

The logo for Aktiv, consisting of the word "aktiv." in a white, lowercase, sans-serif font on a red rectangular background.The logo for Aktiv, consisting of the word "aktiv." in a white, lowercase, sans-serif font on a red rectangular background, with the tagline "Tar deg videre" in a smaller font below it.

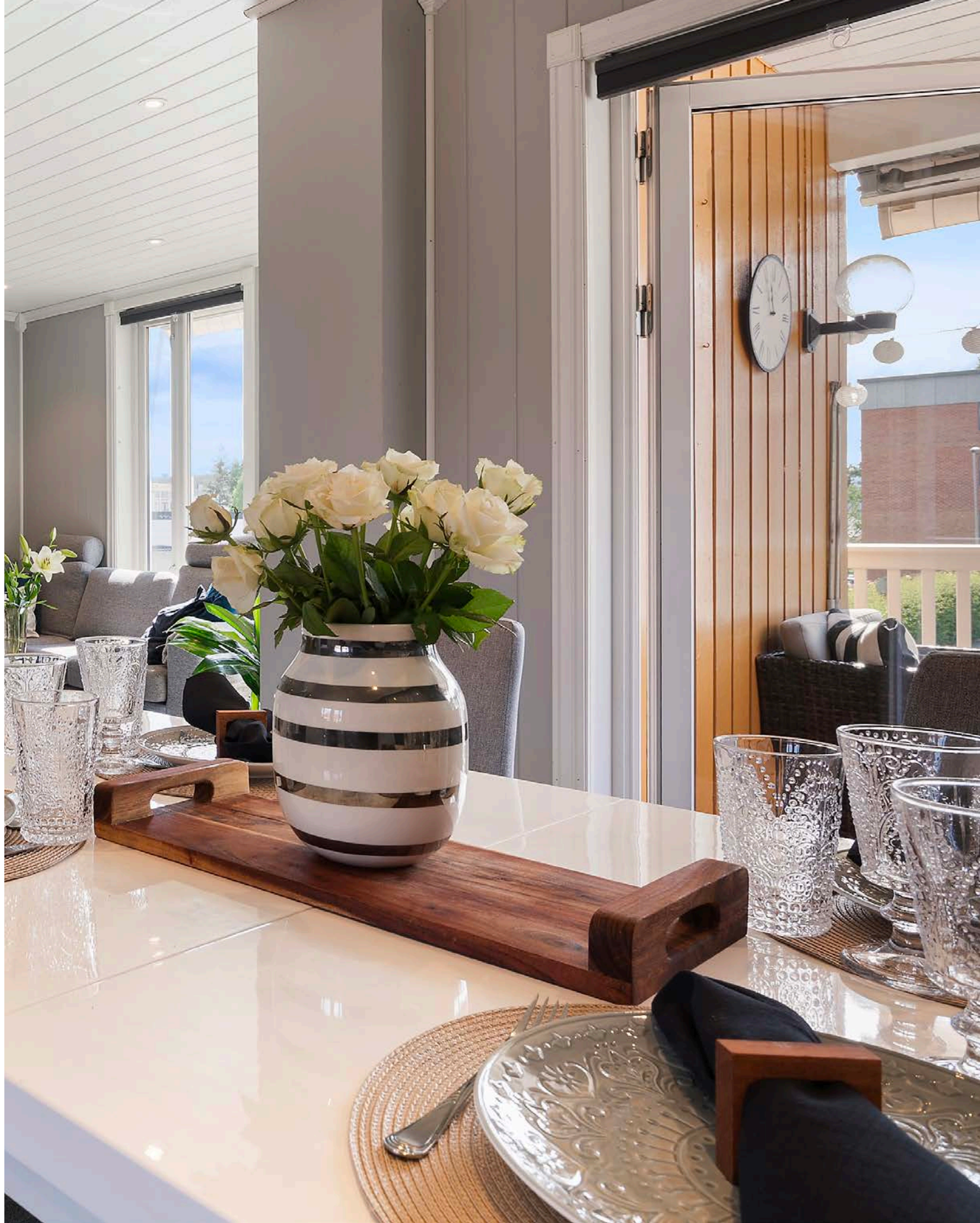
Gartnerløkka 14B, 2821 GJØVIK

**Meget tiltalende andelsbolig over to etasjer - lekkert kjøkken - 3 soverom - gangavstand til sentrumsfasiliteter- heis.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Velkommen til Gartnerløkka 14B!



Eiendomsmegler

## Malin F. Enger

**Mobil** 468 01 871  
**E-post** malin.enger@aktiv.no

**Aktiv Gjøvik Land Toten**  
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 90 140,-  
**Omkostn.:** Kr 9 222,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 849 362,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 067,-  
**Selger:** Trond Smeby  
Mette Kristin Sand Smeby

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total:** 117/122 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 4567 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 67, bnr. 1255  
**Andelsnr.:** 12

**Oppdragsnr.:** 1209240072

## Ditt nye hjem?

Lekker og meget innbydende andelsleilighet over to etasjer.  
Her har man en sentral og god beliggenhet i Gjøvik, med gangavstand til alle byens fasiliteter.

Kjøkkenet er moderne og smakfullt, og har godt med skap- og benkeplass.  
Et nydelig sted å tilberede måltider for familie og venner.  
Åpen løsning mot stue, hvor man har plass til både spisebord og sofagruppe.  
Store vindusflater slipper rikelig med dagslys inn.  
Stemningsfull peisovn med glassdør luner godt på kjølige kvelder.  
Utgang til balkong.

Inneholder 3 soverom.  
Praktisk med soverom og bad i begge etasjer.  
Koselig loftsstue.

1 fast parkeringsplass medfølger. Carporter etter venteliste og ansiennitet.

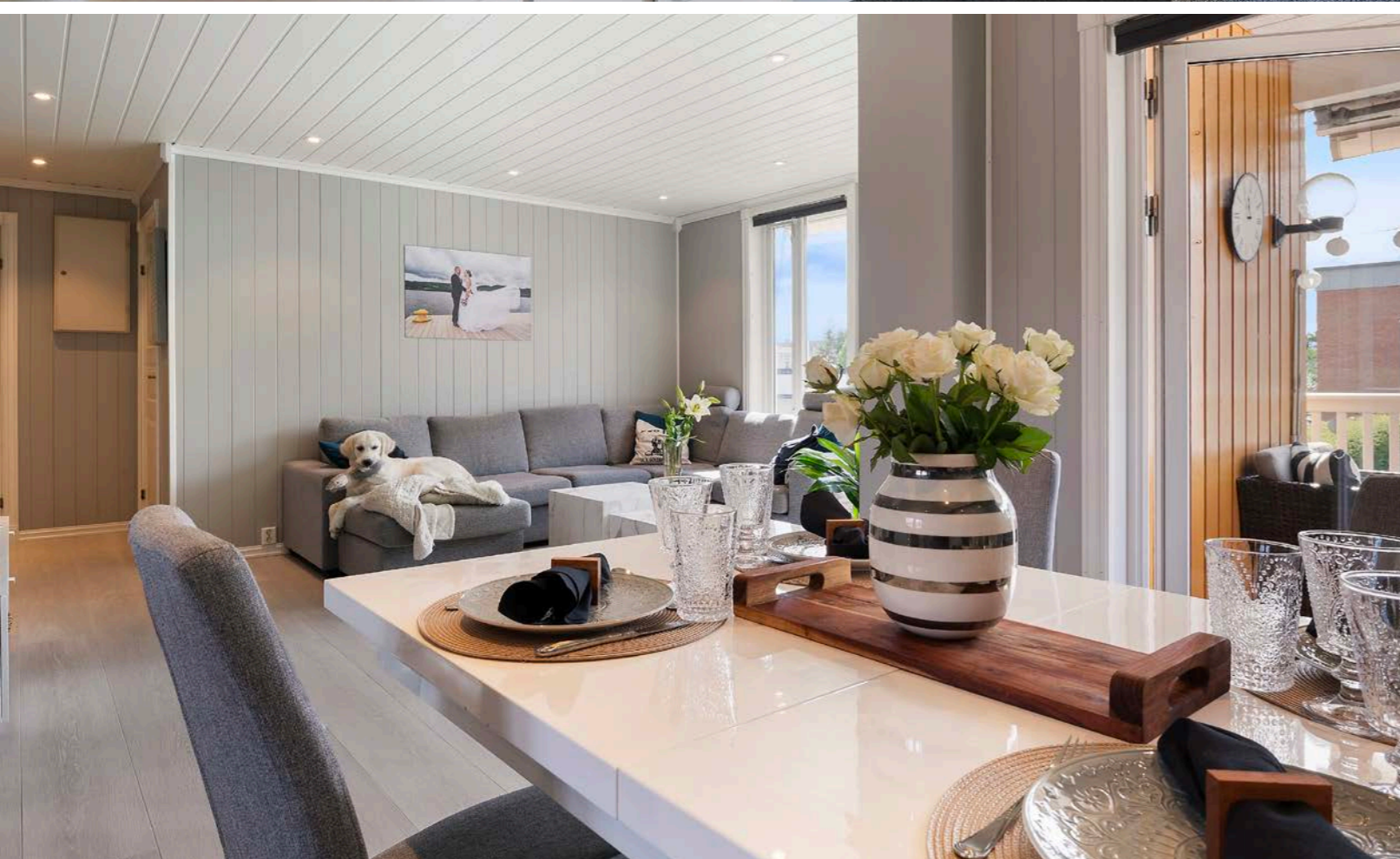


## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	20
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	44
Energiattest .....	83
Nabolagsprofil .....	83
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	102



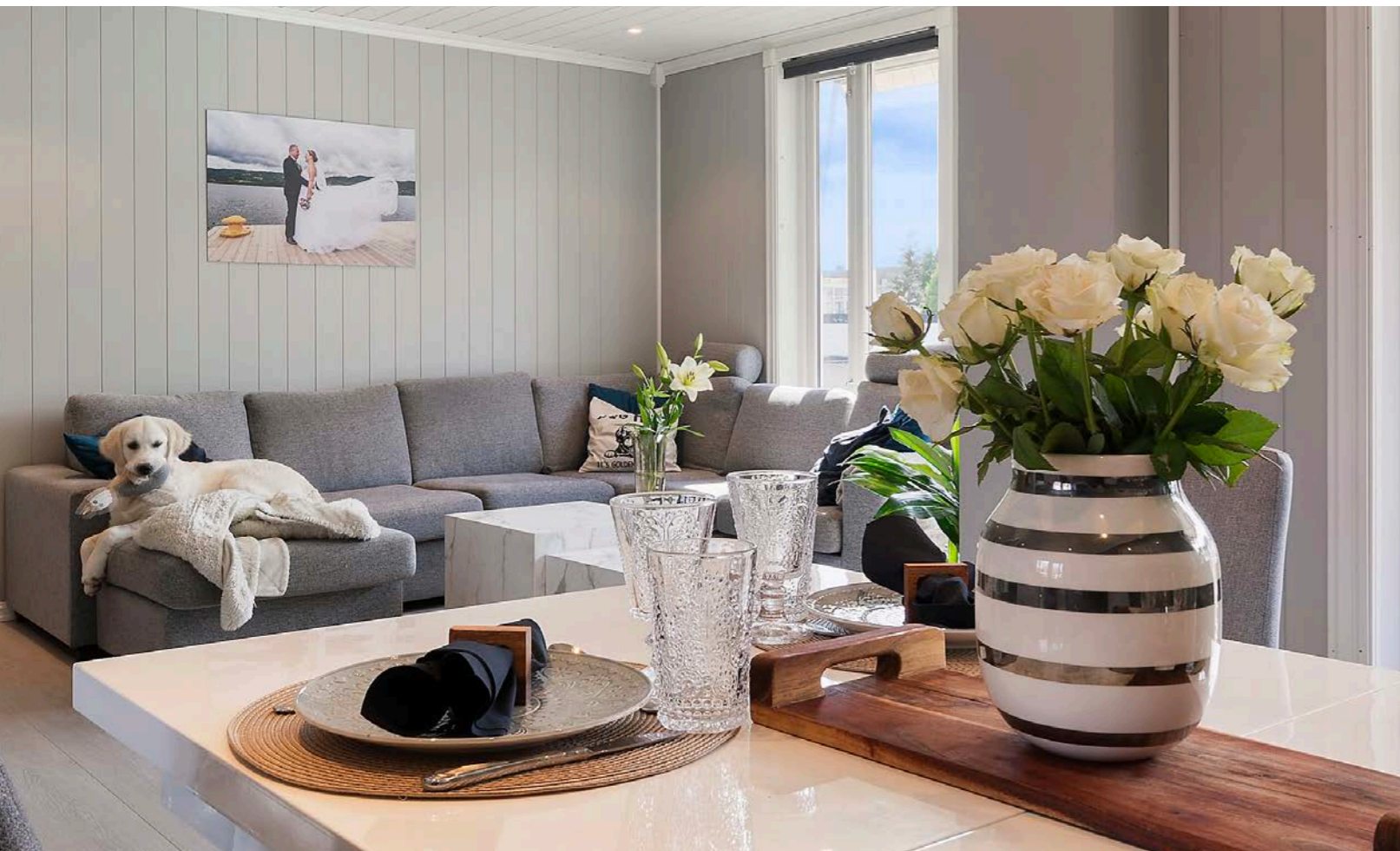
Smakfullt kjøkken med et moderne "look".  
Godt med skap- og benkeplass.

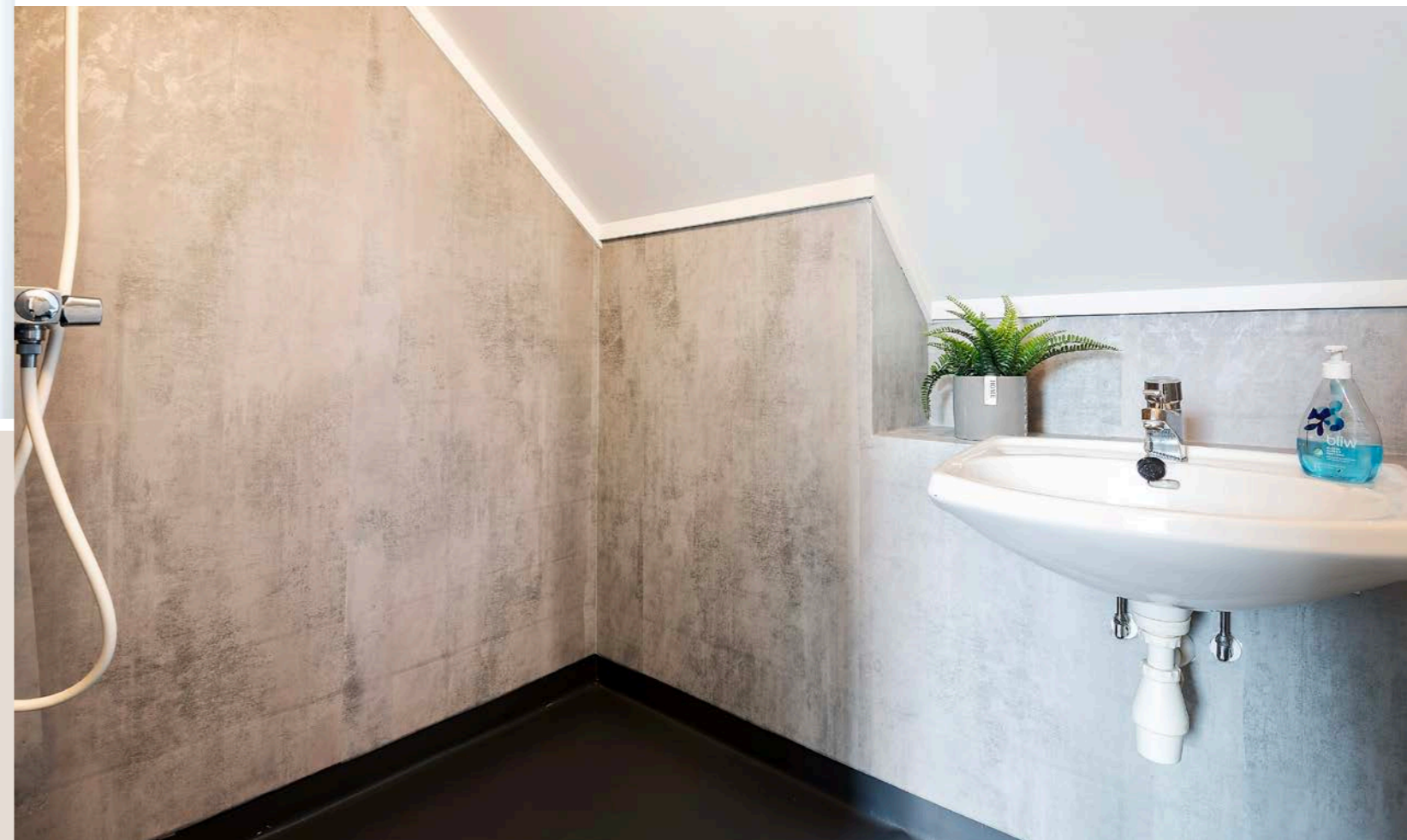


Lekker kjøkken med spiseplass.  
Utgang til balkong.



Stue med stemningsfull peisovn.  
Godt med dagslys inn, noe som skaper en luftig og god  
romfølelse.





Inneholder 2 bad og separat toalettrom.



Flott loftsstue.  
2 koselige soverom.







Veranda hvor man kan nyte solrike dager.  
Hyggelig uteplass som er felles for borettslaget.

Pent opparbeidet tomt for borettslaget.  
Meget sentral beliggenhet med gangavstand til  
sentrumsfasiliteter.



# Plantegning

## 2. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

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

## 3. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

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



# 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: 117 m<sup>2</sup>

BRA - b: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 122 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-b: 5 m<sup>2</sup>

Bod.

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

Stue/ kjøkken, loftsstue, soverom, bad, toalettrom, bod og entré.

3. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

Loftsstue, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong mot sør med adkomst fra stue.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,35m, skråhimling på loftetasje.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Balkong mot sør med adkomst fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod på 5 m<sup>2</sup> i felles bodrekke i bakgården.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4567 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

Interne vegger og parkeringsplass er asfalterte.

Parkeringsplass tilhørende leilighet med kort avstand fra inngang.

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, tennisbane, 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 visningsskiltet ved felles visninger.

### Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

### Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygning over to etasjer med byggeår 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 og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med kikkehull.

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

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

Balkong mot sør med adkomst fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Iht. tilstandsrapport datert 21.06.2024 av Ole Anders Brænden.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Tatt på våtromstapet over flisene og malt gulv. Byttet servant og dusj. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 4: Montert på igjen vann på kjøkken etter oppgradering. Også montert vannlås. Utført av faglært. Rørleggerfirma Lien & Co Raufoss.

Pkt. 6: Vært en liten lekkasje ved luftehatt. Ble reparert omgående av Innlandet tak og bygg.

Pkt. 8: Vært en skjevhet i gulv.

Pkt. 11: Satt inn nye kurser i sikringssskap. Montert spottere i tak. Skiftet alle kontakter på vegg. Utført av faglært. Sveum og Sveen elektro.

Pkt. 26: Skal skifte ut dører, vinduer og nytt ventilasjonsanlegg etterhvert.

### Innhold

## VELKOMMEN TIL GARTENRLØKKA 14!

- en meget tiltalende andelsbolig med sentral beliggenhet i Gjøvik.

Leiligheten inneholder:

3. etasje:

Loftsstue, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

2. etasje:

Stue/ kjøkken, loftsstue, soverom, bad, toalettrom, bod og entré.

Balkong utenfor stue/kjøkken.

Utvendig bod i felles bodrekke på 5 m<sup>2</sup>.

### Standard

Velkommen til en lekker og meget innbydende andelsleilighet over to etasjer, beliggende i hjertet av Gjøvik.

Denne boligen tilbyr en sentral og praktisk beliggenhet med gangavstand til alle byens fasiliteter, noe som gir en perfekt kombinasjon av komfort og bekvemmelighet.

Kjøkkenet er moderne og smakfullt, med rikelig skap- og benkeplass, som gjør det til et nydelig sted å tilberede måltider for familie og venner. Den åpne løsningen mot stuen gir en romslig og luftig følelse, og her er det plass til både spisebord og sofagruppe.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, noe som skaper en lys og innbydende atmosfære.

Stuen er utstyrt med en stemningsfull peisovn med glassdør, som luner godt på kjølige kvelder. Fra stuen har man utgang til en koselig balkong, perfekt for å nyte en kopp kaffe om morgenen eller et glass vin på kvelden.

Leiligheten inneholder tre soverom, noe som gir god plass til hele familien.

Det er praktisk med soverom og bad i begge etasjer, noe som gjør morgenrutinene mer effektive og fleksible.

I tillegg finnes det en koselig loftsstue, som kan brukes som et ekstra oppholdsrom, kontor eller lekerom for barna.

Det følger med én fast parkeringsplass, og det er mulighet for carport etter venteliste og ansiennitet.

Dette er en unik mulighet til å sikre seg en flott andelsleilighet med en meget sentral beliggenhet i Gjøvik.

Her kan du nyte byens puls og samtidig ha en komfortabel og moderne bolig å trekke deg tilbake til.

Velkommen til ditt nye hjem!

### KJØKKEN:

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjølfrys. Kjøkkenavtrekk er montert over komfyr, avtrekksvifte plassert på kneloft 3. etasje.

### BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etasje:

Våtrommet er som fra byggeåret. Våtrommet er "overflateoppusset" 2022, men tettesjikt/membran er ikke fornyet.

Belegg på gulvet. Fliser på vegger belagt med folie. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast.

Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad loftetasje:

Våtrommet er som fra byggeåret.

Våtrommet er "overflateoppusset" 2022, men tettesjikt/membran er ikke fornyet.

Belegg på gulvet. Fliser på vegger belagt med folie. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Dusj. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

### INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Himlinger: Formpresset panel.

Vegger: Panelplater.

Gulv: Laminat.

Etasjeskiller i betong. Det vil være normalt med enkelte skjevheter på støpte plater.

Trapper av treverk mellom etasjene med tette trinn. Formpressede innerdører.

### DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert på bod 3. etasje.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

### 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.

Medfølger ikke i salget:

tørketrommel, vaskemaskin, fryser på bod, kommoder på soverom, nattbordslamper og hyller på soverom i annen etasje.

### 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

Standard:

Normal eldre standard på leiligheten - se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold:

Leiligheten fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget / sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/ sameiet sine vedtekter leses igjennom.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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 takstrappporten.

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 > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Gulvbelegg fungerer som våtrommets tettesjikt, skaden vil kunne medføre at vann kan trenge ned til underliggende konstruksjoner, med påfølgende vannskade. Gulvbelegg må utbedres eller skiftes.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

#### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er ikke behov for strakstiltak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer, eier har i etterkant av min befaring hatt fagkyndig innom for å utbedre avviket. Fuktmerker ble opplyst å ha sin årsak i sprekk. i luftehatt over tak for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass.

Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer.

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 punktering oppstå på eldre dører med vinduer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Flislagt vegg bak pålimt folie er ikke kontrollert, eventuelle skader/sprekker eller lignende kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilstrekkelig luftespalte mellom terskel og dørblad.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Større lufteåpning for tilluft under dørblad anbefales.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.
- Flislagt vegg bak pålimt folie er ikke kontrollert, eventuelle skader/sprekker eller lignende kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er uegnet materiale i våtsone.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

• Dør er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning.

Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

- Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, tilnærmet flatt. Det er registrert noe motfall utenfor dusjsonen under servant.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet.
- Gulvbelegg fungerer som våtrommets tettesjikt, skaden vil kunne medføre at vann kan trenge ned til underliggende konstruksjoner, med påfølgende vannskade. Gulvbelegg må utbedres eller skiftes.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilstrekkelig luftespalte mellom terskel og dørblad.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Større lufteåpning for tilluft under dørblad anbefales.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM

IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

#### **Parkering**

Alle leiligheter har 1 fast parkeringsplass.

Carporter i borettslaget, venteliste etter ansiennitet.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

86179006

#### **Radonmåling**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming består av strøm og vedfyring.

Elementpipe. Ildsted er montert. Vedovn.

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

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr 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**

Oransje

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 750 000

### **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 862 326

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 276 838

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- mnd. felleskostnader inkl. kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- 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

Felleskostnader pr juni 2024:

Renter kr. 339

Fellesutgifter kr. 4 731

Renter kr. 72

Avdrag kr. 3 161

Tilleggsytelser: Medlemskontigent.

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.

Styreleder påpeker pr august 2024:

Frem til og med juni 2024 var det 8303,-. Vi var ferdig med et lån til Husbanken i juli og da gikk kostnaden ned til 5.067,-.

Denne vil øke igjen til ca det samme som tidligere når vi setter i gang med rehabilitering av borettslaget vårt.

Vi vet ikke helt nøyaktig når dette vil påbegynnes, men vi jobber med leverandører nå så forhåpentligvis i løpet av det nærmeste 6 mnd.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5067

### Andel Fellesgjeld

Kr 90 140

### Andel fellesgjeld år

2024

### Fellesgjeld pr. dato

06.06.2024

### Kommentar fellesgjeld

Utdrag fra generalforsamlingsprotokoll mai 2024:

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 3 161

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 339

### Andel fellesformue

Kr 13 178

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Gartnerløkka Brl

### Organisasjonsnummer

968334603

### Andelsnummer

12

### 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 vedlikeholdsfritt 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.

Nye vinduer, verandadører, ytterdører og boddører, utvendig kledning og søppeldunker med takoverbygg er planlagt i 2024.

Det vil føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne.

Utdrag fra generalforsamlingsprotokoll fra 29.05.2024.

Låneopptak:

Borettslaget må ta opp lån til prosjektet oppfølging av vedlikeholdsplan for utskifting 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.

Styreleder forteller pr juni 2024 at de skal skifte alt av vinduer og dører samt evt ventilasjonsanlegg.

Her vil det bli nytt låneopptak.

Det er et håp om å klare seg uten økning fra dagens nivå på felleskostnader som er kr. 8303,-.

Ny info fra styreleder pr august 2024:

Frem til og med juni 2024 var det 8303,-.

Vi var ferdig med et lån til Husbanken i juli og da gikk kostnaden ned til 5.067,-.

Denne vil øke igjen til ca det samme som tidligere når vi setter i gang med rehabilitering av borettslaget vårt.

Vi vet ikke helt nøyaktig når dette vil påbegynnes, men vi jobber med leverandører nå så

forhåpentligvis i løpet av det nærmeste 6 mnd.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11403881, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2024: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 06.06.2024: 402 125

Andel av saldo: 19 056

( siste termin 30.06.2024 )

Flytende rente

Lånenummer: 61778191791, Nordea Bank Norge

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2024: 5.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 06.06.2024: 1 500 000

Andel av saldo: 71 084

Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.09.2024

( siste termin 30.06.2044 )

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 296,00 per måned for denne boligen

#### 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. 7.982,-.

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.

#### Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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 salgssoppgaven.

#### 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. 12 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.

Registrert på borettslagets eiendom:  
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 - Urådighet  
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Kan ikke overdras uten samtykke fra formannskapet  
Gjelder ikke ved overdragelse til familie

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 7514611 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Det foreligger byggetillatelse 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 bruks tillatelse 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.

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

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsning har små avvik opp mot byggetegningene. Trapp er blitt flyttet og speilvendt og bod er plassert delvis under trappen. Endringer er sannsynlig utført ved byggeår. Ene bod på loftetasje inngår i trapperommet. Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

#### Vei, vann og avløp

Det er privat stikkveg inn til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett.

### 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 - ytre 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 boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

90 140 (Andel av fellesgjeld)

3 840 140 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 982 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 222 (Omkostninger totalt)  
16 422 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
19 222 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 849 362 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 856 562 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 859 362 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 222

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter. grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, forretningsfører, eierskifte, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Malin F. Enger  
Eiendomsmegler  
malin.enger@aktiv.no  
Tlf: 468 01 871

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

#### **Salgsoppgavedato**

14.08.2024

# Tilstandsrapport

- Borettslagleilighet
- Gartnerløkka 14 B, 2821 GJØVIK
- GJØVIK kommune
- gnr. 67, bnr. 1255
- Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.06.2024 Rapportdato: 21.06.2024 Oppdragsnr.: 21008-1441 Referansenummer: QX1798

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



### Rapportansvarlig

*Ole Anders Brænden*

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



Oppdragsnr.: 21008-1441

Befaringsdato: 17.06.2024

Side: 2 av 34

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

### 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 tilstandsrapport 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 funksjonsvikt 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. 3 minutter å gå ned til CC' Mart'n.

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

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

### BEBYGGELSEN:

Bygning over to etasjer med byggeår 1994. Leilighet har adkomst fra 2. etasje med primærareal på 111 m<sup>2</sup>, over to etasjer. Balkong utenfor stue/kjøkken. Utvendig bod i felles bodrekke på 5 m<sup>2</sup>.

### STANDARD:

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

### OM TOMTEN:

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

### Borettslagleilighet - Byggeår: 1994

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er fra byggeår. Ytterdør i treverk med kikkehull fra byggeåret. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Balkong mot sør med adkomst fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Konstruksjoner og overflater i treverk.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Formpresset panel. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

Etasjeskiller i betong. Det vil være normalt med enkelte skjevheter på støpte plater.

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

Elementpipe. Ildsted er montert. Vedovn.

Trapper av treverk mellom etasjene med tette trinn. Formpressede innerdører.

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Våtrommet er "overflateoppusset" 2022, men tettesjikt/membran er ikke fornyet. Belegg på gulvet. Fliser på vegger belagt med folie. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad loftetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Våtrommet er "overflateoppusset" 2022, men tettesjikt/membran er ikke fornyet. Belegg på gulvet. Fliser på vegger belagt med folie. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Dusj. Mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integreert stekeovn, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenavtrekk er montert over komfyr, avtrekksvifte plassert på kneloft 3. etasje.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert på bod 3. etasje.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 600 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Borettslagleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning har små avvik oppmot byggetegningene. Trapp er blitt flyttet og speilvendt og bod er plassert delvis under trappen. Endringer er sannsynlig utført ved byggeår. Ene bod på loftetasje inngår i trapperommet.

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 befaringsstidspunktet.

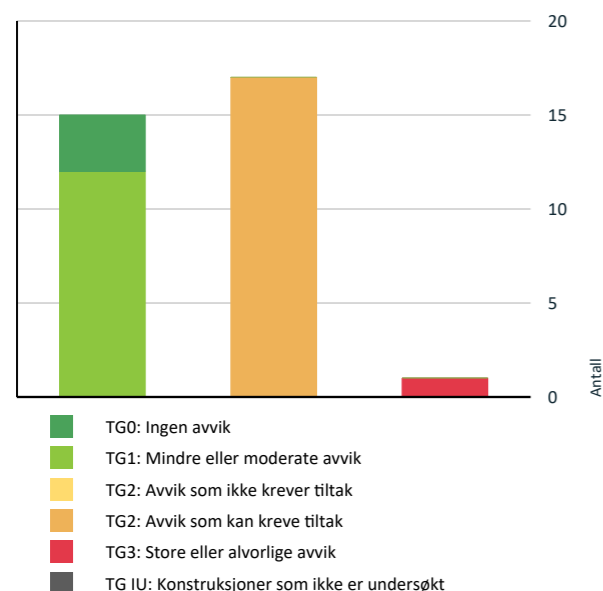
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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.

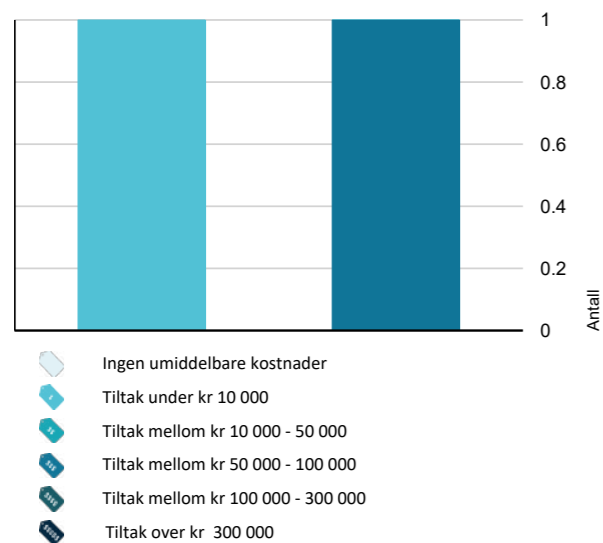
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen 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.

### Oppsummering av avvik

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

#### Borettsleilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

## Sammendrag av boligens tilstand

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

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer, eier har i etterkant av min befaring hatt fagkyndig innom for å utbedre avviket. Fuktmerker ble opplyst å ha sin årsak i sprekk. i luftehull over tak for ventilasjon.

[Gå til side](#)

##### Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

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

[Gå til side](#)

##### Utvendig > Dører

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.

[Gå til side](#)

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

[Gå til side](#)

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

##### Innvendig > Radon

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

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

##### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

##### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

- Det er vindu i våtsonen. Flislagt vegg bak pålimt folie er ikke kontrollert, eventuelle skader/sprekker eller lignende kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

[Gå til side](#)

##### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

[Gå til side](#)

##### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er avvik:

- Ikke tilstrekkelig luftespalte mellom terskel og dørblad.

[Gå til side](#)

##### Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

- Det er dør i våtzone.
- Flislagt vegg bak pålimt folie er ikke kontrollert, eventuelle skader/sprekker eller lignende kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er uegnet materiale i våtzone.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtzone.

[Gå til side](#)

##### Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, tilnærmet flatt. Det er registrert noe motfall utenfor dusjonen under servant.

[Gå til side](#)

##### Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

### ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke tilstrekkelig luftespalte mellom terskel og dørbblad.

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.  
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

## Tilstandsrapport

### BORETTSLEILIGHET



**Byggeår**  
1994

#### Kommentar

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

#### Anvendelse

Andelseilighet

#### Standard

Normal eldre standard på leiligheten - se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Leiligheten fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget / sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/ sameiet sine vedtekter leses igjennom.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggekikk 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

#### ! To 2 Takteking

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for strakstiltak.

#### ! To 2 Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspirert fra luke og lyst med lommelykt.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygging av konstruksjoner, manglende lufting m.m.

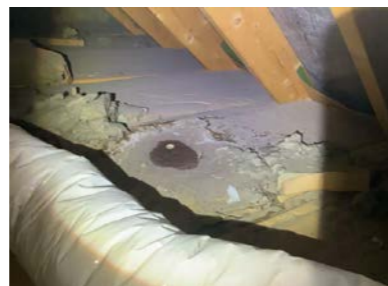
Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer, eier har i etterkant av min befaring hatt fagkyndig innom for å utbedre avviket. Fuktmerker ble opplyst å ha sin årsak i sprekk i luftehatt over tak for ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting.



Fuktmerke på papp over isolasjon ved gjennomføring for ventilasjon i takflaten.



## TG 2 Vinduer

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 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:

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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør med adkomst fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverkøyde på ca. 100cm. Rekkverk i plast.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Formpresset panel.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.  
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.  
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv på stue/kjøkken. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv loftstue.  
Det vil være normalt med enkelte skjevheter på støpte plater.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

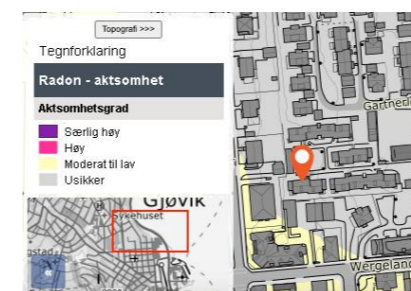
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonaktomhetskart viser aktsomhetsgrad "ukjent" for dette område.

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Ildsted er montert. Vedovn.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene med tette trinn.



## TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm og vedfyring.

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

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Våtrommet er "overflateoppusset" 2022, men tettesjikt/membran er ikke fornyet. Belegg på gulvet. Fliser på vegger belagt med folie. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg belagt med folie. Malte glatte flater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er vindu i våtsonen.

Flislagt vegg bak pålimt folie er ikke kontrollert, eventuelle skader/sprekker eller lignende kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

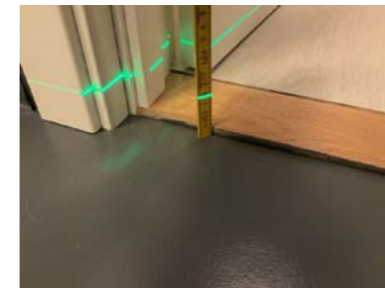
- Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Gulvbelegg fungerer som våtrommets tettesjikt, skaden vil kunne medføre at vann kan trenge ned til underliggende konstruksjoner, med påfølgende vannskade. Gulvbelegg må utbedres eller skiftes.
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



Utetthet i gulvbelegg ved døråpning.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, styres av avtrekk på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilstrekkelig luftespalte mellom terskel og dørblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Større lufteåpning for tilluft under dørblad anbefales.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, målinger tatt ifra kjøkken, under kjøkkenkum i svill.

Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

## Tilstandsrapport



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



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



Fuktmåling i svill fra kjøkken.

### LOFTETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Våtrommet er "overflateoppusset" 2022, men tettesjikt/membran er ikke fornyet. Belegg på gulvet. Fliser på vegger belagt med folie. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Dusj. Mekanisk avtrekk.

### LOFTETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg belagt med folie. Malte glatte flater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.
- Flislågt vegg bak pålimt folie er ikke kontrollert, eventuelle skader/sprekker eller lignende kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er uegnet materiale i våtsone.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør er eksponert for fuktpåkjennning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjennning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
- Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

## Tilstandsrapport



### LOFTETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, tilnærmet flatt. Det er registrert noe motfall utenfor dusjonen under servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

### LOFTETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Gulvbelegg som er våtrommets tettesjikt har en liten sprekk i skjøt i oppkant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet.
- Gulvbelegg fungerer som våtrommets tettesjikt, skaden vil kunne medføre at vann kan trenge ned til underliggende konstruksjoner, med påfølgende vannskade. Gulvbelegg må utbedres eller skiftes.

## Tilstandsrapport



Liten sprekk i skjøt i oppkant på gulvbelegg.

### LOFTETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Dusj.

### LOFTETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk styres fra kjøkkenavtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilstrekkelig luftespalte mellom terskel og dørrblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Større lufteåpning for tilluft under dørrblad anbefales.

### LOFTETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Tilstandsrapport



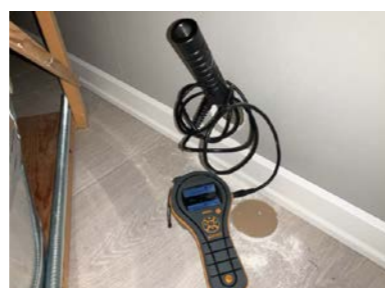
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



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



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



### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøll/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

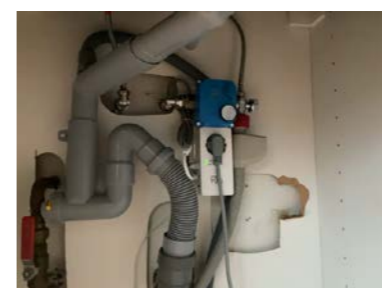
Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



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



Vannstoppeventil montert under innredning.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenavtrekk er montert over komfyr, avtrekksvifte plassert på kneloft 3. etasje.

### SPESIALROM

#### LOFTETASJE > TOALETTRUM

##### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## Tilstandsrapport



Bilde av hovedstoppekran.

### TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TO 1 Ventilasjon

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



### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert på bod loftetasje.

## Tilstandsrapport



### TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

#### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja Det er fremvist 1 stk. samsvarserklæring.  
Rehab av sikringsskap  
Opplegg til ny 15A kurs for stek/Micro  
Opplegg til ny 15A kurs til oppvaskmaskin  
Opplegg til ny 15A kurs til vaskemaskin  
Opplegg til ny 15A kurs til kjøkken  
Utskifting av eksisterende stikkontakter i hele leiligheten.  
Montert jordet stikkontakter i eksisterende punkter.  
Lagt opp til tv stikk i stue oppe og nede.  
Opplegg til stikkontakter på hovedsoverom.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

#### Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

#### Inntak og sikringsskap

8. 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?

## Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

10. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

### Generell kommentar

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

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 tilfredsstillt krav til branntekniske forhold.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## Tilstandsrapport

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader, estimert.	Kr.	99 636
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftninger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	15 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>114 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Borettslagleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Borettslagleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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

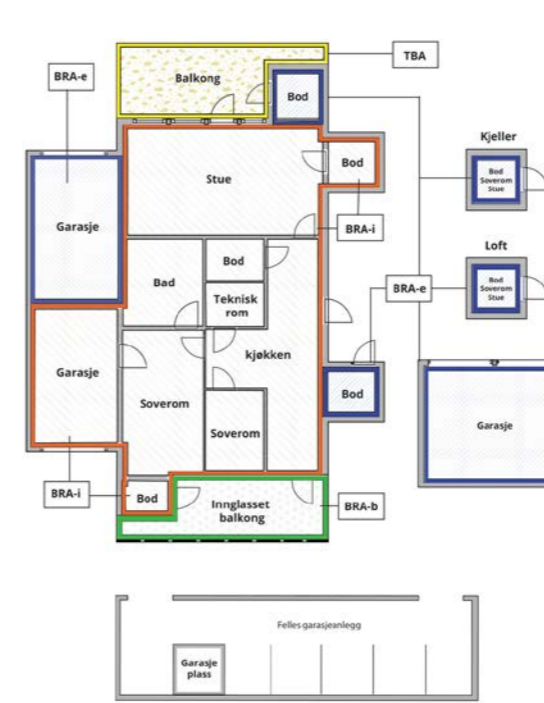
### Hva er måleverdig areal?

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.



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

### Borettslagleilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	73			73			73
Loftetasje	44			44			44
<b>SUM</b>	<b>117</b>						<b>117</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Bod , Loftstue , Entré , Stue/kjøkken		
Loftetasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Toalettrom , Loftstue		

#### Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,35m, skråhimling på loftetasje

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Balkong mot sør med adkomst fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod på 5 m<sup>2</sup> i felles bodrekke i bakgården. Denne boden er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*

Planløsning har små avvik oppmot byggetegningene. Trapp er blitt flyttet og speilvendt og bod er plassert delvis under trappen. Endringer er sannsynlig utført ved byggeår. Ene bod på loftetasje inngår i trapperommet.

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.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:* Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Borettslagleilighet</b>	111	6

#### Kommentar

Borettslagleilighet I areal S-ROM inngår bod 2. etasje og bod loftetasje.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Trond Smeby	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1255	0	0	4567.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gartnerløkka 14 B

### Hjemmelshaver

Gartnerløkka Brl

### Kommentar

Arealet gjelder for borettslaget. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
968334603		Gjøvik og Omegn Boligbyggelag	Trond Smeby og Mette Kristin Sand Smeby

## Innskudd, pålydende mm

Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13 178 06.06.2024	90 140 06.06.2024

### Kommentar

Totale fellesutgifter kr 8.303,-. Felleskostnader kr 4.731,-. Andel renter kr 411,-. Andel avdrag kr 3.161,-. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører. Borettslaget er ikke et IN-lag. Nye vinduer, verandadører, ytterdører og boddører, utvendig kledning og søppeldunker med takoverbygg er planlagt i 2024. Det vil føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne. Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Reguleringsplan: Gjøvik sentrum nord.

Regulert område for Blokkbebyggelse - nåværende.

### Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Krav vedrørende infrastruktur.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde iht. kart fra NVE.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

### Forkjøpsrett

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

## Siste hjemmelovergang

### År

1994

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	18.06.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	06.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	20.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.12.1994	Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	20.06.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. fellesutgifter			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.10.1993		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	12.06.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarerklæring	19.12.2022		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarerklæring	24.04.2023		Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

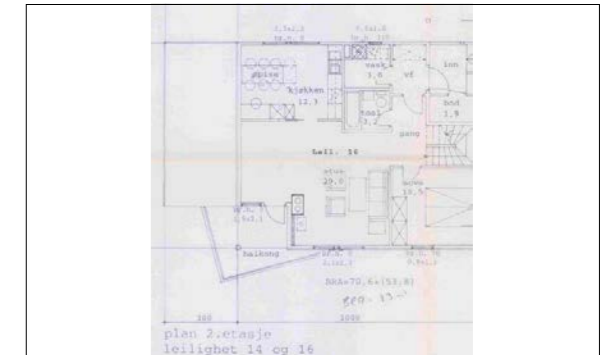
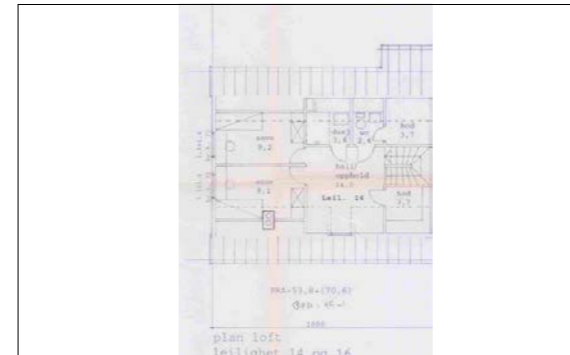
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX1798>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1209240072	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Mette Kristin Sand Smeby	Trond Smeby
<b>Gateadresse</b>	
Gartnerløkka 14B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GJØVIK	2821
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91186456

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Tatt på våtromstapet over flisene og malt gulv. Byttet servant og dusj
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Montert på igjen vann på kjøkken etter oppgradering. Også montert vannlås  
Arbeid utført av: Rørleggerfirma Lien & Co Raufoss
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Vært en liten lekkasje ved luftehatt. Ble reparert omgående av Innlandet tak og bygg
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Vært en skjevhet i gulv
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Satt inn nye kurser i sikringskap. Montert spottere i tak. Skiftet alle kontakter på vegg.  
Arbeid utført av: Sveum og Sveen elektro
- Filer  
[5S Samsvarserklæring.pdf](#) [5S Samsvarserklæring.pdf](#) [5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Document reference: 1209240072

Document reference: 1209240072



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

**Tilleggs kommentar**

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1209240072

Document reference: 1209240072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Kristin Sand Smeby	12f4d1f240e6df80be4c8358 4d0b792a7ca5d39c	14.08.2024 08:50:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

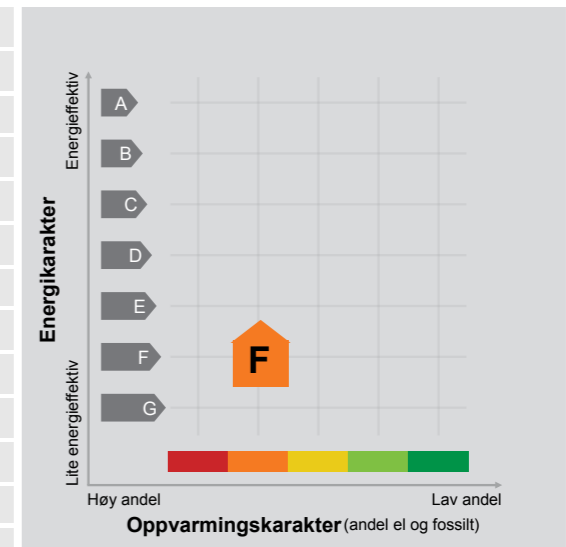
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Smeby	f964ab467582b2e00428d5 3e11861ef590cbf074	14.08.2024 08:46:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Gartnerløkka 14B
Postnummer	2821
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	1255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7514611
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	f17eccc9-0122-4e62-a29f-2f0361bee669
Dato	20.06.2024
Innmeldt av	OLE ANDERS SØRUM BRÆNDEN



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Gartnerløkka 14B - Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Studenten	2 min
Totalt 22 ulike linjer	0.2 km
Gjøvik stasjon	9 min
Linje R30, R30x	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

## Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	8 min
235 elever, 19 klasser	0.6 km
Fredheim skole (1-7 kl.)	20 min
320 elever, 20 klasser	1.6 km
Gjøvikregionen International School (1-1...)	22 min
185 elever, 10 klasser	1.6 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	24 min
89 elever, 8 klasser	1.7 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
278 elever, 24 klasser	1.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
355 elever, 25 klasser	3 km
Gjøvik videregående skole	9 min
1050 elever	0.7 km

## Ladepunkt for el-bil

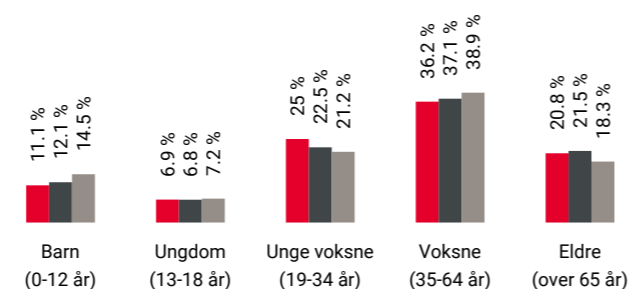
Recharge CC Gjøvik Parkering	6 min
Gjøvik Supercharger	8 min

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)	5 min
110 barn	0.3 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	6 min
27 barn	0.5 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	9 min
66 barn	0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion	2 min
Post i butikk	0.1 km
Kiwi Gjøvik	6 min
PostNord	0.5 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

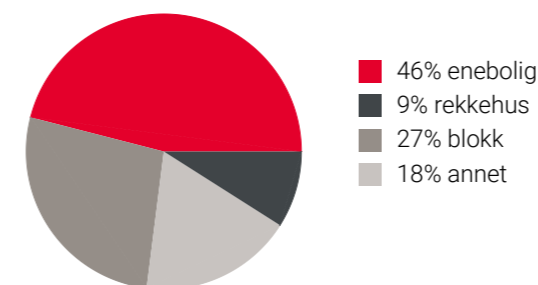
Støynivået  
Lite støynivå 82/100

Vedlikehold hager  
Godt velholdt 81/100

## Sport

Gjøvik Stadion	2 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.2 km
Utendørs innebandybane på Gjøvik...	2 min
Ballspill	0.2 km
MOVA CC Gjøvik	6 min
Basic Gym	7 min

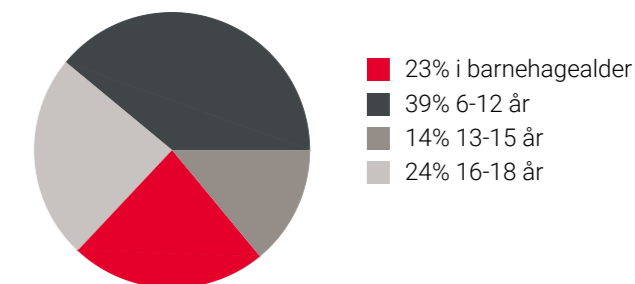
## Boligmasse



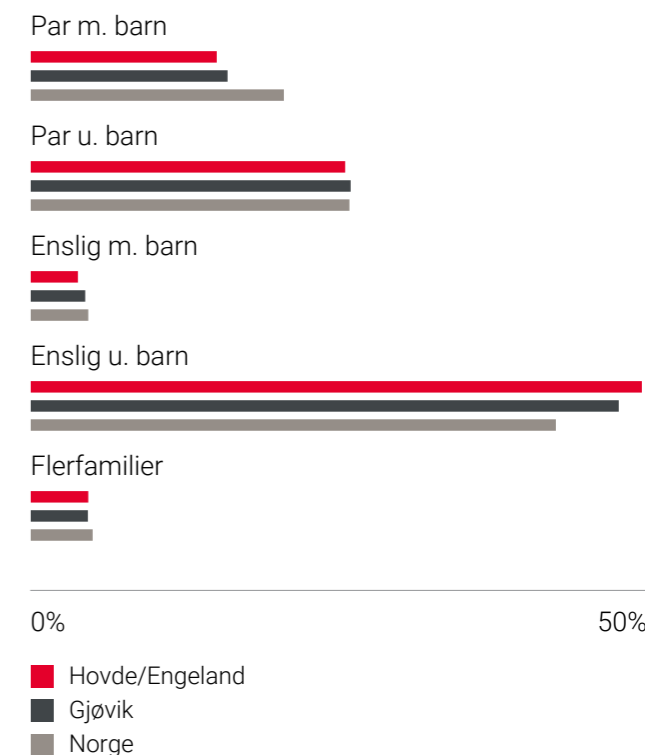
## Varer/Tjenester

CC Gjøvik	6 min
Sykehusapoteket Gjøvik	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

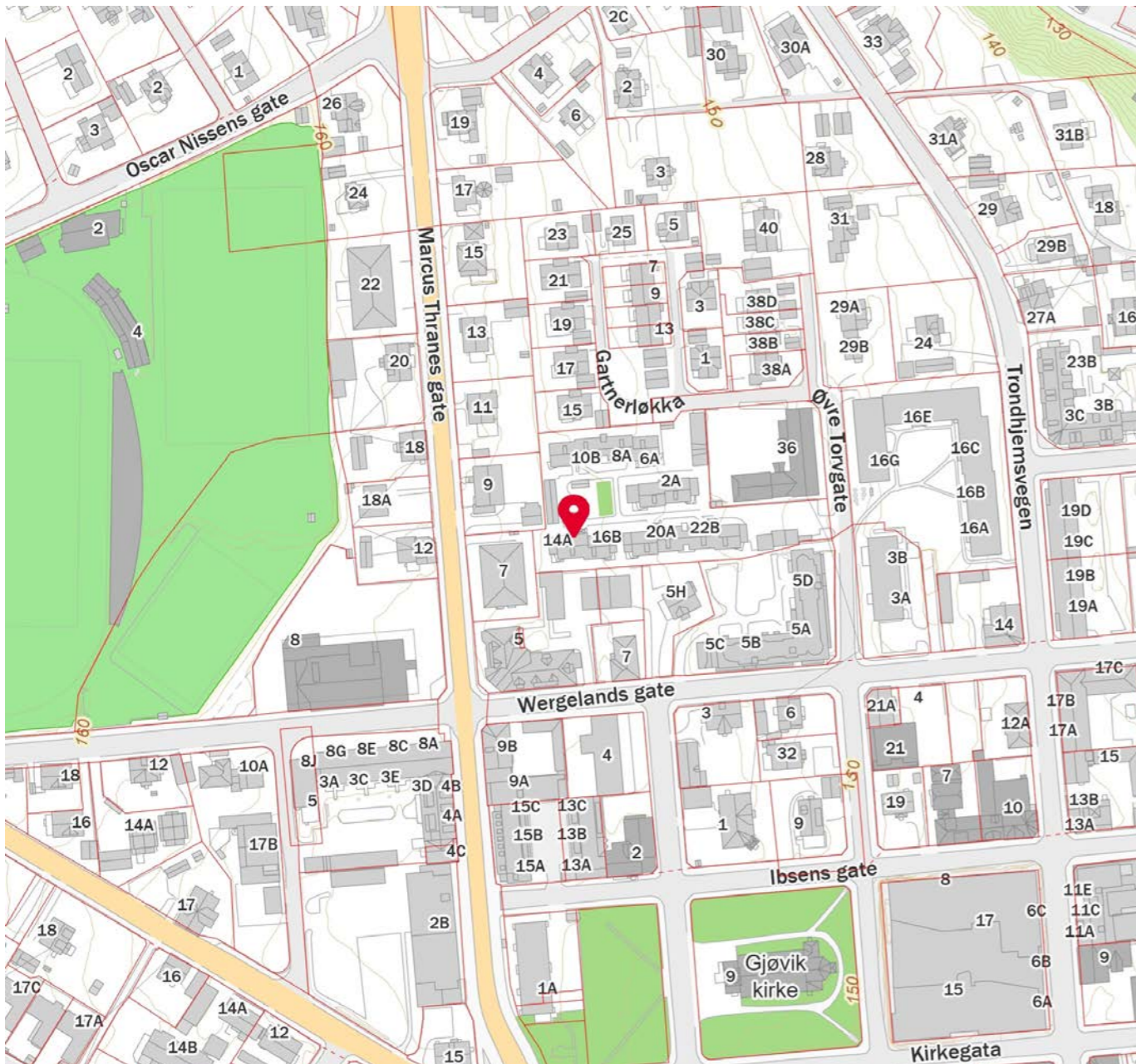


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjrt: 06.06.24 Side 1 av 2

Gartnerlkka Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	89/12
GARTNERLd KKA 14B	Type:	Borettslag
2821 GJ d VIK	Eiere:	Trond S meby, Mette Kristin Sand S meby
Organisasjonsnr: 968 334 603	Andelsnr:	12

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	8 303
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
Renter	339
Felleskostnader	4 731
Renter	72
Avdrag	3 161
Tilleggsytelser:	
Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	( 450,00 i Mar. 24) 0

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	90 140	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	90 140
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	1 902 125	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	1 902 124

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 11403881, Husbanken

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 06.06.2024: 4.59% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 1  
Saldo per 06.06.2024: 402 125  
Andel av saldo: 19 056  
( siste termin 30.06.2024 )  
Flytende rente

L<sup>3</sup> nenummer: 61778191791, Nordea Bank Norge

Seriel<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 06.06.2024: 5.76% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 81  
Saldo per 06.06.2024: 1 500 000  
Andel av saldo: 71 084  
Fjrste termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2044 )  
Flytende rente  
Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjre ca kr 296,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

**4: SNrskilte opplysninger**

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

**5: Restanse felleskostnader pr. 06.06.2024**

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	8 303		
Felleskostnader:	8 303	Restanse:	8 303
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2023**

Annen formue:	13 178	Gjeld:	90 140	Andre inntekter:	818
		Utgifter:	4 500		

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	329 000
Andelsnr:	12		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjrt: 06.06.24 Side 2 av 2

Gartnerlkka Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	89/12
GARTNERLd KKA 14B	Type:	Borettslag
2821 GJ d VIK	Eiere:	Trond S meby, Mette Kristin Sand S meby
Organisasjonsnr: 968 334 603		

**8: Bygning/eiendom**

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 67/1255  
Bygningstype: Lavblokkleilighet  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 86179006

## Annen informasjon:

Borettslaget er ikke et IN-lag.  
Nye vinduer, veranddrrer, ytterdrrer og boddrrer, utvendig kledning og snjppeldunker med takoverbygg er planlagt i 2024. Det vil fjre til l<sup>3</sup> neopptak og rkte kostnader for beboerne.  
Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene.  
Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.

## 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 avhendingen av peisavfallet skje under betryggende former i henhold til brannsikkerhet og vår retningslinjer for avfall. Ved ønske om bruk av Tunet til eget arrangement, skal styret kontaktes for avtale.
- 3.3. Bruk av engangsgriller tillates ikke på vårt område unntatt i utepeisen på Tunet.
- 3.4. Vårt område egner seg dessverre ikke til utfoldende lek (eksempelvis fotballsparking etc.) og bør derfor unngås, da slik lek anses å kunne være til ulempe for beboerne, eller kunne volde skade på biler, boliger og grøntanleggene.
- 3.5. Borettslaget har intet ansvar for private gjenstander som står/er hensatt på fellesarealet. Sportsbodene anbefales benyttet.
- 3.6. Egenplanting (blomster etc.) tillates i noen grad, men må ikke være til hinder for borettslagets vedlikeholdsansvar (plenklipping, maling av gjerder og bygningsmasse m.m.). Ansvaret for vedlikeholdet av slik beplantning er andelseierens, men borettslaget har rett til å overta ansvar for beplantning som ikke holdes i orden eller der andelseier ikke ønsker vedlikeholdsansvaret. Borettslagets har også rett til å fjerne beplantning som er til hinder for vedlikeholdet. Styret bør kontaktes før beplantning skjer.

## 4. BRUK AV LEILIGHET OG SPORTSBOD

- 4.1. Leiligheten med tilliggende ytre rom må behandles og brukes forsvarlig. Bruken må ikke på urimelig eller unødig vis være til ulempe eller ubehag for andre beboere. Jfr. våre regler om ro i borettslaget samt orden og renhold.
- 4.2. Uforsiktig bruk av vann og ild, samt dårlig eller mangel på vedlikehold, som kan forårsake skadesituasjoner som rammer andre beboere og laget, må unngås og vil kunne utløse ansvar. Jfr. borettslagets vedtekter 5-1.
- 4.3. Ved bruk av grill på 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 FELLESEKSTRAUTRUSTNING

- 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 inndyr 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 inndyr 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 voldes av husstandens boende og dens besøkende.
- 9.4. En eventuell klage ovenfor en medbeboer for brudd på ordensreglene eller annen sjenerende opptreden, bør en selv rette direkte til medbeboer eller ansvarlig andelseier på en høflig og korrekt måte. (I de fleste tilfelle kan dette være nok.) Hjelper ikke dette kan klagen sendes styret for videre behandling.
- 9.5. Brudd på ordensreglene utgjør et 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)

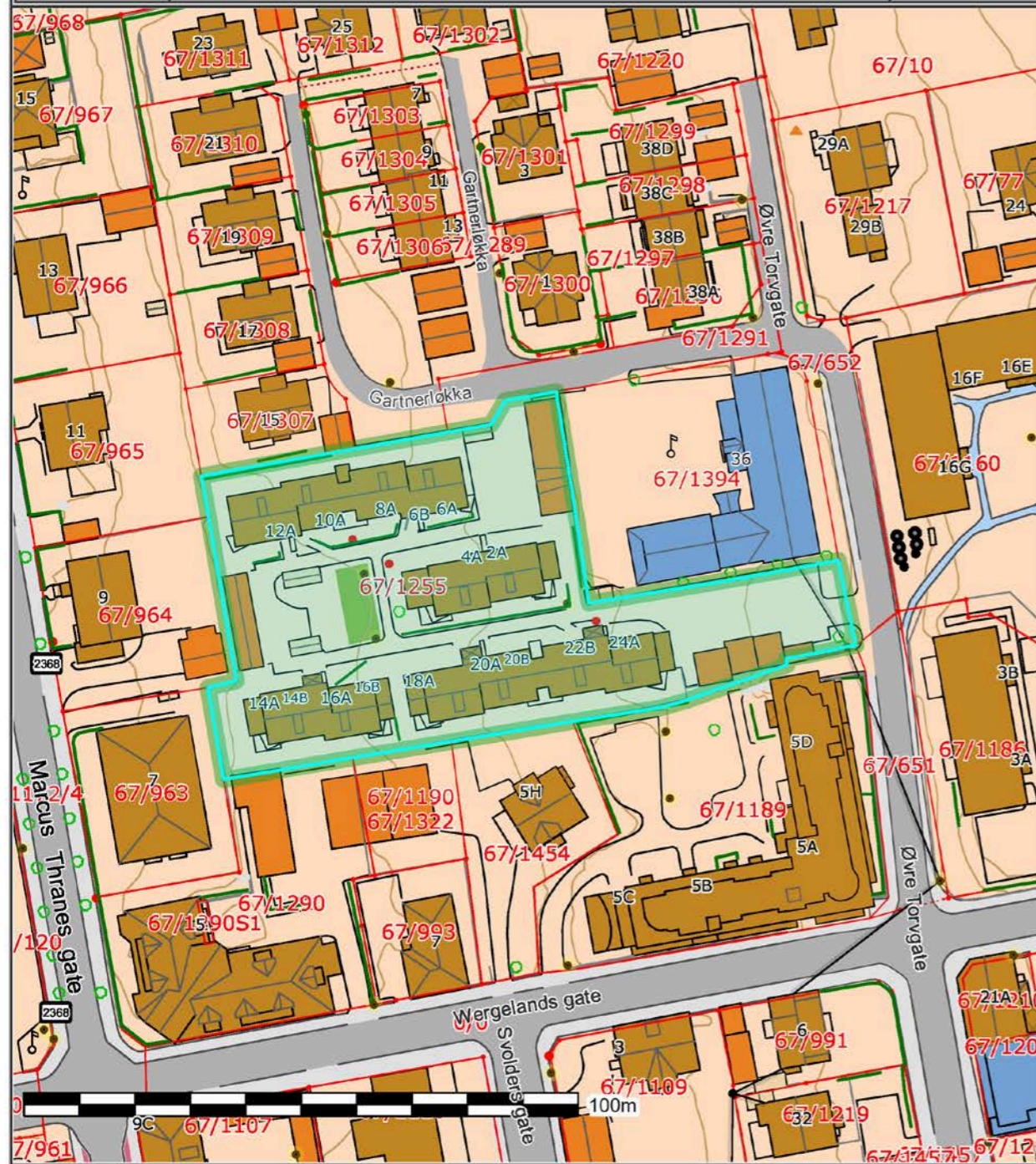
## Styrevedtak:

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


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

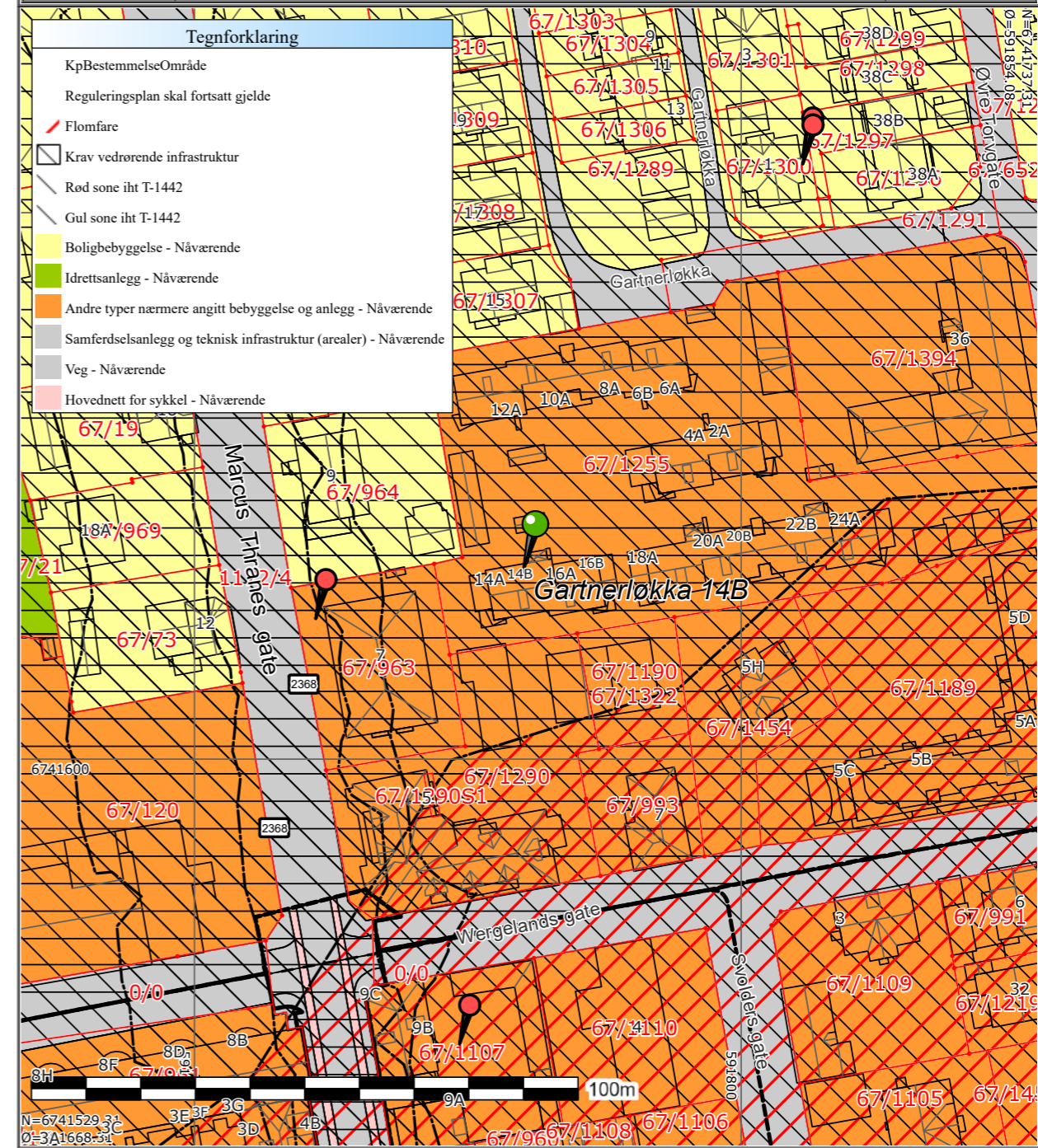


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1255	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
<b>GJØVIK KOMMUNE</b>	Dato: 6/6-2024		Sign:		Målestokk 1:1000	



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Gartnerløkka 14B					
Hj.haver/Fester:						
<b>GJØVIK KOMMUNE</b>	Dato: 6/6-2024		Sign:		Målestokk 1:1000	



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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





For eiendommen:

Adresse: Gartnerløkka 14B  
2821 GJØVIKMeglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten  
Saksbehandler: Malin F. Enger

Oppdragsnummer: 1209240072

Telefon: 468 01 871  
E-post: malin.enger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.08.2024

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon