

# ADVOKATENE

GEFLE | FOSSEN | EID | STENSETH | FREMSTAD

## MODERNE BORETTSLAGLSLEILIGHET MIDT I GJØVIK SENTRUM

Kirkegata 4, 2821 Gjøvik

**Hans Thomas Gefle**

Org.nr: 974 970 821

Driftskonto: 2050 05 08834

Klientkonto: 2050 19 64264

**Tore Johan Fossen**

Org.nr: 962 965 563

Driftskonto: 2050 06 00005

Klientkonto: 2050 19 60803

**Per Espen Eid**

Org.nr: 964 519 013

Driftskonto: 2050 05 09121

Klientkonto: 2050 19 64299

**Geir Stenseth**

Org.nr: 971 083 735

Driftskonto: 2050 06 02792

Klientkonto: 2050 26 00045

**Håvard Fremstad**

Org.nr: 982 771 706

Driftskonto: 2050 06 14375

Klientkonto: 2050 19 86500

**Lars Oscar Strand**

Advokatfullmektig

Driftskonto: 2050 30 15707

Klientkonto: 2050 30 15642

E - 6817



**Borettslagsbolig:** 1. etg. – 2 soverom  
**Byggeår:** 1985. Ombygd 2007  
**Bruksareal (BRA):** 56 m<sup>2</sup>

|                          |            |                    |
|--------------------------|------------|--------------------|
| <b>Prisantydning</b>     | <b>Kr.</b> | <b>430.000,-</b>   |
| <b>Andel fellesgjeld</b> | <b>Kr.</b> | <b>1.100.000,-</b> |
| <b>Totalt</b>            | <b>Kr.</b> | <b>1.530.000,-</b> |
| <b>Fellesutgifter</b>    | <b>Kr.</b> | <b>5.964,-</b>     |





## Leilighet

Andelsleilighet i 1. etasje i Sentrum Park Borettslag. Bygningen ble oppført i 1985, men ombygd/renovert til leiligheter i 2007. God standard på både bygningsmasse og innvendige flater i leiligheten. Lettstelt og praktisk med alt på ett plan. Hvitevarer medfølger ikke.

## Inneholder

1. etg: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc, vaskerom.  
Bruksareal 56 m<sup>2</sup>.  
Kjeller: Bod. Ca. 3 m<sup>2</sup>.

For nærmere beskrivelse av tilstand m.v., vises til vedlagt verdi- og lånetakst.

## Oppvarming

Panelovner er montert og termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

## Beliggenhet

Sentrum Park ligger midt i Gjøvik sentrum med umiddelbar nærhet til sentrumsfasilitetene.

## Tomt

Felles festet tomt for borettslaget. Kommunal vei, vann og avløp til tomten. Garasje plass i garasjeanlegg.

## Borettslaget

Leilighetene i Sentrum Park er organisert som et frittstående borettslag med Gjøvik og Omegn Boligbyggelag som forretningsfører for borettslaget. Vedtekter samt annen relevant informasjon om borettslaget er tilgjengelig hos medhjelpen.





**Eiendomsdata**

Matrikkel: Org. nr. 991 381 503, andelsnummer 6  
Leilighetsnr: H0106  
Leilighetstype: Andelsleilighet  
Ligningsverdi: 304.491,- pr. 31.12.2011.  
Borettslag: Sentrum Park Borettslag  
Adresse: Kirkegata 4, 2821 Gjøvik

**Månedlig andel av fellesutgifter**

Kr. 5 964,-. Av disse er kr. 2 952,- renter på lån og kr. 3 012,- felleskostnader. Felleskostnadene dekker kommunale avgifter, byggforsikring, vedlikehold, kabel-tv og internett. Innboforsikring må ordnes på egenhånd og strøm kommer utenom. Borettslaget er ikke et IN-lag, dvs. det er ikke anledning til å foreta ekstraordinære innbetalinger på egen andel av borettslagets fellegjeld. Borettslaget er ikke med i Sikringsfondet.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Nordea Bank Norge ASA. Annuitetslån med 4 terminer per år. Rentesats per 14.05.2012 er 3,22 % per år. Lånesaldo per 14.05.2012 er 39 540 000,-. Andel av lånesaldoen for denne leiligheten er 1 100 000,-. Foreløpig betales kun renter på lånet. Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag, som forfaller til betaling 31.03.2013, utgjøre ca. kr. 2 401,- per måned for denne leiligheten.

**Omkostninger ved kjøp**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale gebyr for hjemmelsoverføring på kr. 430,-, ved pant kr. 430,- pr. pantedokument og kr. 172,- for panteattest.





### Kjøpers kostnader

Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning:

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
| Prisantydning:                         | Kr. | 430.000,-   |
| Andel fellesgjeld:                     | Kr. | 1.100.000,- |
| Hjemmelsoverføring:                    | Kr. | 430,-       |
| Tinglysing av pant pr. pantedok.:      | Kr. | 430,-       |
| Pantattest til kjøpers långiver:       | Kr. | 172,-       |
| Sum(prisantydning+fellesgjeld+omkost.) | Kr. | 1.531.032,- |

### Andre opplysninger

Ingen utleieforhold. Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, og det er ikke odelsrett på eiendommen.

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget.

Midlertidig bruksattest foreligger.

Boligen har en godkjent enhet.

Selger er Gjøvik tingrett.

### Forkjøpsrett og godkjennelse

I følge borettslagets vedtekter har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter ansiennitet.

Etter at boligen er solgt vil boligen derfor bli utlyst med forkjøpsrettsfrist. Dersom noen benytter forkjøpsretten, må disse tre inn i kjøpsavtalen under ellers like vilkår. Ved kjøp av bolig må kjøperen godkjennes av styret i borettslaget, det er kjøper selv som bærer ansvaret for å bli godkjent. Dersom en andelseier i borettslaget velger å benytte seg av sin forkjøpsrett, påløper det et gebyr til forretningsføreren på kr. 4 300,-.

### Heftelser

Boligen overdras fri for pengeheftelser. Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett og borettslaget har i hht. borettslagsloven legalpant for forfalte felleskostnader.







## Verdi- og lånetakst

Verdi- og lånetakst datert 27.06.2012, utført av Trond Hagen, takstmann MNTF.

## Ledig

Overtakelse skjer etter regler i lov om tvangsfullbyrdelse § 11-31, ordinært tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne. Medhjelper kan gi flere opplysninger.

## Visning

Etter avtale.

## Oppnevnt medhjelper

Advokat Per Espen Eid, Postboks 1243, 2806 Gjøvik

Tlf. 61 18 18 60

E-post: [eid@advokatene-gfes.no](mailto:eid@advokatene-gfes.no)

## Salgsgrunnlag

Tvangssalg besluttet av Gjøvik tingrett.

## Meglers vederlag

Meglers vederlag er regulert av forskrift om tvangssalg ved medhjelper §§ 3-3.





### **Tvangssalg**

Boligen selges som tvangssalg gjennom Gjøvik Tingrett. At en eiendom tvangsselges i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens regler innebærer at det er tingretten som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. I tillegg har kjøper begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved boligen. Kjøpesum + omkostninger innbetales medhjelpers klientkonto ved overtakelse.

### **Avtalebetingelser**

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Mulighetene for å påberope mangler ved et tvangssalg er klart mer begrenset enn ved ordinært (frivillig) salg – se lov om tvangsfullbyrdelse § 11-39 mv. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det ikke er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget. Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

Eiendommen overtas som den er besiktiget. Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger/henvisninger fra salgsoppgaven. Ta gjerne kontakt med kyndige fagfolk som bistand ved besiktigelsen.

### **Budfrist**

Etter lov om tvangsfullbyrdelse § 11-26 kan det bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, ned til 15 dager.





**Budgivning**

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Bud bes gitt på særskilt budskjema og de som er med i budgivningen vil få beskjed hvis høyere bud kommer inn, og vil da kunne gi høyere bud inntil budgivningen stopper av seg selv.

Finansieringsplan for budet skal fremlegges. Medhjelper kan pålegge budgiver å stille sikkerhet for budet dersom finansieringsplanen ikke er tilfredsstillende.

Det gjelder en del spesielle regler for frister på budet. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å komme i betraktning. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren å be tingretten akseptere budet. Når tingretten har akseptert et bud har partene (saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en – 1 – måned ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt over for tingretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokument.

**Oppgjør og overtakelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelper har begjært budet stadfestet. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 10,5 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd første pkt.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje.

**Annet**

Interesserte kan få ytterligere opplysninger om borettslaget samt kopi av panteattest ved henvendelse til medhjelper.



# Verdi- og lånetakst

over

andel i Sentrum Park Borettslag Orgnr 991 381 503

**Kirkegata 4**

**2821 GJØVIK**

Gnr. 67 Bnr. 635

Leilighet nr. H0106 Andelsnr.: 6

**GJØVIK KOMMUNE**



Utført av:

**Trond Hagen**

Bygningsingeniør - Takstmann MNTF





## Verdi- og lånetakst over

andel i Sentrum Park Borettslag Orgnr 991 381 503

**Kirkegata 4**  
2821 GJØVIK  
Gnr. 67 Bnr. 635  
Leilighet nr. H0106 Andelsnr.: 6  
GJØVIK KOMMUNE

### Sammenfattet beskrivelse

#### BELIGGENHET

Sentrum Park ligger midt i Gjøvik sentrum med umiddelbar nærhet til sentrumsfasilitetene.

#### TOMT

Felles festet tomt for Borettslaget.

#### BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Opprinnelig bygning er oppført i 1985 og er renovert/ombygd til leiligheter i 2007.

#### STANDARD

God standard på renovert bygningsmasse og innvendige flater i leiligheten.

#### ANDRE FORHOLD

En garasje plass i nabobygning følger leiligheten.

### Revisjon

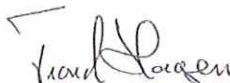
2012-06-27 Korrigert for garasje plass.

### Markeds- og låneverdi

|   |           |                |
|---|-----------|----------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>          | <b>Kr</b> | <b>525 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr</b> | <b>435 000</b> |

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Gjøvik, 27.06.2012



.....  
Trond Hagen  
Bygningsingeniør - Takstmann MNTF





**Eiendom:** Gnr. 67 Bnr. 635 Leil.nr.: H0106 KOMMUNE GJØVIK  
**Adresse:** Kirkegata 4, 2821 GJØVIK

### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Svein Arild Brovolds's bo v/adv. Espen Eid

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 30.05.2012 Trond Hagen Takstmann Tlf.: +47 41508373

### Dokumentkontroll

|                             |                    |   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| <b>Dokumenter fremvist:</b> | Egne observasjoner | Dato 30.05.2012 Takstmannen var alene på befaringen.                      |
|                             | Forretningsfører   | Dato 14.05.2012 Boligopplysninger fra Gjøvik og Omland Boligbyggelag      |
|                             | EDR                | Dato 30.05.2012 Opplysninger fra Eiendomsdatabase er automatisk lagt inn. |

### Eiendomsdata

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Matrikkeldata:</b>         | Gnr. 67 Bnr. 635                          |
| <b>Leilighet nr.:</b>         | H0106                                     |
| <b>Eier adkomst dok.:</b>     | Svein Arild Brovolds's bo                 |
| <b>Selskap/borettslag:</b>    | Sentrum Park Borettslag Orgnr 991 381 503 |
| <b>Leilighetstype:</b>        | Andelsleilighet                           |
| <b>Andelsnr.:</b>             | 6   |
| <b>Felleskostn. pr. mnd.:</b> | Kr 5 964                                  |
| <b>Tomt:</b>                  | Festet tomt.                              |
| <b>Adkomst:</b>               | Offentlig adkomstvei                      |

### Årsregnskap

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Forretningsfører:</b> | Gjøvik og Omegn Boligbyggelag Tlf. 61181300 |
| <b>Regnskapsår:</b>      | 2011  |
| <b>Årsregnskap:</b>      | Andel av disponible midler/formue: 0        |
|                          | Andel av langsiktig fellesgjeld: 1 121 041  |







Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 635 Leil.nr.: H0106 KOMMUNE GJØVIK  
Adresse: Kirkegata 4, 2821 GJØVIK

### Festeforhold

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Kommentar:</b> | Festeavgift er medtatt i felleskostnader. |
|-------------------|---|

### Forsikringsforhold

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Forsikringsselskap:</b> | if Skadeforsikring.                     |
| <b>Kommentar:</b>          | Bygningen er forsikret gjennom sameiet. |

### Bygninger på eiendommen

#### Boligblokk

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Byggeår:</b> | 1985. Dato tatt i bruk: 28.02.1985          |
| <b>Ombygd:</b>  | Bygningen er ombygd til leiligheter i 2007. |

#### Garasje

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| <b>Byggeår:</b> | Ikke oppgitt |
|-----------------|--------------|

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som optas av yttervegger.

#### Måleverdige AREALER

Storre åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

#### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taksmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

### Boligblokk - arealer

| Etasje             | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                 |                   | Anvendelse  |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|---|
|                    |                                   | Totalt                        | Primær<br>P-rom | Sekundær<br>S-rom |   |
| Underetasje        |                                   |                               |                 |                   | Egen bod i underetasje  |
| 1. etasje          | 64                                | 56                            | 56              |                   | Entré, bad/vc, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom<br>Innvendige arealer er oppmålt på stedet.<br>Utvendige arealer er beregnet. |
| <b>Sum bygning</b> | <b>64</b>                         | <b>56</b>                     | <b>56</b>       |                   |   |





Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 635 Leil.nr.: H0106 KOMMUNE GJØVIK  
Adresse: Kirkegata 4, 2821 GJØVIK

### Boligblokk - romfordeling

|             |   |                        |
|-------------|---|------------------------|
| Etasje      | Primærrom   | Sekundærrom            |
| Underetasje |   | Egen bod i underetasje |
| 1. etasje   | Entré, bad/wc, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom |                        |

### Garasje - arealer

| Etasje      | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                 |                   | Anvendelse |
|-------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|------------|
|             |                                   | Totalt                        | Primær<br>P-rom | Sekundær<br>S-rom |            |
| Kjeller     |                                   |                               |                 |                   | Bod        |
| Sum bygning |                                   |                               |                 |                   |            |

### Garasje - romfordeling

|         |           |              |
|---------|-----------|--------------|
| Etasje  | Primærrom | Sekundærrom  |
| Kjeller |           | Garasjeplass |







Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 635 Leil.nr.: H0106 KOMMUNE GJØVIK  
Adresse: Kirkegata 4, 2821 GJØVIK

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Boligblokk

| Lokalisering                | Bygningsdel/beskrivelse   |
|-----------------------------|---|
| Boligblokk<br><br>I. etasje | <p><b>200 Bygning, generelt</b><br/>Bygningen er oppført med bæresystemer og dekker i betong. Utvendig forblendet med fliser og beslått med fasadeplater av metall. Felles adkomst via heis eller trapperom.</p>  |
|                             | <p><b>200 Bygning, generelt</b><br/>Leiligheten har adkomst fra felles korridor og ligger i 1.etasje.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Leiligheten bærer preg av å være godt innrøkt og det lukter tobakksrøyk. Leiligheten må trolig vaskes og males om.</p> |
|                             | <p><b>244 Innvendige dører</b><br/>Glatte malte dører.</p>  |
|                             | <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister</b><br/>Eik parkett på beboelsesrom, belegg på vaskerom og fliser på bad.</p>  |
|                             | <p><b>254 Overflater på innvendige vegger</b><br/>Malte plater på vegger, fliser på bad.</p>  |
|                             | <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b><br/>Malte innvendige himlinger.</p>   |
|                             | <p><b>262 Balkonger, terrasser ol.</b><br/>Balkong i metall bæring med terrassedør fra stue.</p>  |
|                             | <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b><br/>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate og plass til komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.</p>   |
|                             | <p><b>312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b><br/>Skjult opplegg for vann og avløp.</p>  |
|                             | <p><b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b><br/>Oppvaskekum med blandebatteri og opplegg for oppvaskemaskin på kjøkken.<br/>Dusjbatteri, sluk, toalett og servant på bad.<br/>Skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider på vaskerom.</p>  |
|                             | <p><b>360 Luftbehandling, generelt</b><br/>Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.</p>  |
|                             | <p><b>410 Basisinstallasjoner for elkraft, generelt</b><br/>Sikringssskap med hovedsikringer og måler er plassert i korridor. Fordelingssskap med automatsikringer er plassert i VF.</p>  |
|                             | <p><b>452 Varmeovner</b><br/>Panelovner er montert.</p>   |





Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 635 Leil.nr.: H0106 KOMMUNE GJØVIK  
Adresse: Kirkegata 4, 2821 GJØVIK

|  |  |
|--|--|
|  | <b>453 Varmeelementer for innebygging</b><br>Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom. |
|  | <b>900 Annet</b><br>Påbudt røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.                  |

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

|                         |                            |        |
|-------------------------|----------------------------|--------|
| <b>Årlige kostnader</b> | Felleskostnader pr. år Kr: | 71 568 |
|                         | Sum kostnader Kr:          | 81 568 |

### Kapitalisert verdi

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Kommentar:</b> | Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi. |
|-------------------|--|

### Teknisk verdi bygninger

|  |                  |
|--|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):                                      |                  |
| Boligblokk   | 1 600 000        |
| Garasje  | 175 430          |
| Sum normale byggekostnader:  | 1 775 430        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): | 425 000          |
| <b>Teknisk verdi bygninger:</b>  | <b>1 350 430</b> |

### Verdi adkomstokument

|   |                |
|---|----------------|
| Beregnet verdi adkomstokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. |                |
| Teknisk verdi bygninger:  | 1 350 430      |
| Normal tomteverdi:  | 300 000        |
| - Andel fellesgjeld:  | 1 121 041      |
| <b>Verdi adkomstokument:</b>  | <b>529 389</b> |

### Markeds- og låneverdi

|                      |  |                |
|----------------------|--|----------------|
| <b>Markedsverdi:</b> | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:                                 | <b>525 000</b> |
| <b>Låneverdi:</b>    | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:                        | <b>435 000</b> |
|                      | Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen. |                |



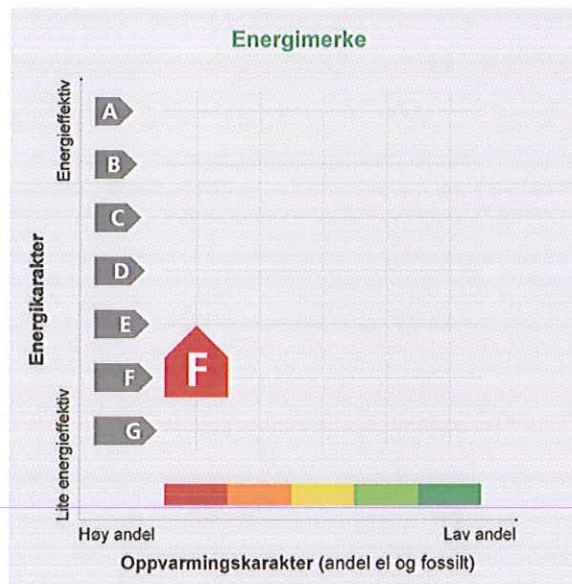




# ENERGIATTEST



|               |              |
|---------------|--------------|
| Adresse       | Kirkegata 4  |
| Postnr        | 2821         |
| Sted          | Gjøvik       |
| Leilighetsnr. |              |
| Gnr.          | 67           |
| Bnr.          | 635          |
| Seksjonsnr.   |              |
| Festenr.      |              |
| Bygn. nr.     |              |
| Bolignr.      | H0106        |
| Merkenr.      | A2012-230550 |
| Dato          | 15.07.2012   |



|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Eier        | Svein Arild Brovolds dødsbo |
| Innmeldt av | PER ESPEN EID               |

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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 2007 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: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.



# Ordensregler for Sentrum Park Borettslag

---

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

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

1. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette gjelder også på balkongene.
2. Beboerne skal sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
3. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealene.
4. Fellesdører skal alltid være låst.
5. Avfall skal sorteres i containere for matavfall, restavfall og papir/papp. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor containerne. Plastavfall og farlig avfall (de røde bøttene) settes ut i henhold til tømmekalenderen fra Gjøvik kommune.
6. Parkering av motorkjøretøyer skal skje på anvist plass utendørs eller i garasje. Borettslaget har ingen gjesteparkeringsplasser.
7. Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr, skal sørge for at dyreholdet ikke sjenerer noen eller at det etterlates ekskrementer på borettslagets område.
8. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Sentrum Park Borettslag

Kirkegata 4  
2821 GJØVIK

## Innkalling til generalforsamling i Sentrum Park Borettslag

Det innkalles med dette til generalforsamling i Sentrum Park Borettslag  
på "Privaten" i 1. etasje, Kirkegata 4, Gjøvik  
tirsdag 7. juni 2011 kl. 19.00.

**OBS! Husk å ta med papirene på generalforsamlingen!**

### Dagsorden:

#### **Sak 1. Konstituering**

- a) Navneopprop
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av protokollfører
- d) Valg av to personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- e) Valg av tellekorps
- f) Godkjenninger

#### **Sak 2. Årsmelding for 2010**

#### **Sak 3: Årsregnskap for 2010**

#### **Sak 4: Revisors melding**

#### **Sak 5: Honorar til styret og revisor**

#### **Sak 6: Innkomne saker**

#### **Sak 7: Valg**

- a) Medlemmer i styret: Aase Fekjær Nilsen er på valg.
- b) Varamedlemmer: Inger-Lise Byom og Magnar Myrdahl er på valg.
- c) Valgkomité: Else Jorun Sebakk er på valg.

#### **Sak 8: Godkjenning av protokoll**

Vel møtt!

Styret



# Årsmelding

## for Sentrum Park Borettslag 2010

### **1. Virksomheten**

Borettslagets virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne borettsrett i egen bolig i borettslagets eiendom. I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borettsrett. Borettslaget ligger i Gjøvik kommune.

### **2. Tillitsvalgte**

Borettslagets styre har bestått av:

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Leder:       | Thorbjørn Lønstad   |
| Styremedlem: | Aase Fekjær Nilsen  |
| Styremedlem: | Svein Arild Brovold |
| Varamedlem:  | Magnar Myrdahl      |
| Varamedlem:  | Inger-Lise Byom     |

Borettslagets valgkomité har bestått av:

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Medlem: | Tor Heine Hvalby       |
| Medlem: | Ronny Brynhildsen Haug |
| Medlem: | Else Jorun Sebakk      |

Valgkomiteen har ikke hatt noen leder.

### **3. Styrets arbeid**

Det har i perioden vært avholdt fire styremøter, hvor 12 protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som har vært behandlet er:

- avfallsordningen
- tatt opp bygningsmessige mangler og feil med utbygger
- tvangssalg av leilighet

De viktigste sakene som er under behandling eller planlegging er:

- utbedring av kloakksystem (utkopling av eksisterende tank og tilkopling til kommunalt nett)
- arbeide for utskifting av branddetektorer
- utbedring av hovedinngangsdør og gjøre noe med branndørene i kjelleren

#### **4. Borettslagets drift og økonomi**

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører, og Samarbeidende Revisorer AS er revisor for borettslaget.

Borettslagets eiendomsmasse er forsikret i If. Følgende forsikringsskader er registrert i 2010:

- skade på glass i vindu/dør i leilighetene 403 og 406, trolig etter skyting fra utsiden. Det ble skader for kr. 22.119,-. Av dette måtte borettslaget betale egenandel på kr. 6.000,-.

Det er solgt fem leiligheter i 2010. 15 leiligheter har vært utleid.

Borettslaget står oppført i balanse med negativ egenkapital. Dette skyldes at bokført verdi for bygningsmassen er historisk byggekostnad. Nåværende verdi er vesentlig høyere og medfører at reell egenkapital er positiv.

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtida.

Borettslaget har negative disponible midler på kr. 197.789,- pr. 31. desember 2010. Som angitt i styrets årsberetning for 2009, hadde styret en målsetting om at driftsåret 2010 skulle gi borettslaget positive disponible midler pr. 31. desember 2010. Imidlertid ble driftsresultatet kr. 197.910,- dårligere enn budsjettet. Dette skyldes til dels at borettslaget fikk noen uforutsett store utgifter på heisen, samt at borettslaget ved å ha negativ saldo på bankkonto fikk rentekostnader som belastes direkte på driften.

Likviditeten har også vært dårlig som følge av manglende innbetaling av felleskostnader fra én leilighet. Denne restansen vil bli gjort opp i juni 2011, og man vil således få positiv saldo på bankkonto, noe som igjen fører til at man ikke får overtrekksrenter, som belastes driften.

Budsjettet for 2011 vil heller ikke gi positive disponible midler, men styret har tro på et bedre resultat enn budsjettet, slik at man ved å beholde felleskostnadene på dagens nivå vil ha positive midler senest i 2012.

#### **5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø**

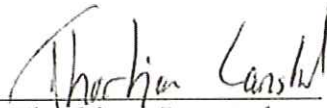
Borettslagets styre består av én kvinne og to menn. Styrets leder er mann. Det er én ansatt i borettslaget. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

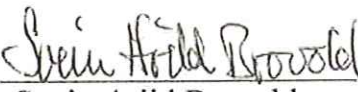


Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for boligselskaper.

Gjøvik, 23. mai 2011

I styret for Sentrum Park Borettslag

  
Thorbjørn Lønstad  
leder

  
Svein Arild Brovold  
styremedlem

  
Aase Fekjær Nilsen  
styremedlem

Adv. Per Espen Eid  
Storgata 2, 2815 Gjøvik  
Postboks 1243, 2806 Gjøvik  
Telefon: 61 18 18 60  
Telefaks: 61 18 18 65

# Budskjema

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| <b>Budet er gyldig frem til</b> |             |
| Dato                            | Klokkeslett |

|  |             |             |          |
|--|-------------|-------------|----------|
| <b>Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom</b> |             |             |          |
| Adresse  |             | Postnr.     | Poststed |
| Kirkegata 4  |             | 2821        | Gjøvik   |
| Gnr.   | Bnr.        | Seksjonsnr. | Kommune  |
| org.nr.  | 991 381 503 | andelsnr. 6 |          |

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| <b>Kjøpesum</b> |                     |
| Beløp           | Beløp med bokstaver |

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

|   |           |         |    |
|---|-----------|---------|----|
| <b>Finansieringsplan</b>  |           |         |    |
| Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt. |           |         | kr |
| Annet   |           |         | kr |
| Låneinstitusjon   | Referanse | Telefon | kr |
| Låneinstitusjon   | Referanse | Telefon | kr |
| Låneinstitusjon   | Referanse | Telefon | kr |

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper adv. Eid til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

|                    |                |                       |                   |                |                       |
|--------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------------|
| <b>Budgiver(e)</b> |                |                       |                   |                |                       |
| Navn (Budgiver 1)  |                | Fødselsnr (11 siffer) | Navn (Budgiver 2) |                | Fødselsnr (11 siffer) |
| Telefon privat     | Telefon arbeid | Mobil                 | Telefon privat    | Telefon arbeid | Mobil                 |
| E-postadresse      |                |                       | E-postadresse     |                |                       |
| Adresse            |                |                       | Postnr.           | Poststed       |                       |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Underskrift</b>  |                         |
| Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget. |                         |
| Sted og dato  |                         |
| Underskrift, budgiver 1   | Underskrift, budgiver 2 |



## Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

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

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

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

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

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

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

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

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

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

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

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

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

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

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

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.