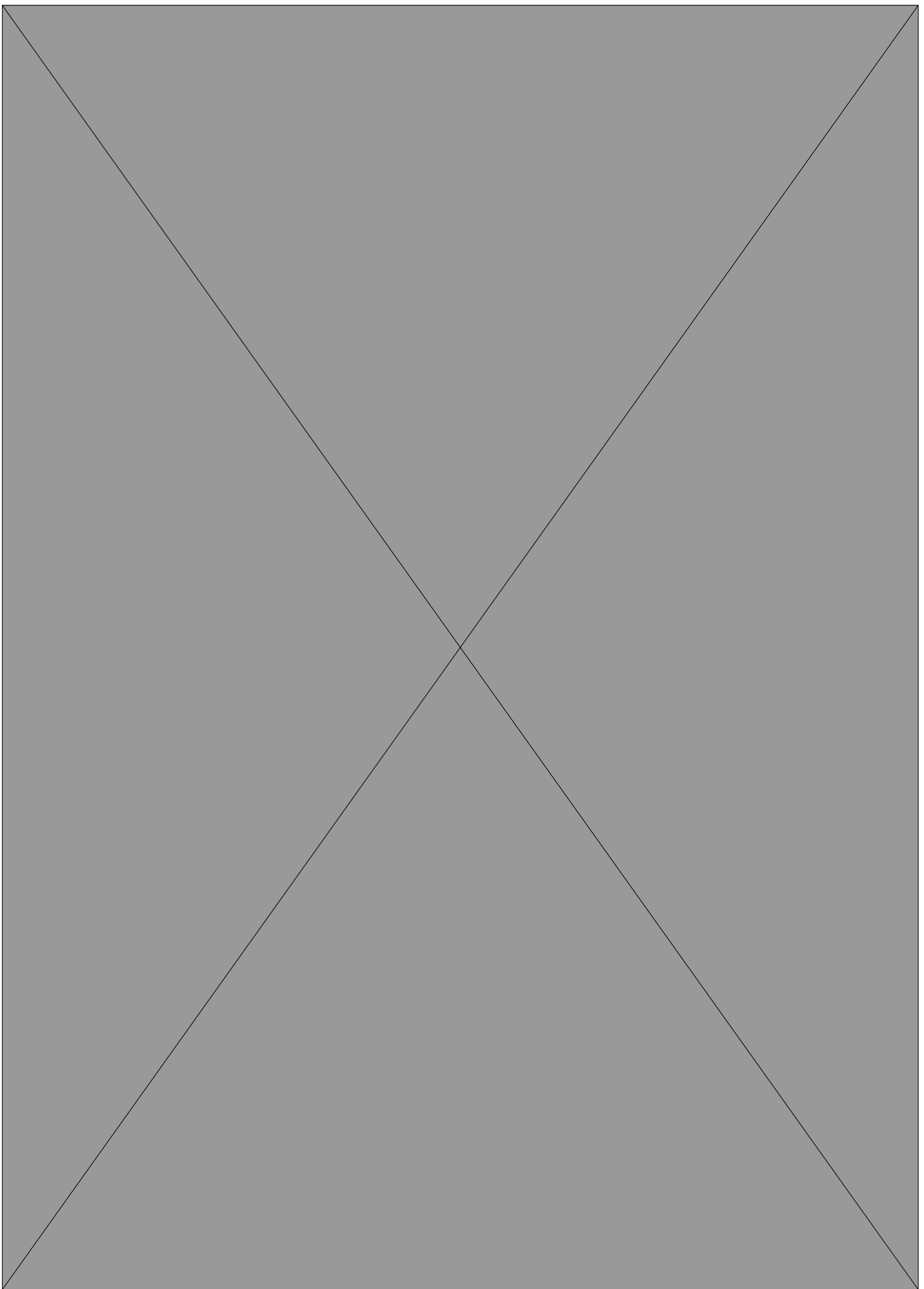
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


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.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Drivhusgata 35
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre