



aktiv.

Gartnerløkka 14A, 2821 GJØVIK

**Lys og hjemmekoselig
andelsleilighet i 1. etasje i
Gartnerløkka borettslag - 2
soverom - terrasseplatting.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 69 264,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 120 614,-
Felleskostn.: Kr 5 605,-
Selger: Vestre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Tomtstr.: 4567 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 1255
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1209240170

Ditt nye hjem?

Lys og koselig andelsleilighet i 1. etasje i Gartnerløkka BRL.
Her er det sentrumsnær beliggenhet og gangavstand til alle fasiliteter.

Leiligheten har lyst kjøkken med innredning i vinkel, og plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.
Godt med dagslys inn skaper en luftig og god romfølelse. Leiligheten fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg.
Stue med god plass til flere sittegrupper. Utgang til terrasseplatting hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.
Leiligheten inneholder 2 soverom. Bad med opplegg for vaskemaskin.
Skyvedørsgarderobe i gang.

Praktisk med utvendig bod og oppbevaringsmuligheter.

Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning.
Interne vegger er asfalterte.

Utvendig parkeringsplass. Carporter i borettslaget etter venteliste.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport38
Nabolagsprofil.....64
Energiattest75



God skapplass på kjøkkenet.
Fin plass til spisebord.



Lys og koselig stue.
Godt med dagslys inn.



Hjemmekoselig og god atmosfære.





Inneholder 2 soverom.
Bad med opplegg for
vaskemaskin.





Hyggelig område.
Fin uteplass hvor man kan nyte solrike dager.



Meget sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til
alle byfasiliteter, Mjøsa og sykehuset.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m²

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc, bod, gang og entré.

BRA-e: 2 m²

Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 236 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4567 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning.

Interne veger er asfalterte.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert: 26.10.1982.

Beliggenhet

Gartnerløkka ligger sentralt til i Gjøvik sentrum med gangavstand til absolutt alt. 3 minutter å gå ned til CC' Mart'n.

I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i

helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbaner, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg. Fine turmuligheter på Øverby og ved Eiktunet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebbyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Sindre Illøkken Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1994.

Standard som fra byggeåret. God planløsning.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur/sokkel i betong.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i

trekonstruksjon.

Stående utvendig trekledning og fasadeplater.

Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall.

Trevinduer med 2- og 3- lags isolerglass. Balkongdør med 2- lags isolerglass.

Ytterdør i tre med kikkehull.

Iht. tilstandsrapport datert 01.04.2025 av Sindre Illøkken Eriksen.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Leilighet beliggende i 1. etasje, og inneholder:

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc, bod, gang og entré, samt utvendig bod.

Terrasseplatting med adkomst fra stuen.

Utvendig bod i felles bodrekke.

Standard

Velkommen til en sjarmerende og lys andelsleilighet i første etasje i populære Gartnerløkka borettslag! Her bor du i et hyggelig og etablert boligområde med gangavstand til sentrum og alle nødvendige fasiliteter – perfekt for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag.

Leiligheten fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg som gir et hyggelig og innbydende preg. Det trivelige kjøkkenet er innredet i vinkel og har plass til spisebord, noe som gjør det enkelt å samle venner og familie til hyggelige måltider. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og skaper en luftig og god romfølelse gjennom hele leiligheten.

Stuen er romslig og innbyr til flere møbleringsmuligheter, enten du ønsker en stor sofakrok, lesesone eller ekstra spiseplass. Herfra har du direkte utgang til en koselig

terrasseplattung – et perfekt sted å nyte rolige morgener eller solfylte dager.

Leiligheten inneholder to soverom med god plass, og et bad med opplegg for vaskemaskin. I gangen finner du en praktisk skyvedørsgarderobe som gir fin lagringsplass. I tillegg medfølger en utvendig bod som sørger for ekstra oppbevaringsmuligheter.

Tomten er felles eid, flat og pent opparbeidet med plen og beplantning. Interne veier er asfalterte, og det er medfølgende parkeringsplass. Carportanlegg i borettslaget (venteliste etter ansiennitet).

Dette er en flott mulighet for deg som ønsker en lettstelt og trivelig leilighet med sentral beliggenhet og gode boforhold.

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

BAD/ VASKEROM:
Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Toalettrom med fliser på gulv, malt strie på vegger

og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

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

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av:
Gulvbelegg. Fliser. Betong.

Formpressede innerdører. Skyvedører.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med ukjent alder er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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.

Moderniseringer og påkostninger
Normal eldre standard på leiligheten.

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret, har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Boligen er 31 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget sine vedtekter leses igjennom.

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

komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten. For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette. Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Sprekk i membran, våtrommet er utett.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke

observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer

Utvendig > Andre utvendige forhold:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Innvendig > Andre innvendige forhold:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Veggventil anbefales montert på soverom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Takstmann er ikke el. fagmann og har derfor ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak da ventilator fungerer. Utfra alder kan utskifting være påregnelig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist avvik i våtsonene som tilsier at det må gjøres tiltak. Sprekk i membran, våtrommet er utett.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Når våtrommet renoveres anbefales det kontroll av alle tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle avvik/skader i konstruksjonene.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Parkering
Alle leiligheter har 1 fast parkeringsplass.

Carporter i borettslaget, venteliste etter ansiennitet.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86179006

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi
Oppvarming
Oppvarming består av strøm.

Elementpipe. Ildsted er ikke montert.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Info strømforbruk
Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom. Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 050 000

Info kommunale avgifter
Kommunale eiendomsgebyrer betales av Gartnerløkka Borettslag.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd,

abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.
Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.
Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær
Kr 746 629

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 986 516

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- mnd felleskostnader inkl. kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- evt. tv/ internett
- innboforsikring
- generelle vedlikeholdskostnader

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud 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
Mnd. felleskostnader:
Fellesutgifter: kr. 5 119
Avdrag: kr. 165
Renter: kr. 321

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forsikring på bygg, kabel-tv og forretningsførerhonorar.
Strøm dekkes ikke av felleskostnadene og kommer i tillegg.
Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Nye vinduer, verandadører, ytterdører og boddører, utvendig kledning og søppeldunker med takoverbygg er planlagt i 2025.
Borettslaget har søkt om lån som vil føre til økte kostnader for beboerne.

Info fra GOBB pr. 6/5-25:
Ajourf. Andel f.gj. (lån): kr. 319 486 (andel)
Klient ajourf. lån: kr. 7 788 527 (borettslaget)

Det er nylig foretatt låneopptak, denne andelen har fått en endring fra ca. 70.000 i andel fellesgjeld til ca. kr. 320.000,-.
Felleskostnadene er foreløpig ikke justert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5605

Andel Fellesgjeld
Kr 69 264

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
06.05.2025

Kommentar fellesgjeld
Borettslaget har etablert mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Det innebærer at hver andelseier på selvstendig grunnlag kan inngå individuell avtale om å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Avdrag Fellesgjeld
Kr 165

Rentekost. fellesgjeld
Kr 321

Andel fellesformue
Kr 2 359

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Gartnerløkka Brl

Organisasjonsnummer
968334603

Andelsnummer
11

Om borettslaget
De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
* Skifte av utfører til utvendig servicearbeid, fra Byservice til Servicemesteren.
* Oppfølging av vedlikeholdsplanen med blant annet utvendig maling av alle borettslaget bygninger.
* Skifte fra vedlikeholdskrevende til vedlikeholdsritt rekkverk på alle balkonger og oppganger.
* Søknad om hundehold.
* Søknadsprosess til Enova, som har resultert i støtte til energikartlegging, og tilsagn om nesten full pott til videre oppfølging av vedlikeholdsplanen.
Dette innebærer utskifting til mer energivennlige vinduer, dører og etablering av balansert ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter. Dette arbeidet har forventet oppstart rett over sommerferien.
* Styret i et borettslag er pliktig til å endre fordelingsnøkkel når verdiforhold endrer seg i enheter. I forbindelse med nytt låneopptak må fordelingsnøkkel nå oppdateres til å gjenspeile dagens boligarealer i alle boenheter. Det er viktig at denne nye fordelingsnøkkelen blir helt riktig, og det jobber styret sammen med GOBB for å få til.

De viktigste saker under behandling er:
* Oppfølging av vedlikeholdsplanen, med utskifting av vinduer, dører og etablering av balansert ventilasjonsanlegg.
* Etablering av nedgravd søppelanlegg.
* Se på muligheten for å få opp flere carporter.

Utdrag fra protokoll generalforsaming 29.04.2024:
5.1 Låneopptak:

Borettslaget må ta opp lån til prosjektet oppfølging av vedlikeholdsplan for utskiftning av vinduer, dører, balkongdører og etablering av balansert ventilasjonsanlegg. Enova-støtte er tildelt prosjektet med 2,8 mill og foreløpig pristilbud for denne investeringen innhentet fra Betonmast er på 10,5mill. Ønsker å ha en buffer på 0,5 mill.

Låneopptak vil også omfatte søppelsorteringsanlegg nedgravd, med bakgrunn i krav fra HMS-reglement. Antatt pris ca 0,3 mill

Netto nytt låneopptak forutsatt full refusjon av Enova-tilskudd vil bli 8,5 mill. Låneopptak vil fordeles etter riktig fordelingsnøkkel, infosak i etterkant av møte.

Vedtak:
Generalforsamlingen i Gartnerløkka borettslag godkjenner opptak av lån på tilsammen 10,5 millioner kroner i Nordea Bank. Lån vil i en kortere periode før Enova-støtte er fullt utbetalt være på på 10,5 millioner - og ved full utbetaling av støtte komme ned til 8,5 millioner

Utsettes til saken er ferdig til behandling.

5.2 Individuell nedbetaling av lån.
Individuell nedbetaling av lån. Generalforsamlingen må gjøre vedtak for å kunne innføre denne ordningen.
Dersom generalforsamlingen stemmer ja for å innføre en IN-ordning, vil også vedtektene måtte endres.
Dette krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Generalforsamlingen i Gartnerløkka borettslag vedtar å innføre ordningen med individuell nedbetaling av lån.

Følgende paragraf tilføyes i vedtektene:

Tillegg til kapittel 7 i vedtektene.
Overskrift: 7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG IN-LÅN
Tillegg nytt punkt: 7-3 Individuell nedbetaling av lån
Borettslaget har etablert mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det innebærer at hver andelseier på selvstendig grunnlag kan inngå individuell avtale om å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Vedtatt med 13 av 16 stemmer.

Styreleder forteller pr mai 2025:
Rehabiliteringen starter i løpet av mai. Alle vinduer, verandadør og ytterdører skiftes. Samt at varmepumpe installeres.
Felleskostnader vil økes ut fra dagens nivå. Eksakt beløp er foreløpig usikkert.
Det er søkt støtte hos Enova, men det er usikkert hvor mye de får før prosjektet er ferdig.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 60308126423, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 06.05.2025: 1 688 527
Andel av saldo: 69 264
Første termin/første avdrag: 31.03.2025 (siste termin 31.12.2044)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Leverandør av sikring:
Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS (v/Klare Finans AS)

Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet sikring kan si opp avtalen med 6 måneder oppsigelsestid. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.

Forkjøpsrett
Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett.
Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget.

Ved bruk av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kjøper på kr. 8.212,50,-.
Ta kontakt med megler eller GOBB for nærmere informasjon.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

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
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. ordensregler:
Forbud, men kan dispensere dersom gode grunner
taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe eller
ubehag for beboere.
Dyrehold av typiske innedyr tillates.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er pliktig medlemskap i Gobb for andelseier(ne).
Kjøper må selv melde seg inn i GOBB og betale
medlemskontingenten.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 1255 i Gjøvik
kommune.Andelsnr. 11 i Gartnerløkka Brl med orgnr.
968334603

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen rettigheter registrert på andelen.

3407/67/1255:
Dokumentnr: 901632 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN

Dokumentnr: 901633 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN

Overført fra: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1256

30.11.1989 - Dokumentnr: 12323 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: GJØVIK KOMMUNE

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

30.11.1989 - Dokumentnr: 12323 - Rettigheter iflg.
skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/
telesentral
Med flere bestemmelser

26.10.1982 - Dokumentnr: 9159 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189

05.07.1988 - Dokumentnr: 6312 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1395

05.07.1988 - Dokumentnr: 6313 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1394

12.01.1994 - Dokumentnr: 269 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1256
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1395

10.12.2003 - Dokumentnr: 10285 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 159436 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1255

15.09.1982 - Dokumentnr: 7862 - Best. om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189 Snr:28
Oppr tgl for bnr 1256
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i
dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 7514611 - Stort frittliggende
boligbygg
på 3 og 4 etg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets
tekniske kvalitet, men en bekreftelse på
byggningsmyndighetenes avslutning av saken.

Det foreligger byggetillatelse for carporter
Gartnerløkka, datert 12. august 1994.

Det foreligger bygetillatelse for boder og heiser på
Gartnerløkka 2-24 Gjøvik, datert 14.juli 1994.

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus
Gartnerløkka syd (alle byggene), datert 23.11.1994.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg
rekkehus Gartnerløkka syd, datert 14.07.1994.

Det foreligger byggetillatelse for boligbygg
(rekkehus med 24 leiligheter) på Gartnerløkka 2-14
Gjøvik, datert 05. oktober 1993.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks-
eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike
tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde
inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med
unntak av at et soverom er tatt inn som del av stue.

Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032
- Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.
Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:
Bebyggelse og anlegg, Nåværende -
Andre typer bebyggelse og anlegg, bybebyggelse -
ytte sentrumssone
Bestemmelsesområde
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Se merknadsfelt ang. forhold til reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) Gjøvik sentrum nord vedtatt 26.3.2009.

Formål:
Konsentrert småhusbebyggelse, KS3

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

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

Merknad fra kommunen:
Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.
Reguleringsplanen gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på evt. tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller

rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 050 000 (Prisantydning)

69 264 (Andel av fellesgjeld)

3 119 264 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350 (Omkostninger totalt)

3 120 614 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom. Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

06.05.2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Gartnerløkka 14A , 2821 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1255

Andelsnummer 11

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 14333-2133

Referansenummer: KM1156

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

Sindre Illøkken Eriksen

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Gartnerløkka ligger sentralt til i Gjøvik sentrum med gangavstand til absolutt alt.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur/sokkel i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning og fasadeplater. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 2- og 3- lags isolerglass. Balkongdør med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med kikkehull.

BEBYGGElsen:

Bygning over to etasjer.

Leilighet beliggende i 1. etasje med internt bruksareal på 86 m².

Terrasseplattning med adkomst fra stuen.

Utvendig bod i felles bodrekke.

STANDARD:

Boligen er fra 1994.

Standard som fra byggeåret. God planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt flat og opparbeidet med plen og beplantning.

Interne veger er asfalterte.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Fliser. Betong.

Elementpipe. Ildsted er ikke montert.

Formpressede innerdører. Skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert

benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malt strie på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med ukjent alder er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

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

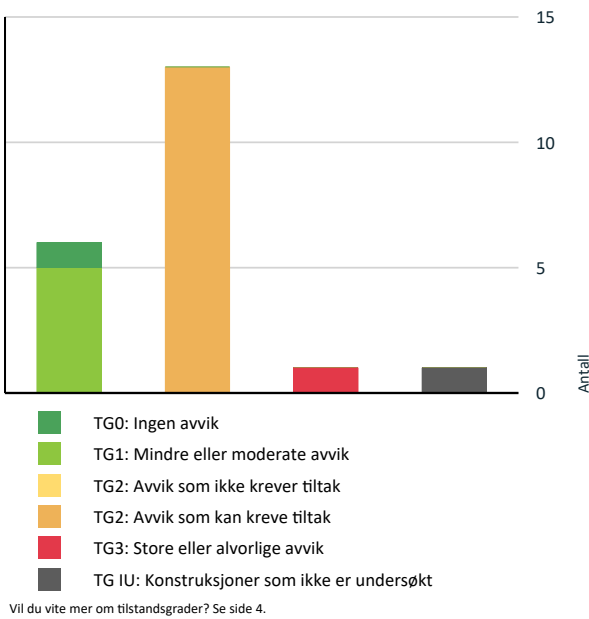
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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

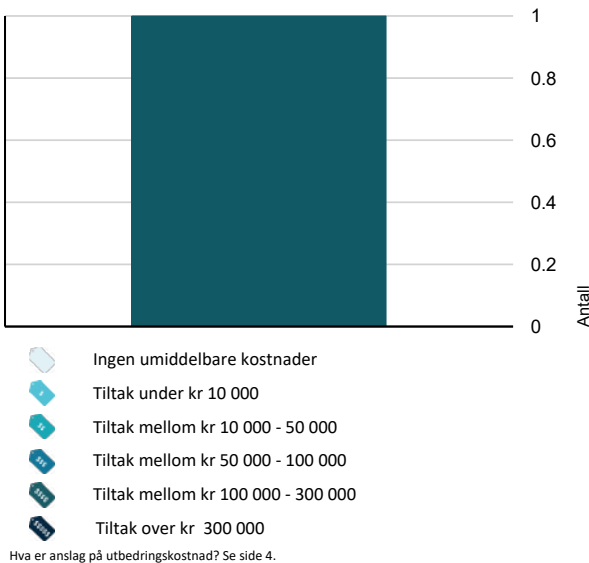


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

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

Anvendelse
Andelsleilighet

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret, har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Boligen er 31 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget sine vedtekter leses igjennom.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeåret og fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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

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

INNVEDIG

TG 2 Overflater

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

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Fliser. Betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfældige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 2 Radon



Tilstandsrapport

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

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

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

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

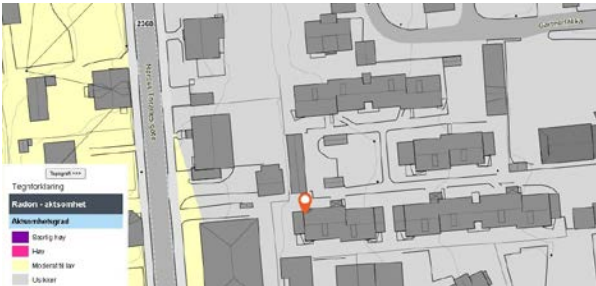
Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Ildsted er ikke montert.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befarig av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører.
Skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Sprekk i membran, våtrommet er utett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i membran, våtrommet er utett.



Merker på gulvbelegget.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det allerede er påvist avvik i våtsonene som tilsier at det må gjøres tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i våtsonene som tilsier at det må gjøres tiltak. Sprekk i membran, våtrommet er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når våtrommet renoveres anbefales det kontroll av alle tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle avvik/skader i konstruksjonene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malt strie på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggventil anbefales montert på soverom.

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med ukjent alder er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Tilstandsgrad er ikke vurdert fordi alder på bereder er ukjent. En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

TG 2 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod.

Punkt nummer 1-7 er ikke besvart da dette er et tvangssalg. Det har ikke vært kommunikasjon med hjemmelshaver.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

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



Tilstandsrapport



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod.

🔧 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader, estimert.	Kr.	68 772
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuksikring,tak osv.)	Kr.	15 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	84 000
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 100 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 130 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

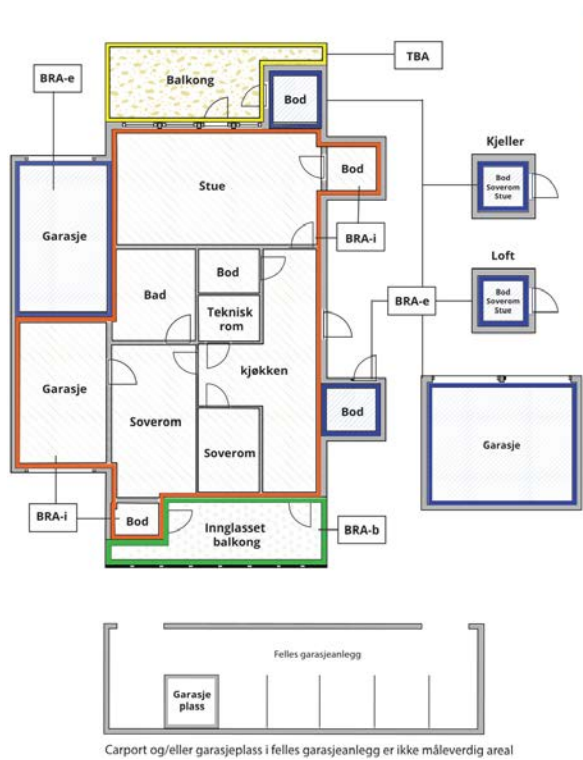
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90	2		92	13
SUM	90	2			13
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 236 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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



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

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

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

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	6
Bod	0	3



Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
	Utvendig inntilliggende bod er medtatt i det oppmålte arealet.
Bod	I areal S-ROM inngår innvendig- og utvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Alm	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Gartnerløkka 14A

Hjemmelshaver
Gartnerløkka Brl

Kommentar
Arealet gjelder for boligselskapets eiendom. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
968334603		GOBB	Per Hoff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	279 000	2 359	69 734

Kommentar
Totale fellesutgifter kr 5.731,-. Felleskostnader kr 5.119,-. Andel renter kr 344,-. Andel avdrag kr 168,-. Nye vinduer, verandadører, ytterdører og boddører, utvendig kledning og søppeldunker med takoverbygg er planlagt i 2025. Borettslaget har søkt om lån som vil føre til økte kostnader for beboerne. Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.



Eiendomsopplysninger

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

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

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

Regulering
Reguleringsplan:
Gjøvik sentrum nord.
Konsentrert småhusbebyggelse.

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

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

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

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	01.04.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon.	Innhentet		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke vist		Nei
Situasjonskart over eiendommen	01.04.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist		Nei
Ferdigattest	23.11.1994		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven egenerklæring er derfor ikke aktuelt.	Ikke vist		Nei
Boligopplysninger	25.03.2025		Innhentet		Nei
Byggegodkjente tegninger	15.07.1994		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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



Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Nabolagsprofil

Gartnerløkka 14A - Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Studenten	5 min
Totalt 22 ulike linjer	0.4 km
Gjøvik stasjon	9 min
Linje R30, R30x	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	10 min
235 elever, 19 klasser	0.7 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	24 min
89 elever, 8 klasser	1.8 km
Gjøvikregionen International School (1-1...	24 min
185 elever, 10 klasser	1.8 km
Fredheim skole (1-7 kl.)	5 min
320 elever, 20 klasser	2.4 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
278 elever, 24 klasser	2.5 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
355 elever, 25 klasser	3.2 km
Gjøvik videregående skole	14 min
1050 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Gjøvik Supercharger	7 min
Tesla-lader CC Gjøvik	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

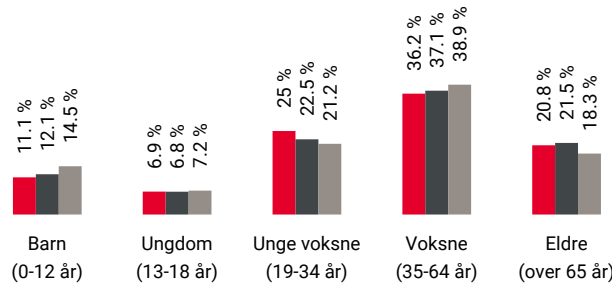
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gjøvik barnehage (1-5 år)	8 min
110 barn	0.6 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	9 min
27 barn	0.7 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	14 min
66 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion	5 min
Post i butikk	0.4 km
Kiwi Gjøvik	6 min
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



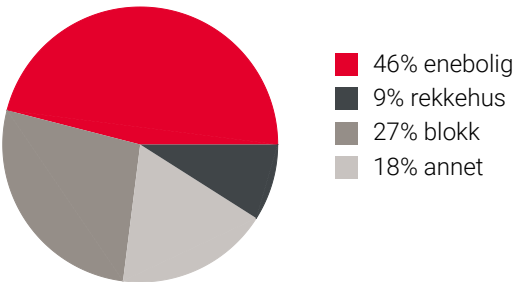
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

Gjøvik Stadion	6 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
Utendørs innebandybane på Gjøvik...	6 min
Ballspill	0.4 km
MOVA CC Gjøvik	5 min
Trento Gjøvik	6 min

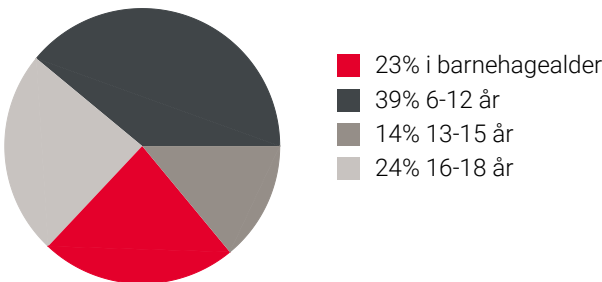
Boligmasse



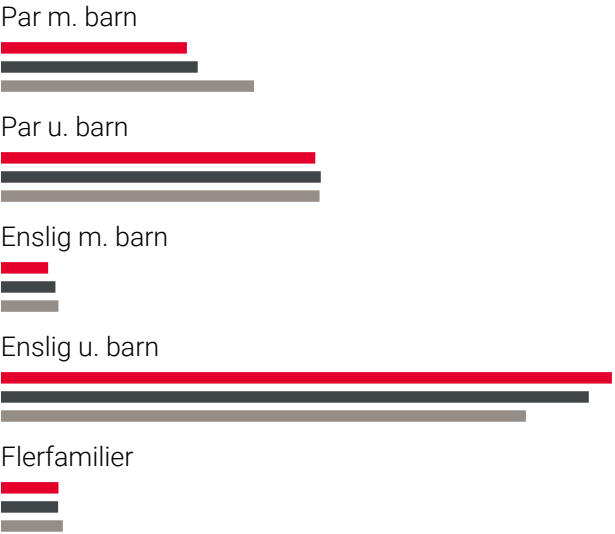
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	6 min
Apotek 1 CC Gjøvik	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



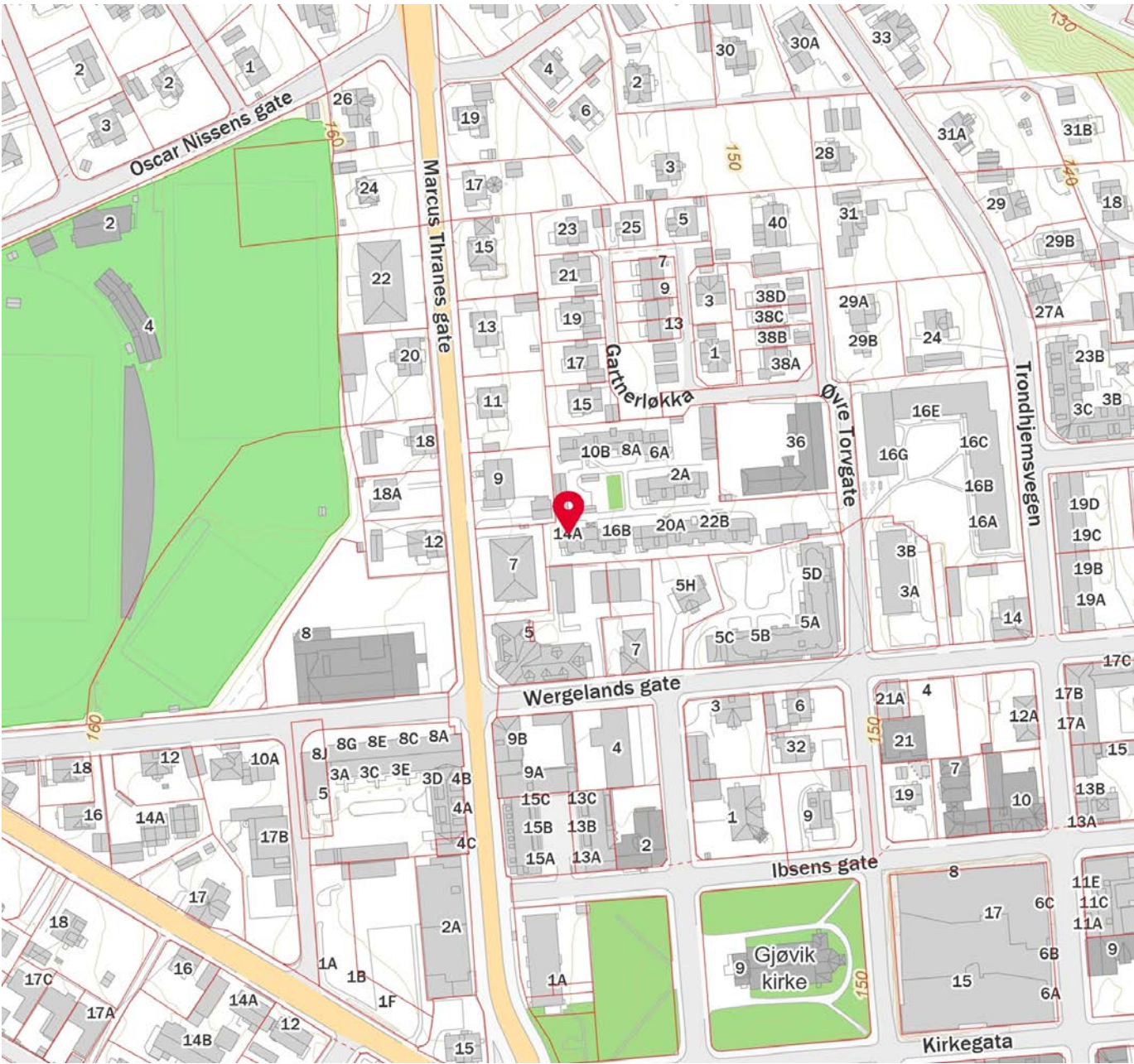
Familiesammensetning



0%	50%
Hovde/Engeland	
Gjøvik	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



03.05.2025, 14:21

Utskrift



Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
	Hj.haver/Fester:			

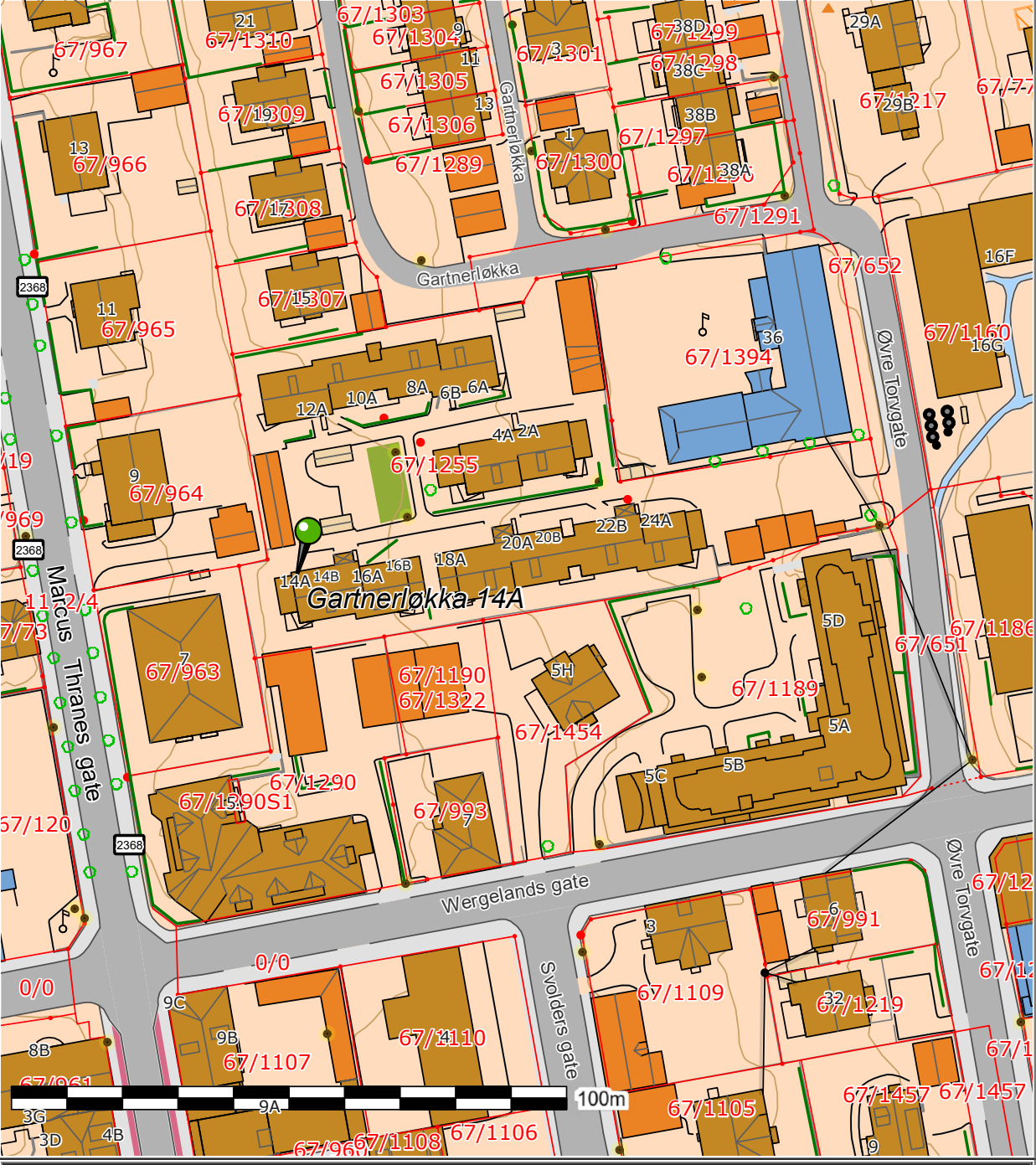
GJØVIK
KOMMUNE

Dato: 3/5-2025 Sign:

Målestokk
1:1000

SITUASJONSKART





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

ORDENSREGLER

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

1. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET

- 1.1. Forstyrrelser i form av unødig bråk og støy skal unngås. I tidsrommet fra kl. 23.00 – kl.07.00 bør det utvises særlig aktsomhet, da alle har krav på nattero.
- 1.2. Støyende arbeid (snekring etc.) bør unngås etter kl. 21.00 på hverdager og lørdager fra kl. 18.00 til mandag morgen kl. 07.00.
- 1.3. Ved (større) sammenkomster/festlig lag og støyende arbeid bør naboene varsles.

2. ORDEN / RENHOLD

- 2.1. Det er andelseiers ansvar for renhold og orden av leilighetens tilliggende ytre rom (inngangspartier, terrasser/balkonger) Det samme gjelder for trapper og heiser. Herunder hører også snømåking og strøing av inngangspartiene og foran heisdørene. Andelseier har også ansvar for å olje trapper, reposer og terrasser/balkonger. Innbyrdes avtale bør inngås for de med felles bruksnytte
- 2.2. Tørking av tøy i friluft bør henges slik at det i minst mulig grad skjemmer. Tørkestativ på terrasse og balkong anbefales.
- 2.3. Risting og banking av tepper, sengetøy etc. fra balkong/vindu i 2. og 3. etg. må unngås. Lufting kan imidlertid skje i nødvendig utstrekning.
- 2.4. Vi ønsker at hele vårt område skal inngi et godt inntrykk ved at området holdes i orden, er pent og velstelt. Enhver tilgrising og skade samt hensetting av ting/gjenstander på området ønskes ikke. Alle brukere av vårt område har et ansvar for dette.

3. BRUK AV FELLESAREALET

- 3.1. Alle beboere har fri tilgang til og bruk av borettslagets fellesarealer (plener, veier, parkeringsområder, felles møtes-/lekeplass(Tunet)) til hygge og nytte. Det forutsettes imidlertid at punktene 1.1., 1.3. og 2.4 i våre ordensregler etterleves.
- 3.2. Tunet kan også benyttes med gjester. Benyttes utepeisen må avhendelsen av peisavfallet skje under betryggende former i henhold til brannsikkerhet og vår retningslinjer for avfall. Ved ønske om bruk av Tunet til eget arrangement, skal styret kontaktes for avtale.
- 3.3. Bruk av engangsgriller tillates ikke på vårt område unntatt i utepeisen på Tunet.
- 3.4. Vårt område egner seg dessverre ikke til utfoldende lek (eksempelvis fotballsparking etc.) og bør derfor unngås, da slik lek anses å kunne være til ulempe for beboerne, eller kunne volde skade på biler, boliger og grøntanleggene.
- 3.5. Borettslaget har intet ansvar for private gjenstander som står/er hensatt på fellesarealet. Sportsbodene anbefales benyttet.
- 3.6. Egenplantning (blomster etc.) tillates i noen grad, men må ikke være til hinder for borettslagets vedlikeholdsansvar (plenklipping, maling av gjerder og bygningsmasse m.m.). Ansvaret for vedlikeholdet av slik beplantning er andelseierens, men borettslaget har rett til å overta ansvar for beplantning som ikke holdes i orden eller der andelseier ikke ønsker vedlikeholdsansvaret. Borettslagets har også rett til å fjerne beplantning som er til hinder for vedlikeholdet. Styret bør kontaktes før beplantning skjer.

4. BRUK AV LEILIGHET OG SPORTSBOD

- 4.1. Leiligheten med tilliggende ytre rom må behandles og brukes forsvarlig. Bruken må ikke på urimelig eller unødig vis være til ulempe eller ubehag for andre beboere. Jfr. våre regler om ro i borettslaget samt orden og renhold.
- 4.2. Uforsiktig bruk av vann og ild, samt dårlig eller mangel på vedlikehold, som kan forårsake skadesituasjoner som rammer andre beboere og laget, må unngås og vil kunne utløse ansvar. Jfr. borettslagets vedtekter 5-1.
- 4.3. Ved bruk av grill på terrasse/balkong er det kun elektrisk grill og gassgrill som kan/skal benyttes og vanlige forsiktighetshensyn må ivaretas. Jfr.. Brannforskriftene.
- 4.4. Oppbevaring av ildsfarlige væsker, eksplosjonsfarlige stoffer, kjemikalier etc. er begrenset og kun innenfor det loven har som rammer. Styret bør kontaktes.
- 4.5. Andre elektriske tilknytninger enn strøm til lys i sportsbod er ikke tillatt, da strømbruken betales over våre felleskostnader.

5. LÅN OG BRUK AV FELLES REDSKAP

- 5.1. Noe utstyr/redskap til felles benyttelse oppbevares i borettslagets fellesbod.
- 5.2. Styret kontaktes ved lån av høytrykksspyler, da denne er låst inn.
- 5.3. Alle som låner noe av denne utrustningen, er ansvarlig for tilbakelevering og rengjort redskap snarest mulig etter bruk.
- 5.4. Styret varsles dersom ting ikke er i orden.

6. PARKERING OG KJØRING

- 6.1. Vårt boområde skal være fremkommelig og trygt å ferdes i, samtidig som våre veier må være tilgjengelig for utryknings- og vedlikeholdskjøretøy. Området skal derfor holdes fritt for motorkjøretøy, dog tillates kjøring innenfor boområdet i de tilfeller behovet anses som absolutt nødvendig og utføres så raskt som mulig.
- 6.2. Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på tildelte og oppmerkede plasser.
- 6.3. Gjesteplassene skal kun benyttes ved kortvarige besøk til borettslagets andelseiere med tilhørende husstand og fremleietakere.
- 6.4. Tomgangskjøring tillates ikke i nærheten av boenhetene. I området for øvrig kan dette skje men innenfor lovens rammer - dvs. "Tomgangskjøring godtas innenfor det som anses som absolutt nødvendig". (iflg. veitrafikklovens forskrifter).
- 6.5. Utfyllende retningslinjer for ovennevnte regler er laget til orientering og etterlevelse.

7. DYREHOLD

- 7.1. Borettslaget har forbud mot dyrehold, men kan dispensere fra forbudet dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe eller ubehag for beboerne. Gode grunner for dyrehold som gjelder:
 - bruk av førerhund og tjenestehund
 - sosiale og velferdsmessige hensyn (ensomhet, uførhet og psykiske problemer.) (Behovet må være dokumentert)
- 7.2. Dyrehold av typiske innedyr tillates. Det samme gjelder dersom katt kun holdes som "inne katt". Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe eller ubehag for andre beboere i forhold til støy, lukt allergiske reaksjoner etc.
- 7.3. Antall dyr skal begrenses. Ved hold av hund eller katt settes begrensningen til 1. Ved typiske innedyr begrenses antallet til 2.
- 7.4. Søknad med dyreholdserklæring + ev. dokumentasjon om dyrehold, skal sendes styret før anskaffelse av nytt dyr eller ved innflytting. Ny søknad/erklæring skal også sendes i de tilfeller der dyret dør/avhendes og brukeren ønsker å anskaffe tilsvarende dyr.
- 7.5. Kombinert søknad/erklæring om dyrehold inneholder bestemmelser og ansvar som gjelder for vårt borettslag, og er en del av denne ordensregel. Jfr. vedlegg.

8. AVFALLSORDNINGEN

- 8.1. Det er vedtatt kildesortering i Gjøvik kommune og vårt borettslag må rette seg etter de bestemmelser som gjelder, noe som betyr at alle beboere må ta ansvar for å etterleve dette. Til hjelp og forståelse har kommunen utarbeidet ett informasjonshefte som omhandler avfallshåndteringen som inngår i kildesorteringen. Dette hefte bør alle oppbevare. Det er også tidligere utarbeidet noen retningslinjer/tips for vårt borettslags avfallshåndtering, som alle har et ansvar for å sette seg inn i.
- 8.2. Det er kun avfall med henteordning (mat- rest- og papiravfall) som skal ”kastes” i de utplasserte containere/dunker, og det er kun avfall fra det daglige bruk/behov som er tiltenkt/beregnet for avfallsordningen.
- 8.3. Dunkene skal ikke overfylles. Løkene må holdes lukket for å redusere lukt, fluer og skadedyr. Dunkkapasiteten i begge våre områder skal ev. benyttes.
- 8.4. Ved større mengder av avfall/søppel (ved rydding etc.) og større gjenstander (juletrær, snekkeravfall etc.), skal dette ikke kastes i avfallsdunkene. Beboerne må selv ta ansvar for å bringe dette til kommunal avfallsdeponi.

9. ANSVAR FOR OG BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

- 9.1. Det er generalforsamlingen som skal vedta ordensreglene og de endringer som foreslås.
- 9.2. Det er styrets ansvar å påse at ordensreglene blir overholdt. Styret skal også foreta en årlig gjennomgang av ordensreglene og fremme eventuelle forslag om endringer til borettslagets generalforsamling.
- 9.3. Andelseieren har en plikt til å gjøre våre ordensregler kjent for de som bor i hans husstand, og det er andelseieren som har det formelle ansvar ved eventuelle brudd på ordensreglene, som volder av husstandens boende og dens besøkende.
- 9.4. En eventuell klage ovenfor en medbeboer for brudd på ordensreglene eller annen sjenerende opptreden, bør en selv rette direkte til medbeboer eller ansvarlig andelseier på en høflig og korrekt måte. (I de fleste tilfelle kan dette være nok.) Hjelper ikke dette kan klagen sendes styret for videre behandling.
- 9.5. Brudd på ordensreglene utgjør et mislighold og kan utløse sanksjoner fra borettslagets side, som erstatningsplikt for skader mv. Dersom misligholdet er vesentlig kan det føre til at borettslaget kan gi andelseieren salgspålegg etter brl. Prgrf. 5-22. Før et salgspålegg sendes, skal styret gi ansvarlig andelseier varsel om misligholdet og med en anledning til å rette på forholdet innen rimelig tid.

10. DIVERSE

- 10.1. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret har ingen plikt til å behandle muntlige og/eller anonyme henvendelser.
- 10.2. Alle har en plikt til å varsle styret så snart det oppdages skade, mangler eller ting som kan bli til skade for andre beboere og/eller på vår eiendom som går under borettslagets ansvar.

Vedtatt i Generalforsamlingen 29. mai 2008.

SØKNAD OM DYREHOLD

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

herved om å holde

Begrunnelsen er:

DYREHOLDSAVTALE

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

- Jeg er kjent med de bestemmelser (incl. straffebestemmelsene) som gjelder for å holde dyr. Jeg er også kjent med borettslagets ordensregler om dyrehold.
- Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller ubehag for beboere og borettslaget. Dersom det fremsettes berettigede klager over mitt dyrehold i forbindelse med lukt, støy, frembringer angst/frykt og/eller fysisk ubehag som allergireaksjoner etc., forplikter jeg meg til å fjerne dyret, hvis ikke en minnelig ordning meg klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Jeg erklærer mitt ansvar for og forplikter meg til:
 - alltid føre/luften dyret (hund/katt) i bånd og under kontroll innenfor borettslagets område
 - straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på borettslagets område (plener, bed, veier, trapper osv.)
 - sørge for å rette opp enhver skade på person eller borettslagets eiendom som mitt dyr måtte gjøre, det være seg i form av en økonomisk erstatning og/eller utbedring.
- Jeg er innforstått med at denne erklæring er en del av ordensreglene og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av reglene.

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

Styrevedtak:

- Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår
- Styret avslår søknaden på grunn av:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg Dato utkjrt: 06.05.25 Side 1 av 2

Gartnerljkka Borettslag	V³ r ref.:	89/11
GARTNERLd KKA 14A	Type:	Borettslag
2821 GJ d VIK	Eiere:	Per Hoff
Organisasjonsnr: 968 334 603	Andelsnr:	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	5 605
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 5 119
	Avdrag 165
	Renter 321

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	319 486	Gjeld siste ³ rsoppg.:	59 989
Klient ajourf. l³ n:	7 788 527	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 462 499

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 60308126423, Nordea Bank Norge
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 06.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 06.05.2025: 1 688 527
Andel av saldo: 69 264
Fjrste termin/fjrste avdrag: 31.03.2025 (siste termin 31.12.2044)
Flytende rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anne Siri Stenersen
Adresse: Gartnerljkka 6 B
Postnr/-sted: 2821 GJ d VIK
Telefon: Mob.: 41763160
E-post: gartnerlokka@mittgobb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	2 359	Gjeld:	59 989	Andre inntekter:	623
		Utgifter:	3 838		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	279 000
Andelsnr:	11		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 67/1255
Bygningstype: Lavblokkleilighet
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg Dato utkjrt: 06.05.25 Side 2 av 2

Gartnerljkka Borettslag	V³ r ref.:	89/11
GARTNERLd KKA 14A	Type:	Borettslag
2821 GJ d VIK	Eiere:	Per Hoff
Organisasjonsnr: 968 334 603		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	86179006
--------------	-----------------------	-----------	----------

Annen informasjon:
Borettslaget er et IN-lag. Husk ³ informere kjpper om avregning av renter og avdrag. Se eget skriv.
GOBB vet pt. ikke om at laget har s³kt l³ n som ikke fremg³ r av l³ neoversikten.
Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene.
Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.

Til andelseiere i
IN-lag

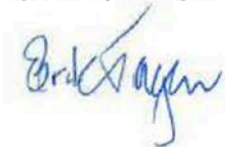
Gjøvik 01.09.2017

AVREGNING AV RENTER / AVDRAG

Deres brl er et IN-lag, dvs at en eller flere andelseiere har foretatt ekstraordinære innbetalinger på sin del av borettslagets fellesgjeld.
Vi avregner alle IN-lag slik at månedlige innbetalinger av felleskostnader som gjelder innbetaling av renter / avdrag vil være a-konto som avregnes mot faktiske lånekostnader til banken.
Vi avregner hvert halvår, dvs pr. 30.06 og 31.12. Differansen blir lagt inn i henholdsvis august- og februar-kostnadene.
Det blir ikke avregnet ved salg.
I en evt fastrenteperiode er det ikke anledning til å foreta ekstraordinære innbetalinger.

Spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag



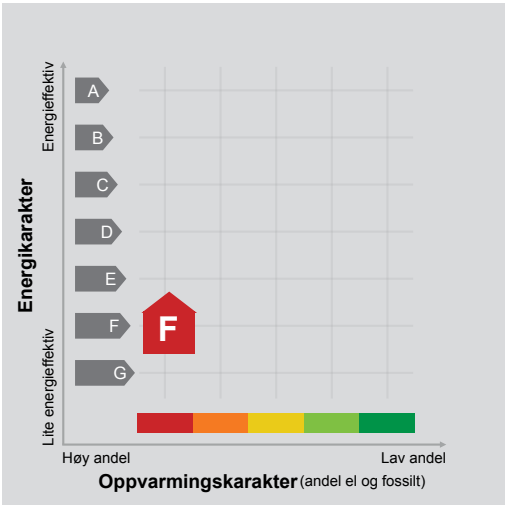
Erik W Tangen
Økonomi- og forvaltningssjef
Tlf: 97193161
E-post: erik.tangen@gobb.no





ENERGIATTEST

Adresse	Gartnerløkka 14A
Postnummer	2821
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	1255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7514611
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-111815
Dato	28.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Gartnerløkka 14A, 2821 Gjøvik
andelsnr. 11 i Gartnerløkka Brl, org.nr. 968 334 603 i Gjøvik kommune

Oppdragsnummer:
1209240170

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS

Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564

E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____

Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

- Undertegnede er kjent med følgende
- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
 - Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
 - Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eigedom er ikke gjeldende
 - Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
 - Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
 - Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
 - De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

aktiv.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN
Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmegling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER
Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING
Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfor deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR
Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE
Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre