PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BØHMERS GATE 3G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Boliginfo

Husordensregler

Vedtekter

Innkalling til generalforsamling 2025

Protokoll fra generalforsamling 2025

Tegninger

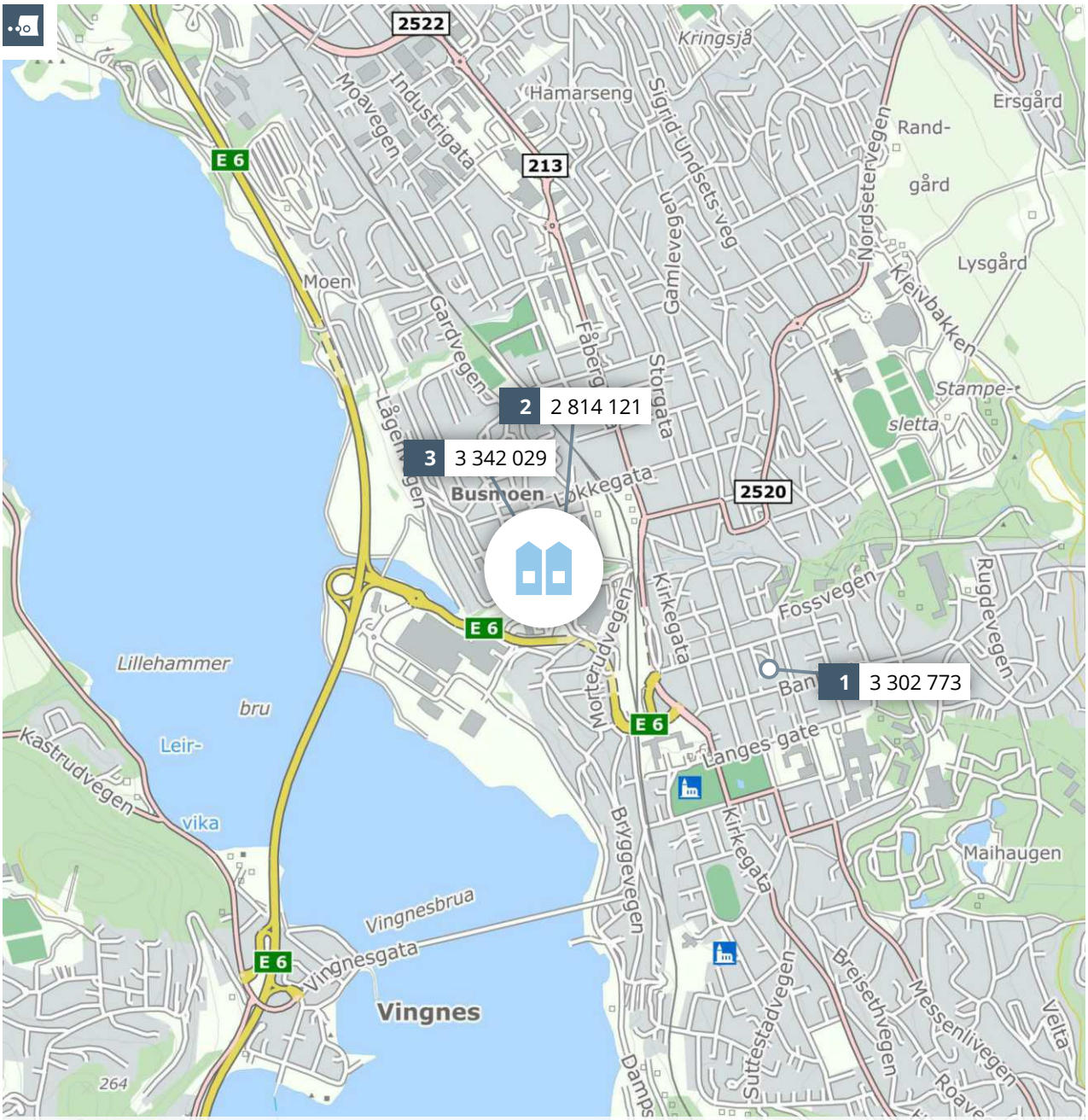
Tegninger/påbygg

Ferdigattest

Ferdigattest påbygg

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØHMERS GATE 3 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 15.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Bøhmers gate 3 G, 2615 LILLEHAMMER

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 200 BNR 1345 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BUSMOEN

Verdivurdert til

2 700 000

352 989	3 052 989	26 319
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 489
Formue	27 387
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huusehagen 4 I				04.09.2024	3 125 000	**3 050 000**	252 773	3 302 773	**33 361**
	99 m²	1957	1 480 m²	3 sov						
2	Anders Johansens veg 11 B				21.09.2023	2 850 000	**2 750 000**	64 121	2 814 121	**29 314**
	96 m²	1986	6 267 m²	2 sov						
3	Bøhmers gate 3 I				17.02.2022	2 850 000	**2 950 000**	392 029	3 342 029	**31 529**
	106 m²	1952	- m²	3 sov						

Denne leiligheten ligger i midten av rekkehuset og har flott utsyn mot bla Mjøsa, og med gangavstand til sentrum gjør denne helt perfekt for deg som ønsker å bo i byen men samtidig i et rolig strøk. Liten hageflekk utenfor stua samt luftebalkong fra et av soverommene oppe. Egen p-plass ved inngangspartiet.

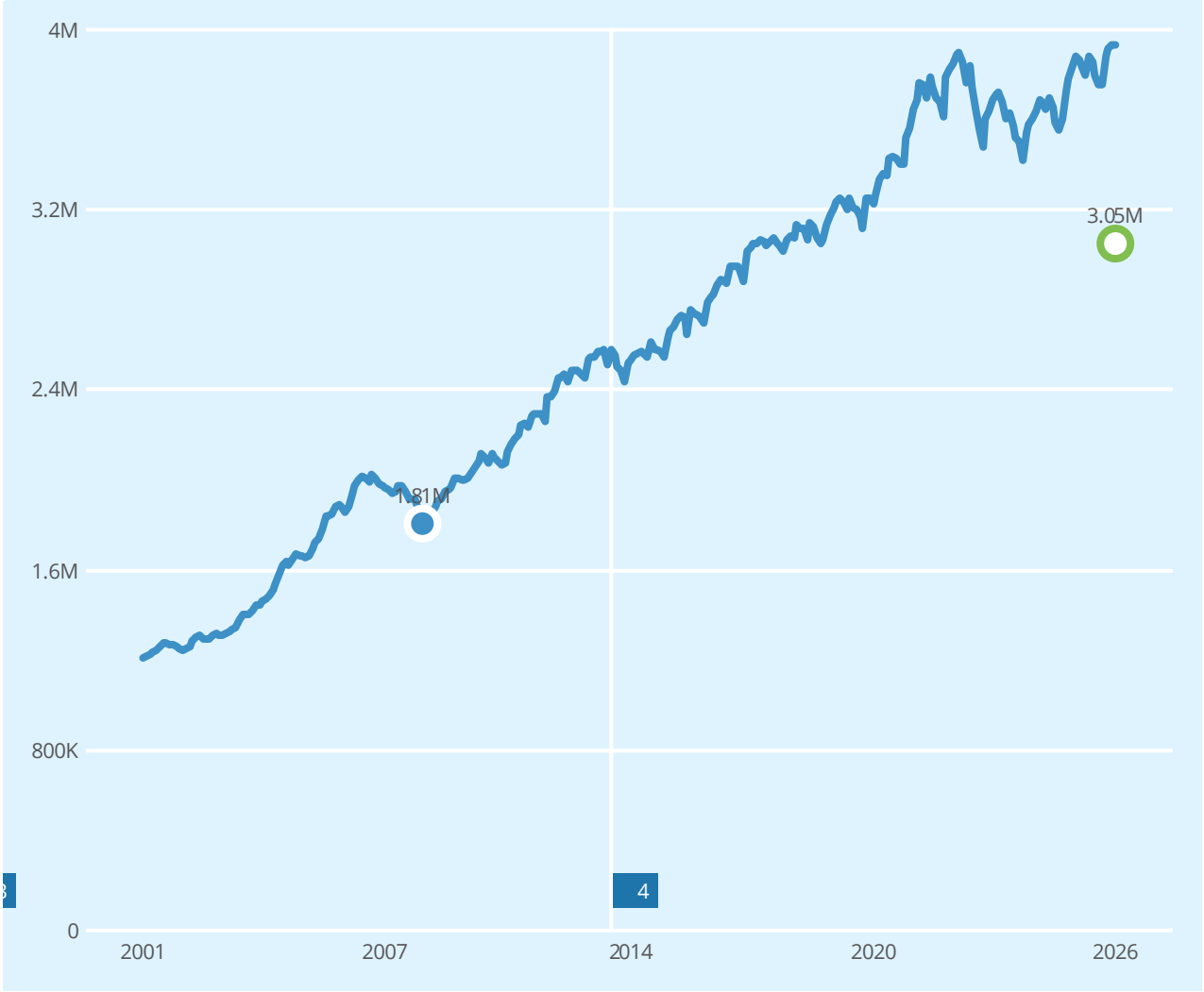
Boligen har en typisk planløsning fra byggeår. Inneholder 3 soverom og bad/wc i boligens 2.etasje, kjøkken og stue, gang og vindfang i 1.etasje samt innredet kjellerrom og boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.11.2008		12.11.2008	-	1 800 000	5 482	1 805 482	5
30.08.2002	30.08.2002		-	1 800 000	0	1 800 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ikke omsatt på mange år. Økningen baserer seg på generell prisstigning i markedet.

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 2615 LILLEHAMMER nå

2
rekkehus til salgs

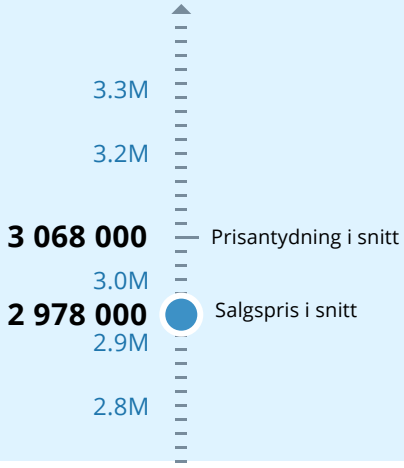


Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Rekkehus solgt i 2615 LILLEHAMMER siste 9 mnd

12
rekkehus solgt

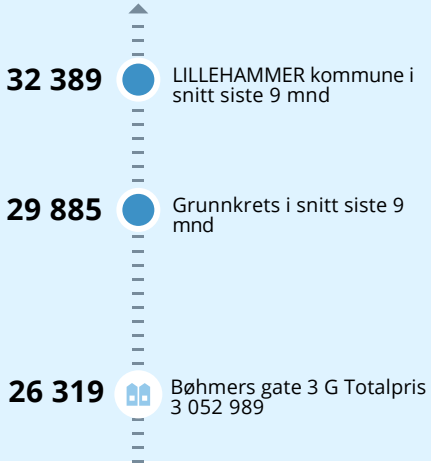


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Rekkehus

Bøhmers gate 3G , 2615 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 1345

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1263 **Referansenummer:** BU1002

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

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

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland.
Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Elvebakken borettslag.

Leiligheten har eldre overflater og det vil være behov for noe vedlikehold.
Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avviket som gir TG3 omhandler defekt baderomsvifte på bad.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og noe mur i gavler.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2013.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 2005 og 2013.
Leiligheten har stor treplatting på mark i 1.etasje og takoverbygget veranda i 2.etasje.
Veranda i 2. etasje er over oppvarmet rom og er tekket med membranduk og kledd med tremmegulv.
Boligen har utvendig betongtrapp kledd med skifer opp til inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
De fleste overflater, med unntak av kjøkken er eldre og vil ha behov for vedlikehold.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe, peisovn i stue (2005), vedovn i kjeller og sotluke/feieluke.
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvet er av furu og har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg rett frem for trapp i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 i treverk, NB denne svillen ligger ikke i kontakt med gulv. Det ble også målt med RF måling i veggen og denne viser forhøyet verdi av fukt i utforet trevegg mot mur. Målingen viser at forholdene i veggen er svært nære duggpunktet og at det er risiko for kondens på betongmur som kan skape vekst for mugg og skjult råte i treveggen.
Det er også observert avskalling av puss, samt saltutslag på åpen mur.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er ca 26 år gammelt.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.
Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1953.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er foreligger ferdigattest for bygget datert, 04.07.1953.
Ferdigattest for tilbygg (vindfang) datert, 22.12.1999.

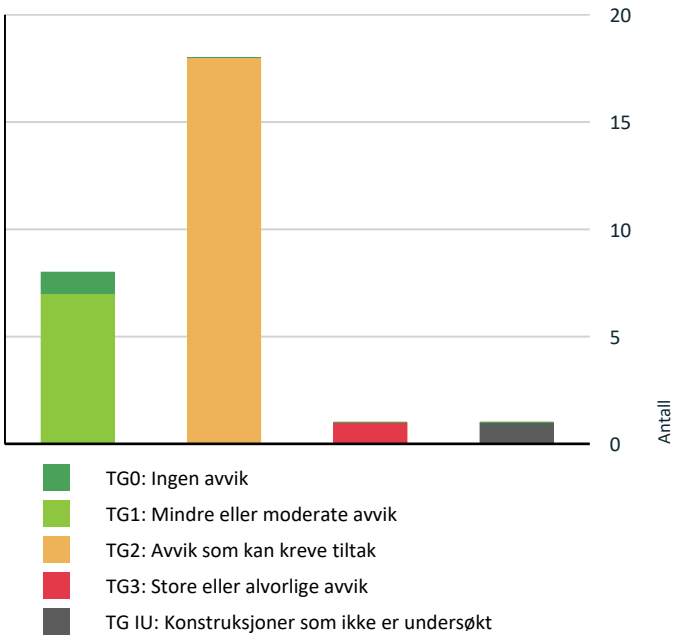
AVVIK I FORHOLD TIL TEGNING:

Rom i kjeller er i dag kledd og har endret bruk i forhold til tegning.
-Tidligere brenselrom er omgjort til kjellerstue, dette krever bruksendring. NB: vindu er ikke godkjent som rømningsvindu.
-Tidligere vaskekjeller/rullerom er omgjort til bibliotek. NB: Dette rommet har for lav takhøyde for godkjent oppholdsrom, samt for lite dagslys.

2.etasje:
-Bad er utvidet inn i tidligere soverom.
-Tidligere klesbod er omgjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

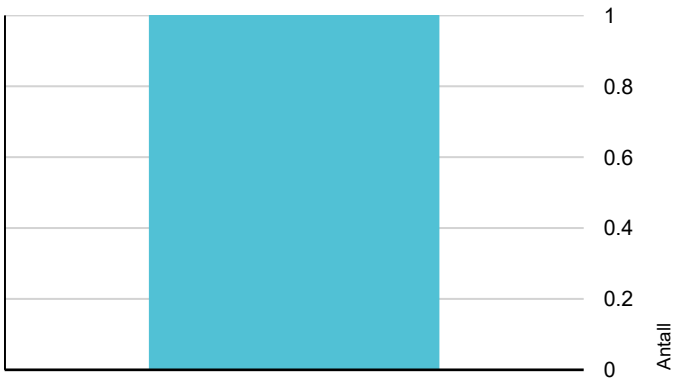
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse. Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse. Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Overflater på kjøkkenrom ble byttet ut etter vannskade fra bad (forsikringssak).
2013	Modernisering	Etterisolert yttervegg, samt ny kledning og flere vinduer og dører (Mjøsbygg as).
2008	Modernisering	Kjøkken.
2006	Modernisering	Ny peisovn i stue.
1999	Tilbygg	Tilbygg vindfang.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Tilstandsrapport



Tak.



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert utett løsning på blekk nederst på balkongdør i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales å føre blekk innunder dør, samt tette blekk på sidene. Konsekvens er at vann kan trenge inn bak blekk og skape skjulte fukt og råteskader.



Utett løsning på blekk

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og noe mur i gavler.
Yttervegger ble etterisolert og kledning ble skiftet i 2013.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er observert værslitt/oppsprukket trevirke nederst på kledning mot terrasse i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Det anbefales å male endeved på kledning som stopper fuktopptrekk.

Tilstandsrapport



Værslitt/oppsprukket trekledning nederst på vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loft er kun inspisert fra luke, grunnet manglende gulv og sprøyteisolasjon (begrenset inspeksjon).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er funnet ett lite parti med råte på drager som holder takoverbygg over veranda i 2.etasje.
-Det er malingsflass på undersiden av taktro på takoverbygg over veranda i 2.etasje (ikke funnet råte).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales å følge med på utviklingen av område med råte på drager, dette kan stamme fra en tidligere lekkasje. Dette ansees som ufarlig pr. dags dato.
-Malingsflass på taktro bør skrapes bort og males på nytt. Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader.



Liten råteskade på drager.



Malingsflass på undersiden av taktro.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2013.
NB: Det er ett vindu i kjellerbod som ikke hadde tilkomst grunnet bokhylle, denne er ikke undersøkt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 2005 og 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har stor treplatting på mark i 1.etasje og takoverbygget veranda i 2.etasje.
Veranda i 2. etasje er over oppvarmet rom og er tekket med membranduk og kledd med tremmegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Treplattingen i 1.etasje er værslitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vedlikehold på overflater må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Konsekvens er fukt og råteskader over tid.



Værslitt treplatting i 1.etasje.



Veranda 2.etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp kledd med skifer opp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
De fleste overflater, med unntak av kjøkken er eldre og vil ha behov for vedlikehold.

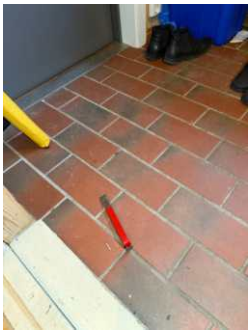
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Bom/hullyd i under enkelte fliser i entre.
-Laminatgulv i stue har mykt underlag og gulv har glidd i fra hverandre i skjøten en plass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.
-Da laminatgulv har mykt underlag, er det risiko for at gulv vil sprekke opp eller knirke. Det anbefales å legge gulvet på nytt for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport



Bom/hullyd i fliser i entre.



Laminatgulv har løsnet i skjøt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i entre.
-Det er målt høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue (mot vest).
-Det er målt høydeforskjell på 17 mm gjennom rommet gang i 2. etasje.
-Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom rommet i bod mot vest i kjeller.

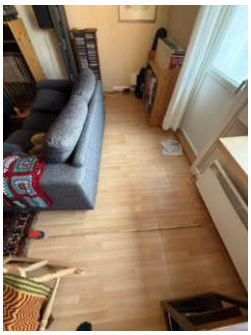
Konsekvens/tiltak

• 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.

-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.



Gulvavvik i entre



Gulvavvik i stue.



Gulvavvik bod mot vest i kjeller.



Gulvavvik gang 2.etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stue (2005), vedovn i kjeller og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

-Det er bemerket ett riss i pipe i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Risset i pipen er liten og det anbefales å følge med på bevegelser i pipen som kan kreve tiltak. Konsekvens av større sprekker og riss i pipe er utettheter som kan føre til lekkasje av røyk. Eier informerer om at risset har stått uendret i hans eie.



Riss i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg rett frem for trapp i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 i treverk, NB denne svillen ligger ikke i kontakt med gulv. Det ble også målt med RF måling i veggen og denne viser forhøyet verdi av fukt i utforet trevegg mot mur. Målingen viser at forholdene i veggen er svært nære duggpunktet og at det er risiko for kondens på betongmur som kan skape vekst for mugg og skjult råte i treveggen.

Det er også observert avskalling av puss, samt saltutslag på åpen mur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

-Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.
Ved endring av bruken i kjeller må det gjøres tiltak med fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.
Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Måling i treverk.



RF-måling.



Avskalling av puss/saltutslag på mur.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

-Trapper er fra byggeår og knirker ved gange.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Knirking i trappen skyldes primært at treverket beveger seg og gnisser mot spiker, skruer eller andre trekomponenter, ofte forårsaket av tørr luft (spesielt om vinteren) som får treverket til å krympe.



Trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

-Dør til kjeller subber i karm.
-Dør til den lille boden i kjeller mangler dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Dør ned til kjeller subber i karm.



Dør til bod mangler dørhåndtak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er ca 26 år gammelt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avvik på vegger:

-Det er sprukne fliser på vegg ved badekar.
-Det er vindu i våtsonen til badekar.
-Det er hull i vegg etter tidligere oppheng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Fliser er kun en overflate og ikke det vanntette sjiktet og en sprukket flis er kun et kosmetisk avvik og har ingen konsekvens utover dette.

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid. Uegnede materialer bør fuktsikres.

-Hull etter tidligere oppheng bør tettes med egnet silicon som minimerer risikoen for fukt inn i konstruksjonen.


Hull etter tidligere oppheng.


Sprukne fliser ved badekar.


Vindu i våtsonen til badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Avvik funnet på gulv:

-Det er fliser med sprekker ved dusjkabinett.
-Det er bom/hullyd under fliser i det innvendige hjørnet ved dør.
-Fall til sluk er målt til litt under krav i henhold til TEK 97.
-Det er flatt gulv fra opplegg til vaskemaskin mot dør (mulighet for at lekkasjevann kan renne ut av rommet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

-Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.



Flatt fra vaskemaskin po



Fall er målt under kravet i henhold til TEK97.



Bom/hullyd.



Sprukket flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med tanke på alder av membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

-Det er mye riss i glasuren på servant.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servant.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Baderomsvifte må byttes ut.
-Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut, for lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat er satt for bytte av baderomsvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Tett ved dør for tilluft.



Defekt baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Kjøkken.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

-Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

-Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Vurdering av avvik:

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

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Avløp av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Varmtvannsbereder er 27 år gammel.
-Det er i følge eier ingen sluk på rommet hvor beredereren står (rommet var fullt og gulv ikke tilgjengelig).
-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk. Dagens forskrift krever fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Tilfredsstillende avrenning fra en varmtvannsbereder betyr at vannet som lekker fra sikkerhetsventilen eller andre steder, blir ledet bort på en trygg måte, helst til et sluk. Dette forhindrer vannskader på boligen og sikrer at eventuelle lekkasjer blir oppdaget.

-Konsekvens med eldre varmtvannsberedere er service/utskiftning.
-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Tilkobling bereder.



Ingen synlig sluk på rom hvor bereder står.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

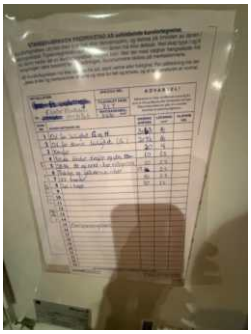
Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.



Sikringsskap kjeller.



Sikringsskap kjeller.



Sikringsskap 1.etasje.



Sikringsskap 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1953.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det er synlig fuktsikring av mur i hagen, men ingen synlig fuktsikring ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom og kan føre til fuktskader.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

NB: Store deler av murvegg i kjeller er innkledd med trepanel og sprekker i mur er ikke undersøkt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

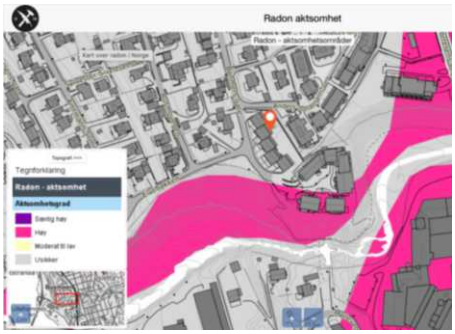
-Eiendommen ligger et område med usikker aktsomhet for radon.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom første og andre etasje.
-Det mangler rekkverk på trappen ned til kjeller.
-Rekkverk på veranda er målt til 0.9m og dagens krav er 1.0m.
-Det er ingen synlig brannskille på loft mellom denne boenheten og naboen (åpent loft).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
-Konsekvens av manglende rekkverk og håndløper på innvendig trapp er risiko for ulykker ved bruk av trapp.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).


Manglende rekkverk ned til kjeller.


Manglende håndløper på vegg


Ingen synlig brannskille mellom leilighet og nabo

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

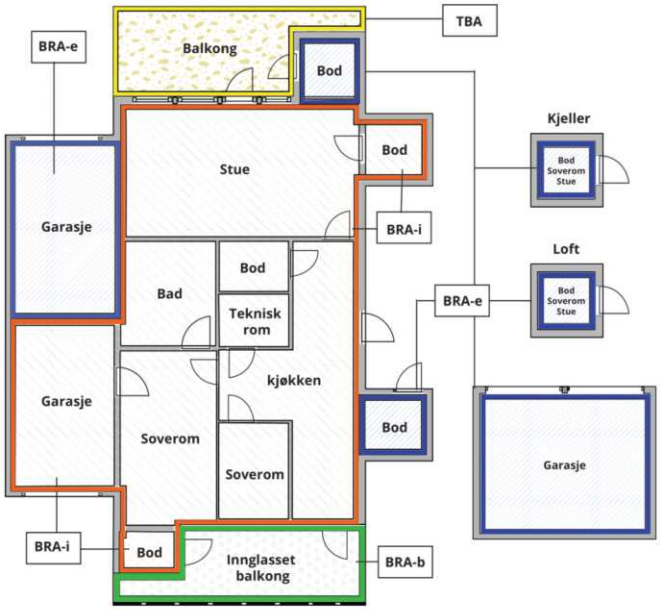
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	36			36	6
1. Etasje	47			47	31
Kjeller	33			33	
SUM	**116**				**37**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, innredet bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foreligger ferdigattest for bygget datert, 04.07.1953.
Ferdigattest for tilbygg (vindfang) datert, 22.12.1999.

AVVIK I FORHOLD TIL TEGNING:

Rom i kjeller er i dag kledd og har endret bruk i forhold til tegning.
-Tidligere brenselrom er omgjort til kjellerstue, dette krever bruksendring. NB: vindu er ikke godkjent som rømningsvindu.
-Tidligere vaskekjeller/rullerom er omgjort til bibliotek. NB: Dette rommet har for lav takhøyde for godkjent oppholdsrom, samt for lite dagslys.

2.etasje:
-Bad er utvidet inn i tidligere soverom.
-Tidligere klesbod er omgjort til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Det er Innredet kjellerstue uten bruksendring, se kommentar ovenfor.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Ove Røsbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	1345		0	1710.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøhmers gate 3G

Hjemmelshaver
Elvebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELVEBAKKEN BORETTSLAG	952981862			Røsbak Ove

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet øverst på Busmoen. Barne- og familievennlig område med korte avstander til barnehage, barneskole og ungdomskole. Meget gode kommunikasjonsmuligheter med gangavstand til jernbanestasjon og holdeplass for buss. Gangavstand til Lillehammer sentrum med alle servicefunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Leiligheten har stor terrasseplatting i front og asfaltert gårdsplass i bakkant.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring (borettslag)	SP560793			

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.03.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.03.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1953. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260016

Selger 1 navn
Ove Røsbak

Gateadresse
Bøhmers gate 3G

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260016

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

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: Splittet sikringsboksen med naboen.

Arbeid utført av: El installasjon

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

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet kledning og malt mur. Regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Mjøs bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260016

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier innredet kjellerom til kontor. Nåværende eier har innredet innerste kjellerrommet. Rommene er ikke byggemeldt og omsøkt hos myndighetene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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 ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredede rom i kjeller er ikke byggemeldt.

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

Beskrivelse: Manglende rens av sluk på bad medførte til en lekkasje fra bad til himling kjøkken. Viktig å påse at sluk på bad ikke er tett.

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

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

Beskrivelse: Har hatt noen tilfeller av mus. Feller fjernet problemet. Dette var for ca 15 år siden.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260016

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Røsbak	873a688fbfe1c8af68e526 d22b7bcd75d9bc8627	18.03.2026 10:26:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260016

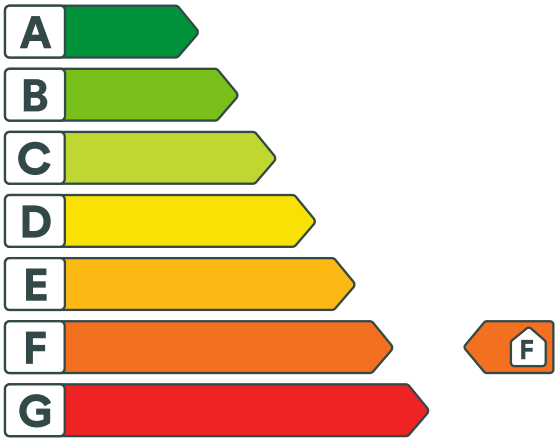
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Bøhmers gate 3G, 2615 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275610**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12268777**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **1345**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **343,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 304 kWh**

Bøhmers gate 3G, 2615 LILLEHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bøhmers gate 3G, 2615 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Elvebakken Borettslag	Vår ref.:	1310/7	Fødselsdato eier: 05.08.1959
Bøhmers gate 3 G	Type:	Borettslag tilknyttet	
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Ove Røsbak	
Organisasjonsnr: 952 981 862	Andelsnr:	7	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 489

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	1 661
	Felleskostnader	3 196
	Avdrag felleslån 2	632

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	352 989	Gjeld siste årsoppg.:	360 506
Klient ajourf. lån:	3 529 896	Klient gj. s. årsoppg.:	3 605 062

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90507029557, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 22.01.2026: 3 529 896

Andel av saldo: 352 990

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2048)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nicholas Sando
Adresse:	Bøhmers gate 3 H
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 99015320
E-post:	nsando@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	360 506	Andre inntekter:	1 044
Annen formue:	27 387	Utgifter:	22 248		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 900
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1952		
Gårds/bruksnr:	200/1345		
Bygningstype:	Rekkehus-to plan		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1691.6

Boligopplysninger:

Elvebakken Borettslag	Vår ref.:	1310/7	Fødselsdato eier: 05.08.1959
Bøhmers gate 3 G	Type:	Borettslag tilknyttet	
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Ove Røsbak	
Organisasjonsnr: 952 981 862			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560793

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.1997	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ORDENSREGLER

1 Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Unntakstilfeller må tolereres.

2 Den enkelte borettshaver er ansvarlig for å holdet det ryddig og i orden utenfor sin leilighet. De yngre beboerne har et overordnet ansvar for alminnelig stell av beplantning, plen og fellesareal i gård og innkjorsler.

3 Ingen må sette fra seg biler eller annet slik at det hindrer eller sjenerer andre. Ved kjoring på området må det vises forsiktighet. Vanlig lek på fellesareal er tillatt, herunder også f.eks. moderat lek med ball og kritting på asfalten. Fotballkamper og sparking mot husvegger er ikke tillatt.

4 Eventuelt dyrehold i borettslaget skal godkjennes av styret.

5 Klager gjeldende brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret.

VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMOTE 16/9 1998

Vedtekter

for Elvebakken Borettslag , org nr 952 981 862,

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.06.1974, sist endret den 20.04.2004. (sette ny dato)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Elvebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillehammer kommune og har forretningskontor i Lillehammer kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid
En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til burettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger en saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

6.Bygningsmessige og søknadspliktige tiltak

6-1 Generelt
(1) Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard, samt oppsetting gjerder, levegger, plattinger, terrasser og overbygg kan ikke gjøres uten Styrets skriftlige tillatelse.

(2) Andelseieren er selv ansvarlig for at tiltak utføres ihht lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal andelseieren selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av andelseieren.

(3) Andelseier skal sende skriftlig søknad og annen relevant dokumentasjon til Styret før arbeidet igangsettes. Styret kan bestemme at tiltaket krever besiktigelse og etterkontroll av fagmann. Kostnadene i forbindelse med dette betales av andelseieren.

Hva som må følge søknaden:
Tegninger
Skriftlig søknad undertegnet av andelseieren
Opplysning om hvem som skal utføre arbeidet.
Ved fasadeendring, herunder innsetting av takvindu eller annet vindu: 1. Kontakt først styret og be om forhåndsgodkjennelse av tiltaket.
2. Kontakt kommunens bygningsavdeling og få godkjent tiltaket, evt. skriftlige bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig.
3. Send søknad om tiltaket til styret med alle underlag:
- beskriv tiltaket og opplys om hvem som skal utføre tiltaket
- tegninger
- tillatelse/brev fra kommunen

(4) Styret kan pålegge fjerning/riving av tiltak som ikke er godkjent av Styret. Kostnadene i forbindelse fjerning/riving betales av andelseieren.

(5) Styret skal utarbeide utfyllende bestemmelser.

(6) Søknaden behandles på første, ordinære styremøte hvis alle underlag foreligger. For tiltak av noe omfang kan styret bestemme at uavhengig fagmann skal befare tiltaket før igangsettelse og etter ferdigstillelse. Vanligvis benyttes fagmann fra Usbl. Utlegg til befaring betales av andelseieren.

6-2 Retningslinjer for bygningsmessige endringer og mindre tiltak som oppsetting av gjerder, levegger, plattinger, m.v.
(1) Oppsetting av markbaserte plattinger. Plattinger skal ikke ligge høyere enn 50 cm over bakken og minimum 4 cm under blekk på utgangsdører, samt ha frostfri fundamentering. Plattingen skal ikke skrus eller spikres til bygningen, og må ikke monteres slik at terrassedør eller detaljer rundt denne utsettes for skade på grunn av regnsprut eller for liten klaring. Plattingen må ikke legges under huskledningen, da dette kan føre til skader under teleløsningen. Styret kan godkjenne større høyde enn 15 cm når enden av plattingen ligger i skrånende terreng

(2) Oppsetting av overbygg. Overbygg mellom bod og husvegg må ikke festes til boden eller husveggen, men utformes slik at det fritt kan bevege seg i festet. Overbygget må tåle snølast i hht gjeldende norm. Overbygg skal alltid befares av uavhengig fagmann, vanligvis fra Usbl.

(3) Ansvar for fremtidig vedlikehold av tiltaket. Andelseieren og framtidige eiere av andelen (boligen) bærer ansvaret for såvel følgeskader som fremtidig vedlikehold, for alle bygningsmessige tiltak som innebærer avvik fra opprinnelig standard. Ved salg av andelen overføres ansvaret til den nye andelseieren, som skal gjøres oppmerksom på forholdet.

6-3 Ikke søknadspliktige tiltak.
(1) Rehabilitering av gulvlemmer på terrasse. Det åpnes for at beboere kan gjøre egeninnsats. Eventuell merkostnad utover vanlig standard må betales av andelseier. Arbeidet må utføres slik at ikke underliggende belegg skades. Lemmen må ikke monteres så høyt at stuedøren skades.

(2) Oppsetting av varmepumpe Dersom det er fare for at nabo sjeneres av støy eller plassering, skal nabo påtegne naboskjema som så sendes til styret. Styret avgjør saken dersom nabo har innvendinger.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-1 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Elvebakken Borettslag

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:30
Snøtippen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Elvebakken Borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:30 - Bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Feil adresser registrert hos Kartverket
- 5.2 Fuktskader i undertak balkong 2.etg – enhet 3F

6 Alle i styret er på valg inkl.varamedlemmer

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styret foreslår en økning av styrehonoraret til totalt kr 16 000,-

Leder: 12.000

Styremedlemmer: 4.000

Hvis ingen andre i BRL er villige til å ta ansvar å delta styret - ønsker styret en ytterligere økning.

Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Feil adresser registrert hos Kartverket

Kartverket har snudd rekkefølgen på adressene slik at disse ikke stemmer på kart eller offentlige dokumenter. Kommunen trenger en skriftlig bekreftelse fra andelseierne om at vi ønsker å beholde adresser slik de praktiseres idag alternativt må vi alle sende inn adresseendring.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å beholde eksisterende nummering = sende skriftlig bekreftelse til kommunen.

5.2 Fuktskader i undertak balkong 2.etg – enhet 3F

Her har det blitt så stor skade at det må utbedres. Kostnad på over 30.000,- så må godkjennes på Generalforsamling. Ikke forsikringssak. Anbud må innhentes av styret.

Forslag til vedtak: Anbefaler og utbedre skade

6. Alle i styret er på valg inkl.varamedlemmer

Sittende styre består av:

Styreleder, Nicholas Sando
Styremedlem, Christine Sletner
Styremedlem, Solvor Søreng
Varamedlem, Britt Ragnhild Storelv Juland
Varamedlem, Vidar Arnstein Olsen

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Både Christine og Solvor er på valg - ble kun valgt for ett år i 2024

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Ikke aktuelt

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**277 160**	**307 141**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	84 485	70 453
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-89 024	-100 434
B. Årets endring disponible midler	**-4 539**	**-29 981**
C. Disponible midler	**272 621**	**277 160**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	283 859	308 311
Kortsiktig gjeld	-11 238	-31 151
C. Disponible midler	**272 621**	**277 160**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Elvebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	691 200	587 390	681 539	676 680
Sum leieinntekt		**691 200**	**587 390**	**681 539**	**676 680**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**691 200**	**587 390**	**681 539**	**676 680**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 397	2 397	2 397	2 400
Styrehonorar	2	17 000	17 000	17 000	17 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	3 031	26 103	15 500	10 342
Kommunale avgifter/renovasjon		165 818	149 028	161 805	183 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 200	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	240	400	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	66 841	601	22 000	35 000
Revisjonshonorar		4 893	4 673	4 364	4 478
Forretningsførerhonorar		36 103	34 253	36 105	37 513
Andre honorar	8	7 605	15 955	11 000	1 000
Kontingent og gaver		3 000	3 000	3 000	4 690
Forsikring		36 906	34 601	36 879	40 605
Eiendomsskatt		42 677	43 877	45 000	42 700
Andre kostnader	9	1 973	1 055	2 200	1 884
Sum kostnad		**394 671**	**338 880**	**364 451**	**381 612**
Driftsresultat		**296 529**	**248 510**	**317 088**	**295 068**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 444	8 505	800	547
Rentekostnad		222 489	186 562	204 831	218 470
Netto finansposter		**212 045**	**178 057**	**204 031**	**217 923**
Årsresultat		**84 485**	**70 453**	**113 057**	**77 145**
Overført til/fra annen egenkapital		84 485	70 453	0	0
SUM OVERFØRINGER		**84 485**	**70 453**	**0**	**0**

Balanse 2024 Elvebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	384 856	384 856
Påkostninger	3	3 271 991	3 271 991
Sum anleggsmidler		**3 656 847**	**3 656 847**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	10 292
Andre kortsiktige fordringer		9 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 991	9 056
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		264 018	288 963
Sum omløpsmidler		**283 859**	**308 311**
SUM EIENDELER		**3 940 705**	**3 965 157**

Balanse 2024 Elvebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		**1 000**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		273 405	188 921
Sum opptjent egenkapital		**273 405**	**188 921**
Sum egenkapital	**10**	**274 405**	**189 921**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 605 062	3 694 086
Borettsinnskudd		50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		**3 655 062**	**3 744 086**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 991	24 599
Påløpne renter		1 247	1 366
Annen kortsiktig gjeld		0	5 186
Sum kortsiktig gjeld		**11 238**	**31 151**
Sum gjeld		**3 666 300**	**3 775 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 940 705**	**3 965 157**
Pantstillelser	12	3 655 062	3 744 086

Sted:_____ Dato:_____

Nicholas Sando	Solvor Søreng	Christine Sletner
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	383 520	306 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	221 160	182 830
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	86 520	97 720
Sum	**691 200**	**587 390**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	2 397
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	17 000	17 000
Sum	**19 397**	**19 397**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Rehab./Påkostning	Molok/Søppelanleg	Påkostninger Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	384 856	441 375	44 701	2 830 616
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	384 856	441 375	44 701	2 830 616
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	44 701	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	384 856	441 375	0	2 830 616
Anskaffelsesår :	1974	1999	2010	2013
Antatt levetid i år :			10	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsiking med polise SP560793. Borettslaget består av 10 andeler.
Byggeår er 1952. Borettslagets adresser er Bøhmersgate 3 A, B, C, D, E, F, G, H, J og I. Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget eier tomten.Tomtens areal er på 1 691,6 kvm. G.nr 200 b.nr 1345 og utgjør 69 274 kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	261
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 031	19 593
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	6 250
Sum	**3 031**	**26 103**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	240	200
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	200
Sum	**240**	**400**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 810	0
6602 Vedlikehold VVS	22 781	0
6603 Vedlikehold elektro	31 250	0
6641 Malerarbeider	0	601
Sum	**66 841**	**601**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	4 125
6730 Teknisk honorar	7 605	11 830
Sum	**7 605**	**15 955**

Konto 6730 gjelder teknisk bistand fra Usbl angående rørrehabilitering.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	928	937
7773 Omkostninger innkreving	1 045	118
Sum	**1 973**	**1 055**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	**1 000**	**0**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	188 921	84 484	273 405
Sum opptjent egenkapital	**188 921**	**84 484**	**273 405**
Sum egenkapital	**189 921**	**84 484**	**274 405**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering
Lånenummer:	**90507029557**	**11454861 3**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2000
Rentesats:	6.10 %	4.677 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048	30.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	4 156 717	431 000
Lånesaldo 01.01:	3 664 362	29 724
Avdrag i perioden:	65 378	23 646
Lånesaldo 31.12:	**3 598 984**	**6 078**
Saldo 5 år frem i tid:	3 210 591	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11454861 3	10	608	6 080
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507029557	10	359 898	3 598 980

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 605 062
Innskuddskapital	50 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 655 062**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 656 847**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 69 000,-.

Resultat og balanse med noter for Elvebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvebakken Borettslag

Styreleder	Nicholas Sando (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Christine Sletner (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Solvor Søreng (sign.)	27.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Elvebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: PE2IJ-MGE3L-TZ07T-ZW4Z2-HSH1Z-IOIXY

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: PE2IJ-MGE3L-TZ07T-ZW4Z2-HSH1Z-IOIXY

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 09:33:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PE2IJ-MGE3L-TZ07T-ZW4Z2-HSH1Z-IOIXY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Elvebakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nicholas Sando
Styremedlem, Christine Sletner
Styremedlem, Solvor Søreng
Varamedlem, Britt Ragnhild Storelv Juland
Varamedlem, Vidar Arnstein Olsen

Styret i Elvebakken Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Elvebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Elvebakken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 952981862

Elvebakken Borettslag består av 10 boliger .

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Elvebakken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560793. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Elvebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Ekstern EL-sjekk utført av GK Norge Avd. Lillehammer - februar 2024
- Brantilsyn utført av Lillehammer region brannvesen - 17.12.24
- Tilstand rør og bad - utført av andelshaver(e)

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 2 styremøter i tillegg til Generalforsamling

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.01.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvebakken Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:30 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder, Nicholas Sando

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Andelshaver i 3J, Merete Åslid

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styremedlemmer, Christine Sletner og Solvor Søreng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10 av 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 0

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20.000,- ble godkjent.

Leder: 12.000

Styremedlemmer x2: 4.000

5. Andre saker

5.1 Feil adresser registrert hos Kartverket

Kartverket har snudd rekkefølgen på adressene slik at disse ikke stemmer på kart eller offentlige dokumenter. Kommunen trenger en skriftlig bekreftelse fra andelseierne om at vi ønsker å beholde adresser slik de praktiseres idag alternativt må vi alle sende inn adresseendring.

Vedtak:
Forslaget om å beholde de adressene vi har på husveggene ble enstemmig vedtatt, og styret sender bekreftelse til kommunen og kartverket.

5.2 Fuktskader i undertak balkong 2.etg – enhet 3F

Her har det blitt så stor skade at det må utbedres. Kostnad på over 30.000,- så må godkjennes på Generalforsamling. Ikke forsikringssak. Anbud må innhentes av styret.

Vedtak:

Fuktskadene hos 3F må utbedres. Det var også befaring hos A-C-G-J, hvor tilstanden hos 3J er så ille at denne også må utbedres ASAP.

Resterende enheter meldte at alt var ok. Ved fremtidige skader vil disse måtte utbedres fortløpende.

Forslaget vedtatt.

6. Alle i styret er på valg inkl.varamedlemmer

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg

Vedtak:

Valgt ble:Nicholas Sando for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Både Christine og Solvor er på valg - ble kun valgt for ett år i 2024

Vedtak:

Valgt ble: Arnt Vidar Antonsen for 2 år.

Valgt ble: Kristine Solslett for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge er på valg

Vedtak:

Valgt ble:Vidar Olsen for 1 år.

Valgt ble:Merete Åslid for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ikke aktuelt

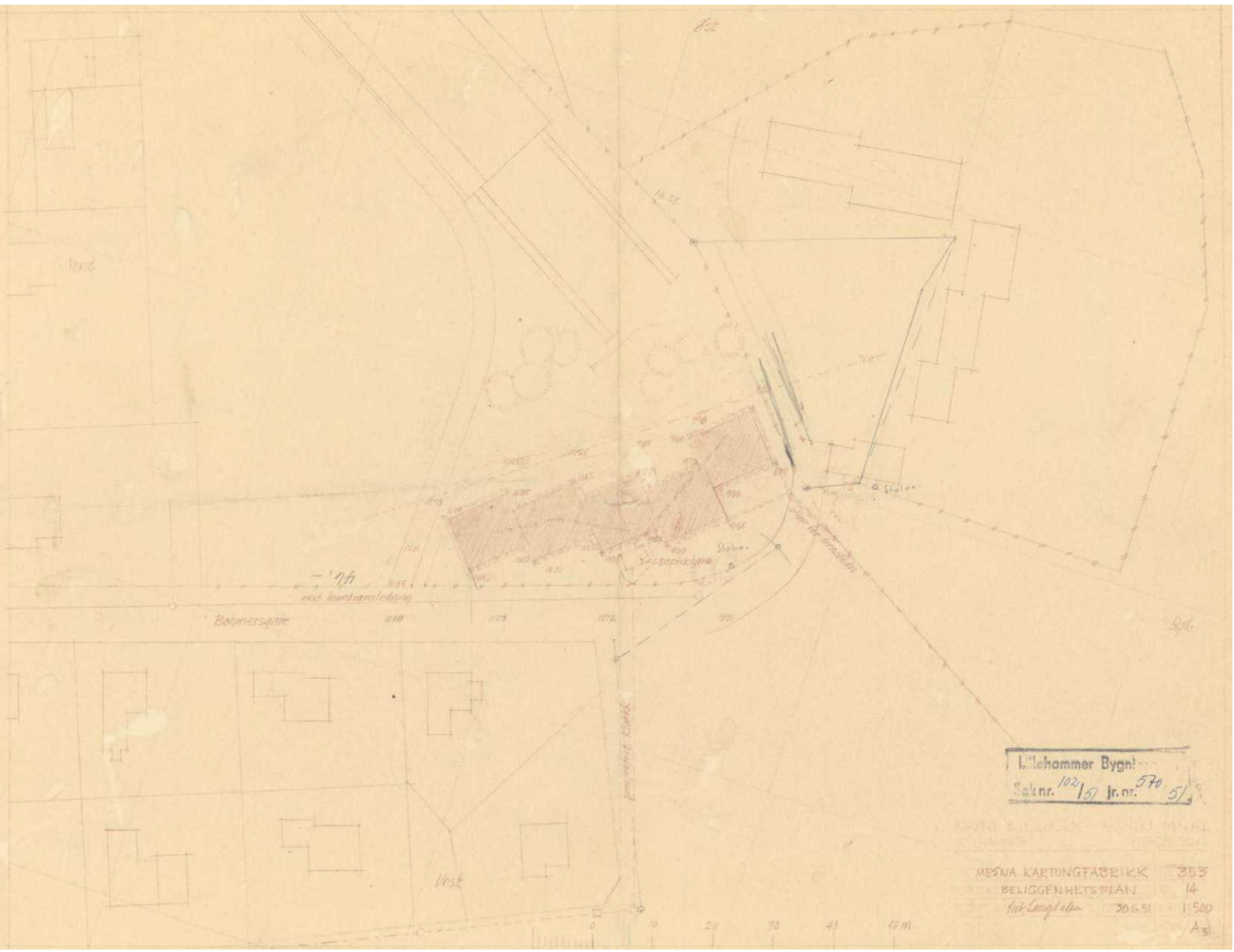
Vedtak:

Ikke aktuelt

Protokoll for Elvebakken Borettslag

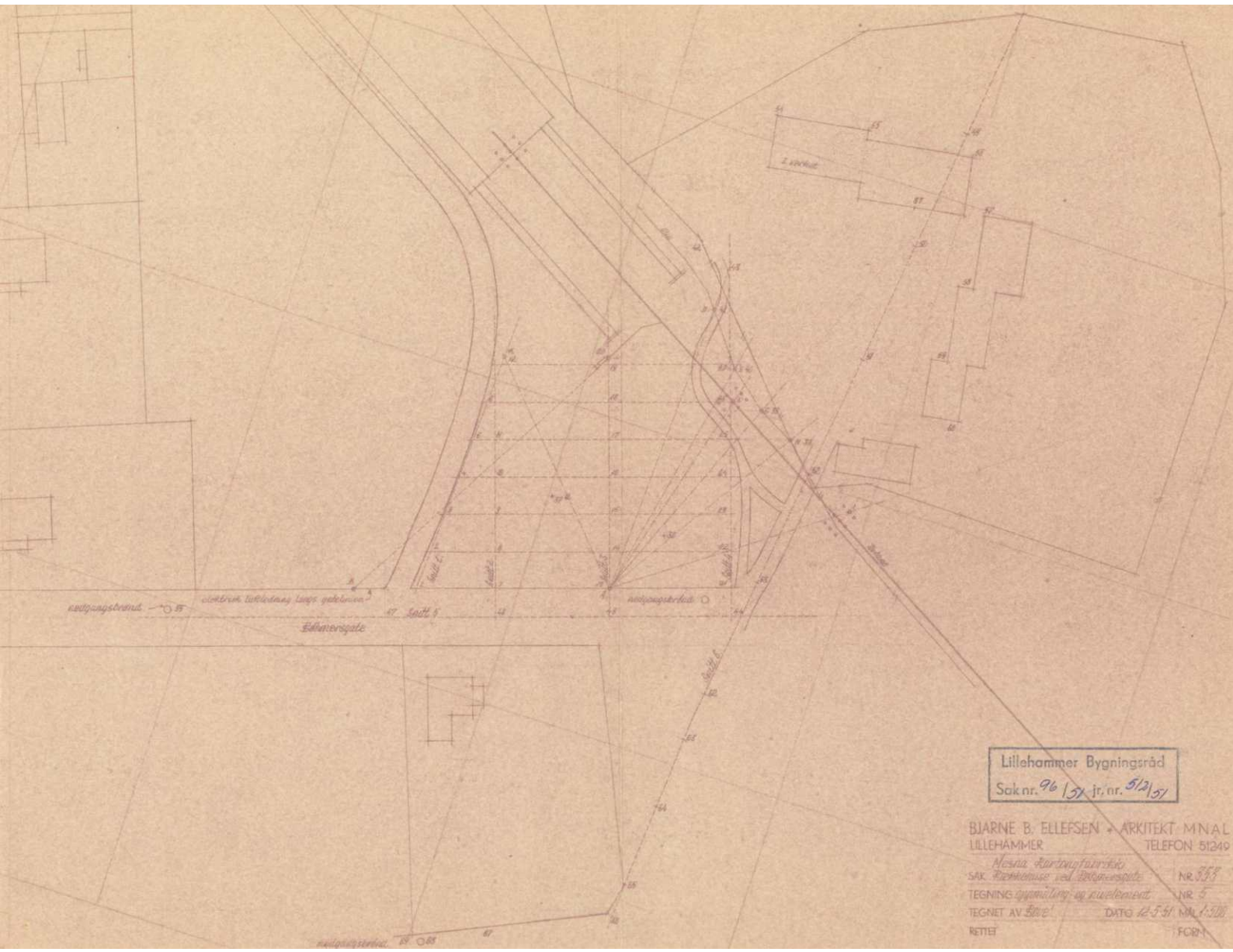
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nicholas Sando (sign.)	30.05.2025
Protokollvitne	Solvor Søreng (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Christine Sletner (sign.)	13.05.2025



L. Lehammer Bygn.
Sak nr. 102/51 Jr. nr. 570/51

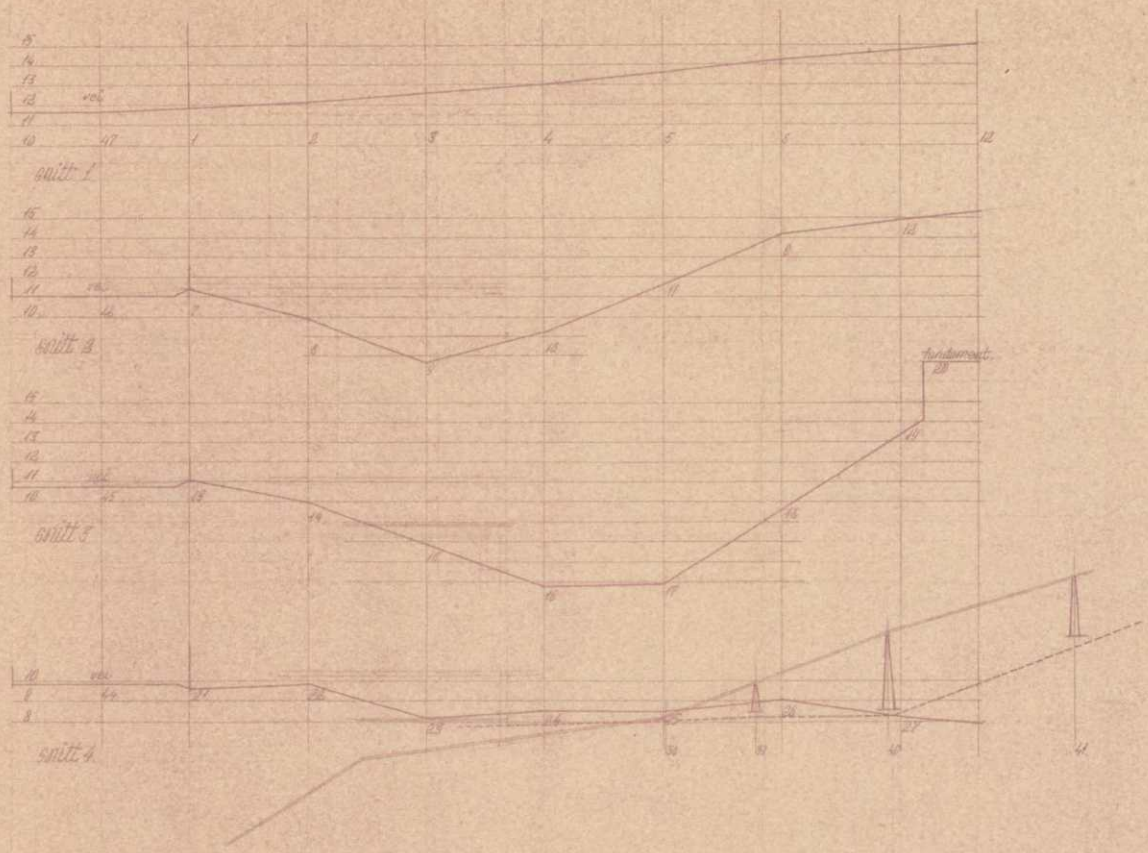
MESNA KARTONGFABRIKK 353
BELIGGENHETSPLAN 14
Sak: Langlo 30.6.51 1:500
A3



Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96/51 jr. nr. 512/51

BJARNE B. ELLEFSEN • ARKITEKT MNAL
LILLEHAMMER TELEFON 51249

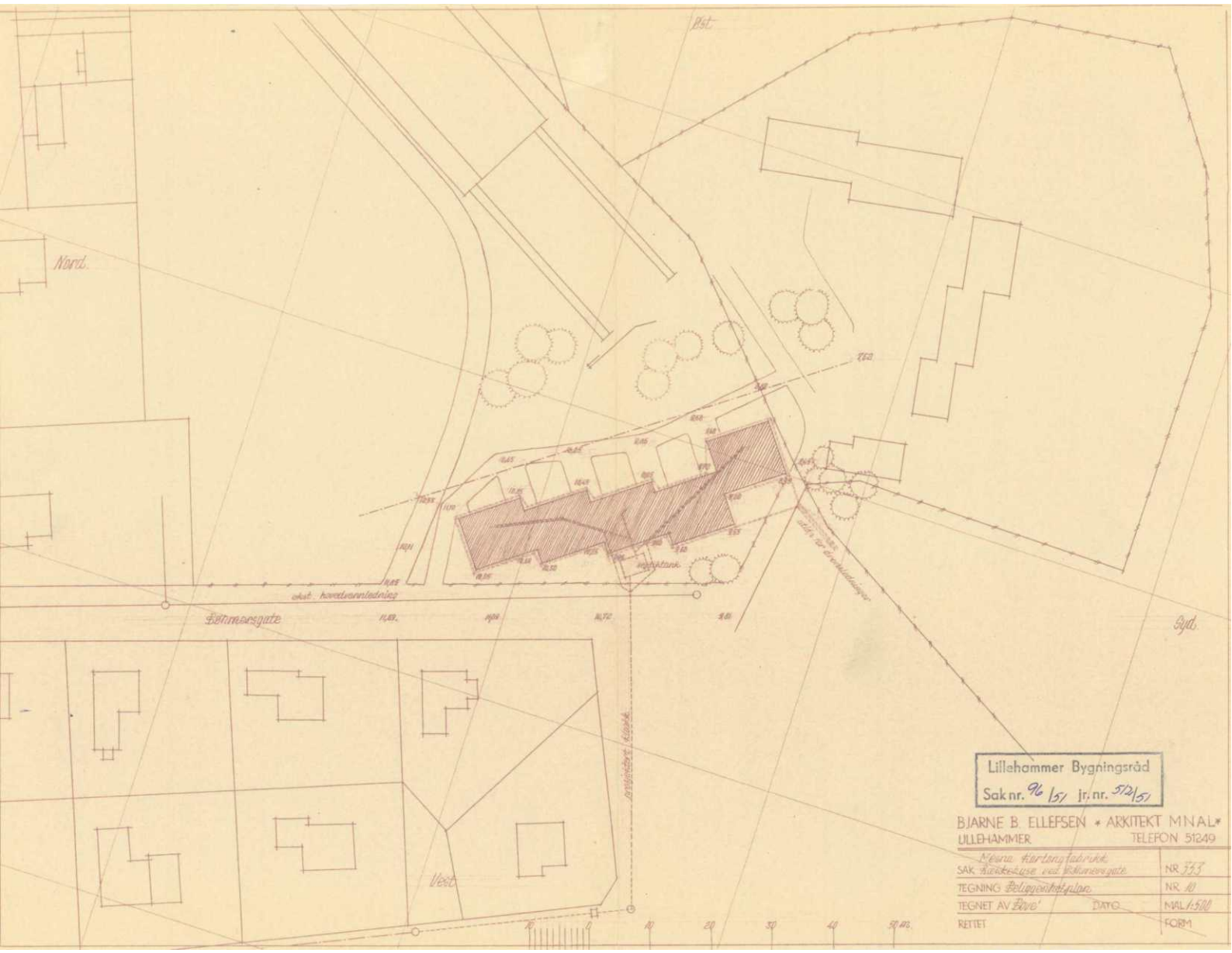
Mesna Kartongfabrikk
SAK. Renbrenne ved Ellenvegate NR. 553
TEGNING Oppmåling og situasjonskart NR. 5
TEGNET AV Stue DATO 12-5-51 MÅL 1:500
RETTET FORM

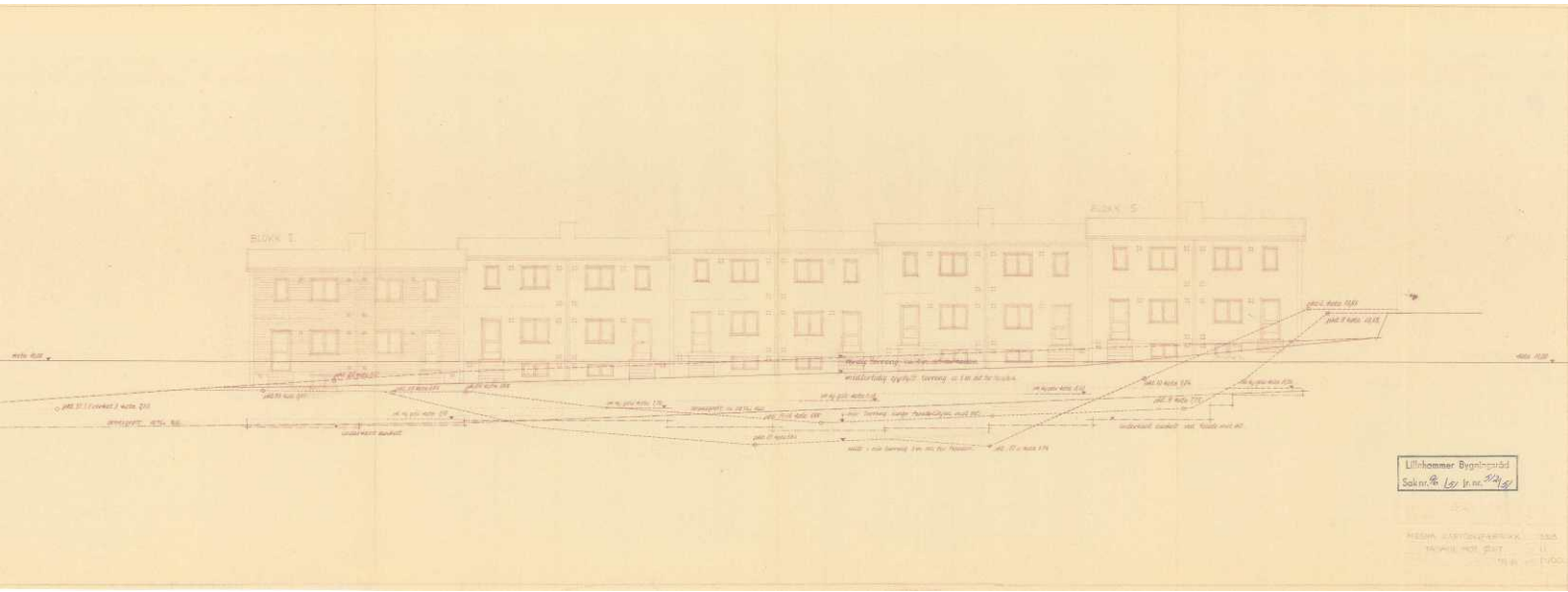


Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96/57 jr. nr. 5/21/51

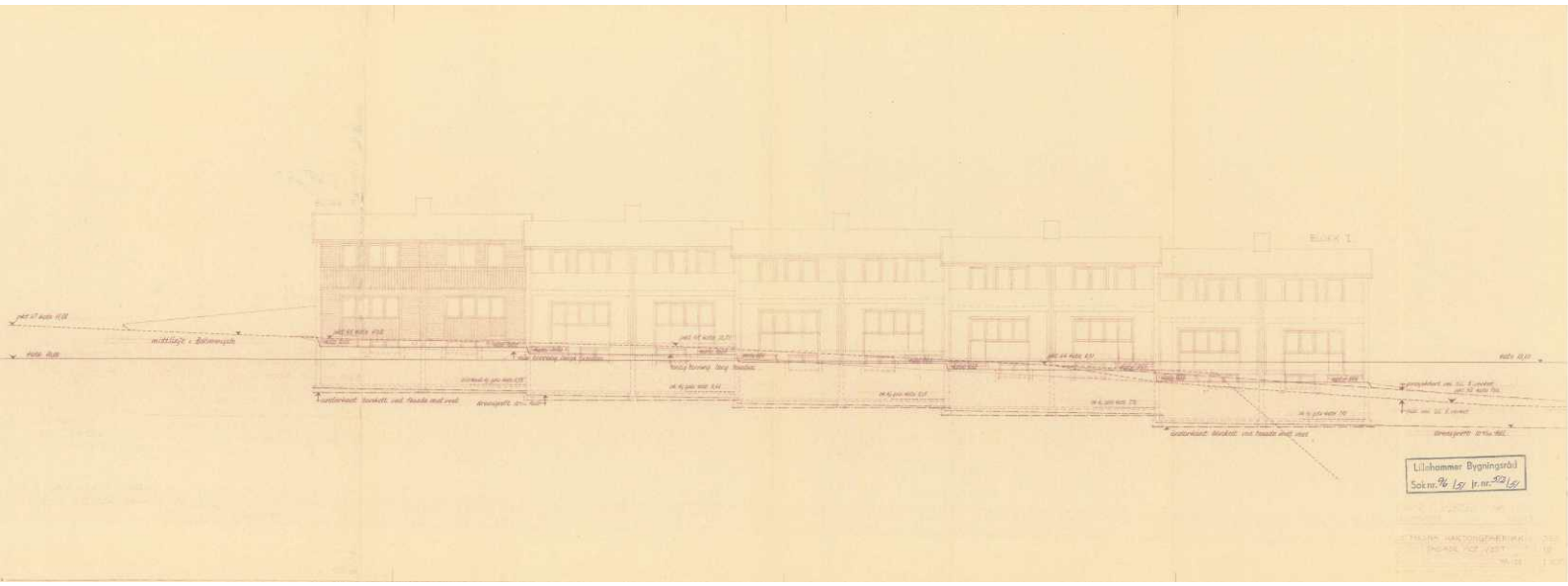
BJARNE B. ELLEFSEN • ARKITEKT MNAL
LILLEHAMMER TELEFON 51249

SAK Mesna Kartongfabrikk Nr. 355
Riekkehuse ved Bilmersgate
TEGNING Oppmåling og situasjonsplan NR. 6
TEGNET AV Bøve DATO 12-5-51 MÅL 1:200
RETTET FORM

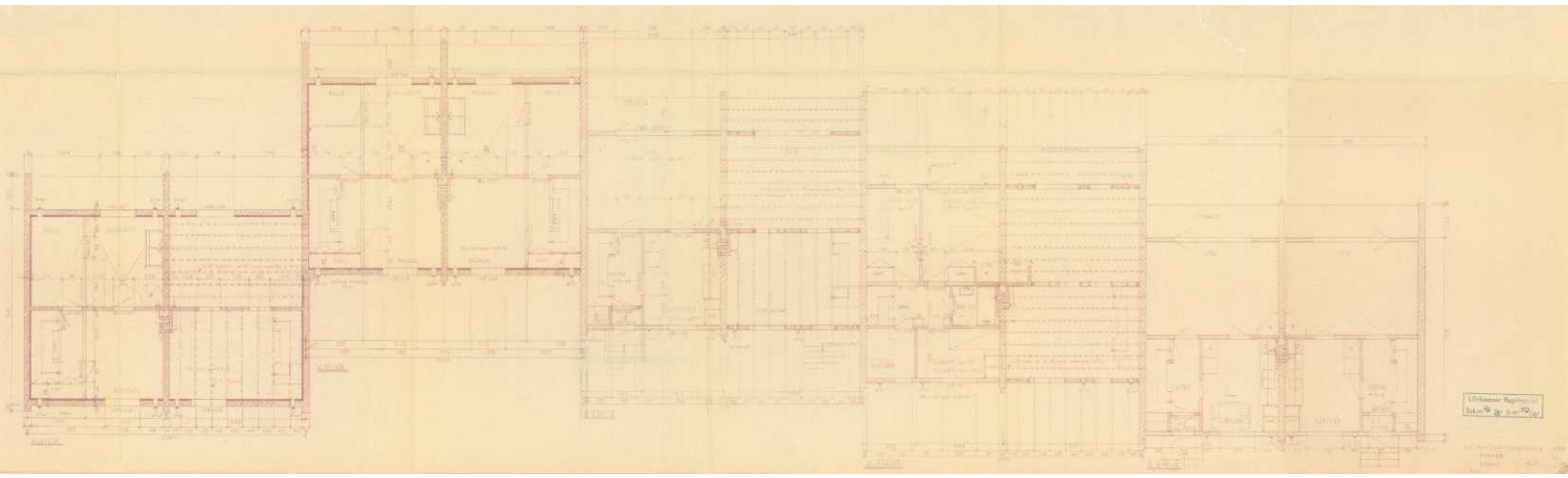

Nord.
Øst.
Syd.
Vest.
Bøhmersgate
okst. høvelvannledning
oljetank
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96 1/51 jr. nr. 512/51
BJARNE B. ELLEFSEN * ARKITEKT MNAL*
LILLEHAMMER TELEFON 51249
Meieri- Kjertøy fabrikk.
SAK. Nybygning ved Bøhmersgate NR. 333
TEGNING Beliggenhetsplan NR. 10
TEGNET AV Bjørn DATO MÅL 1:500
RETTET FORM

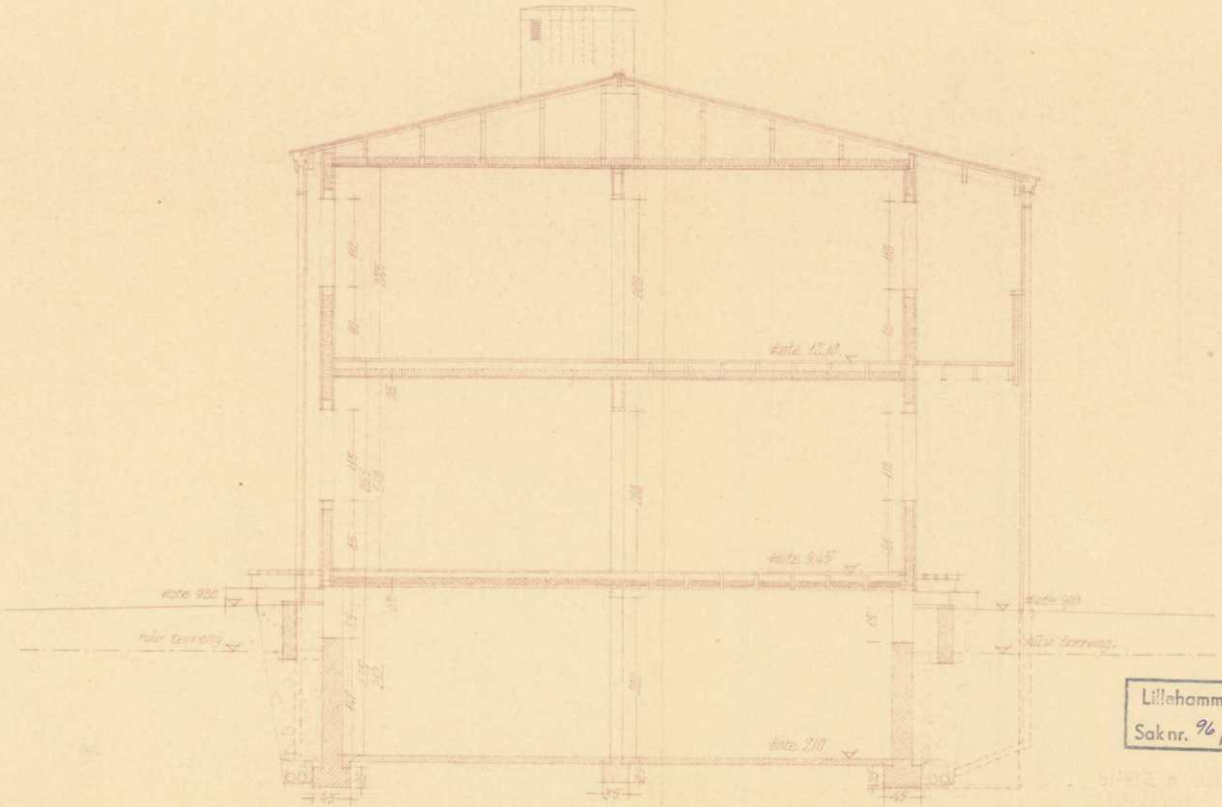


Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96 Lnr. nr. 324/61



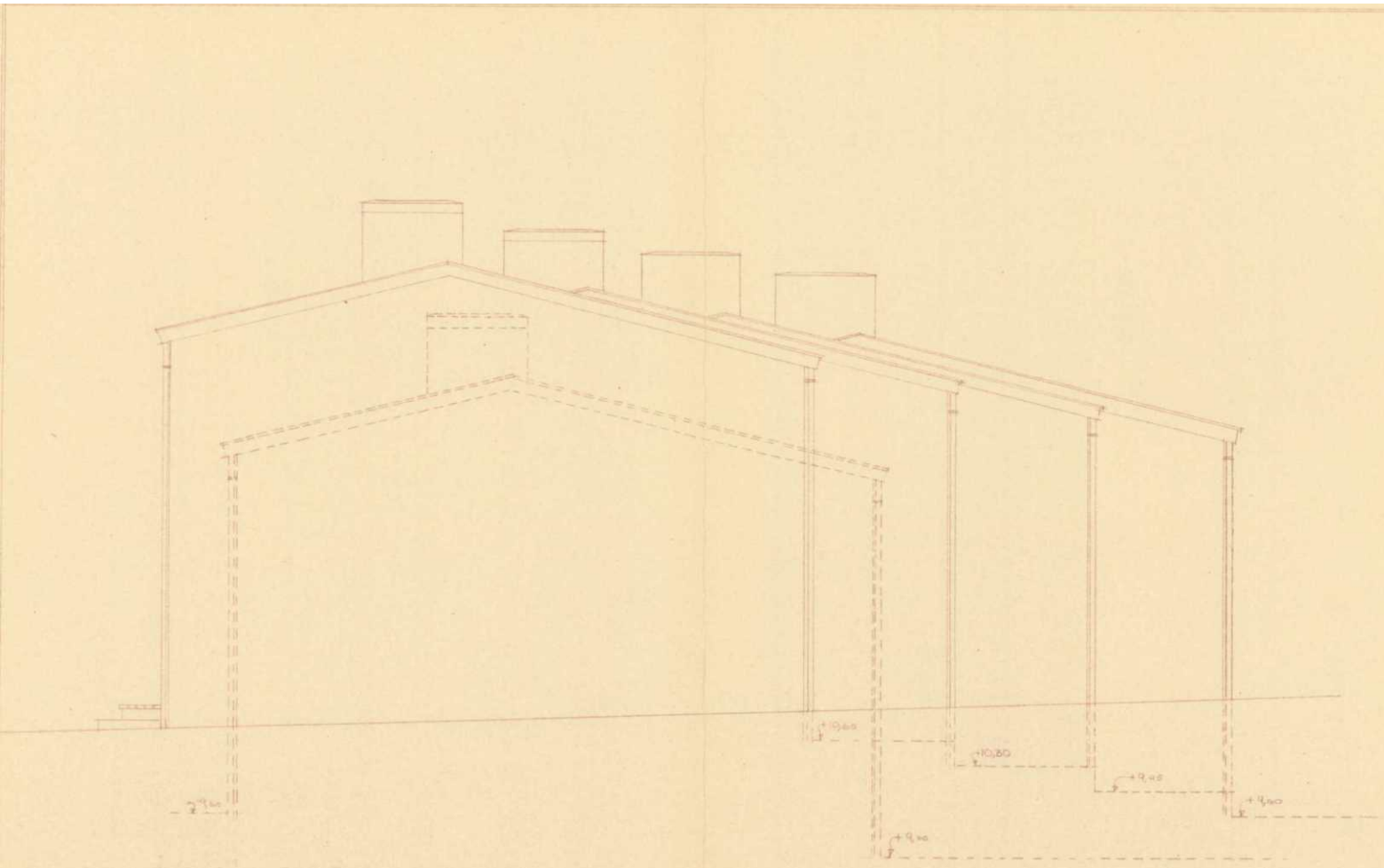
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96/15 Jr. nr. 522/65





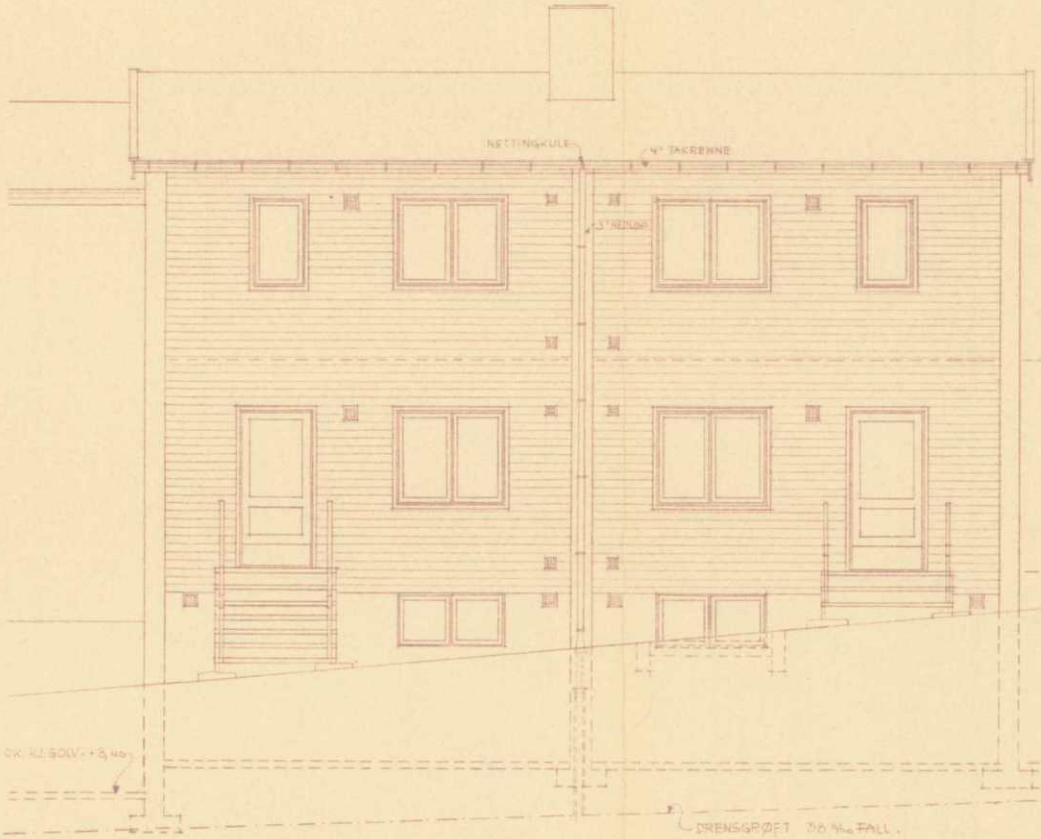
Lillehammer Bygningsråd
Saknr. 96/51 jr.nr. 512/51

MESNA KARTONGFABRIKK 383
SNITT 102
Brve 1:50
A 3



Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96/51 jr. nr. 512/51

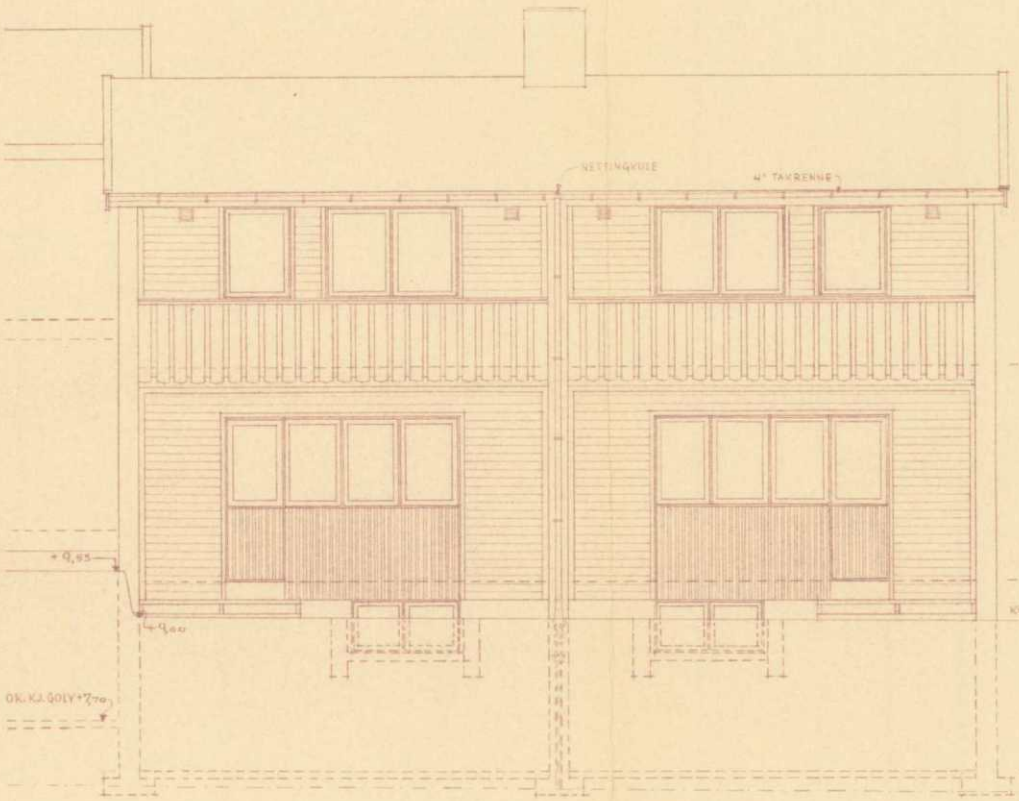
MESNA KARTONGFABRIKK
GAVL MOT NORD
1:50
A3



BLOKK 5.

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96 /51 jr. nr. 512/51

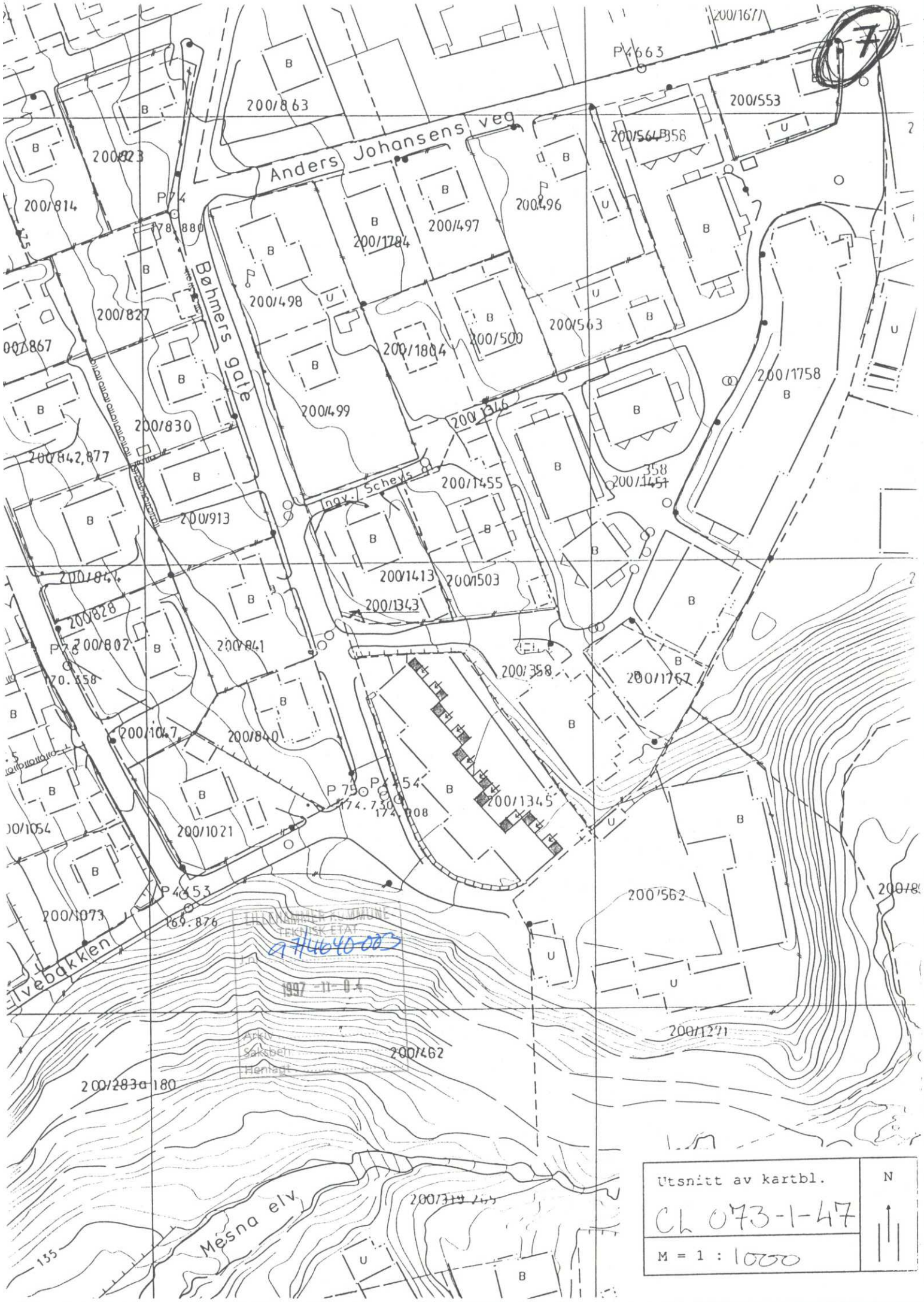
MESNA KARTONGFABRIKK 355
FASADE MOT ØST 104
E. Kleine 1:50



BLOKK I.

Lillehammer Bygningsråd
Saknr. 96/51 jr.nr. 512/51

MESNA HÆRTORNSTRØM A/S
FASADE MOT VEST



Utsnitt av kartbl.	N
Ck 073-1-47	
M = 1 : 1000	

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/4640-003
1997 -11- 04
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt



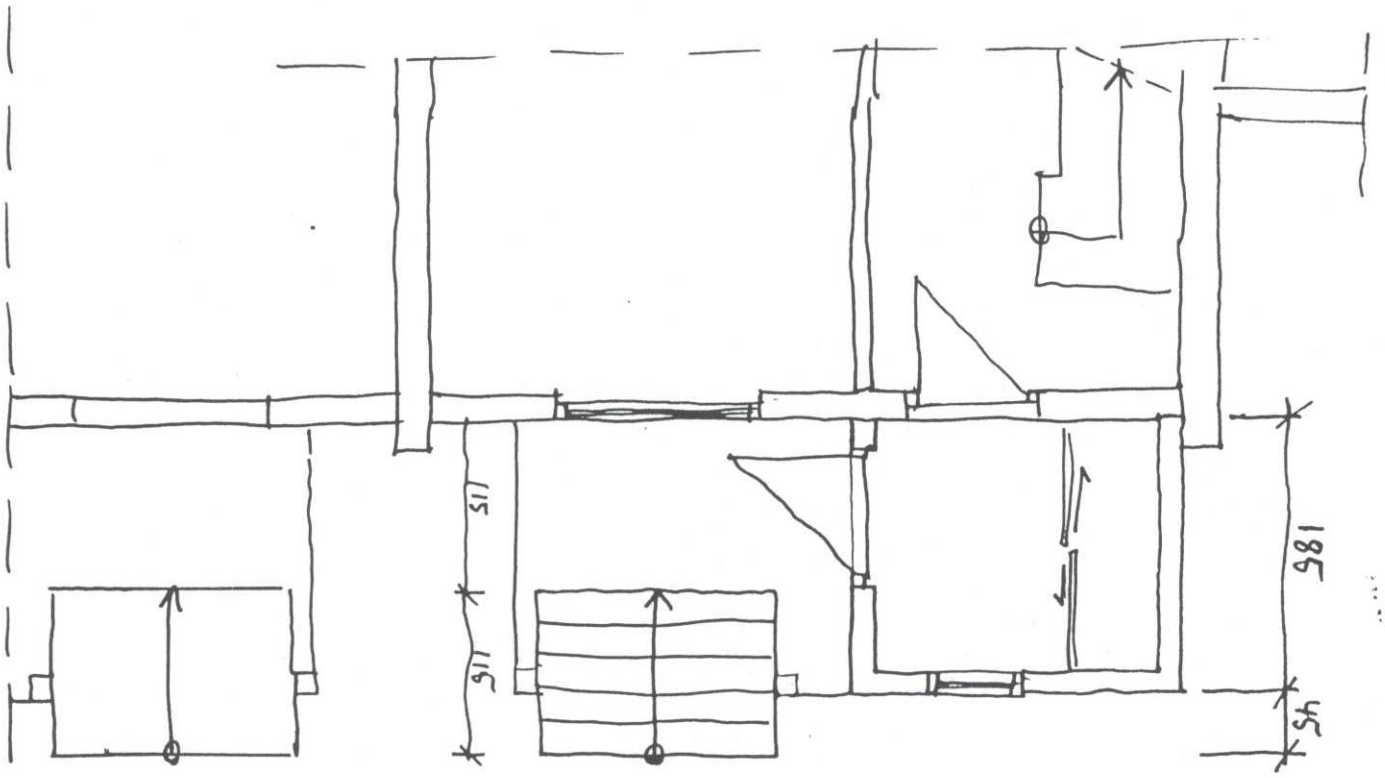
BÖHMERSGT. 3H
NYTT VINDFANG
ALT. 2
OPPRISS
M. 1:50 / 20.10.97 / SD

LILLESTRØM KOMMUNE
J.nr. 97/4640203
199? - - 0 4
Arkiv .....
Saksbeh. .....
Henlagt .....

3

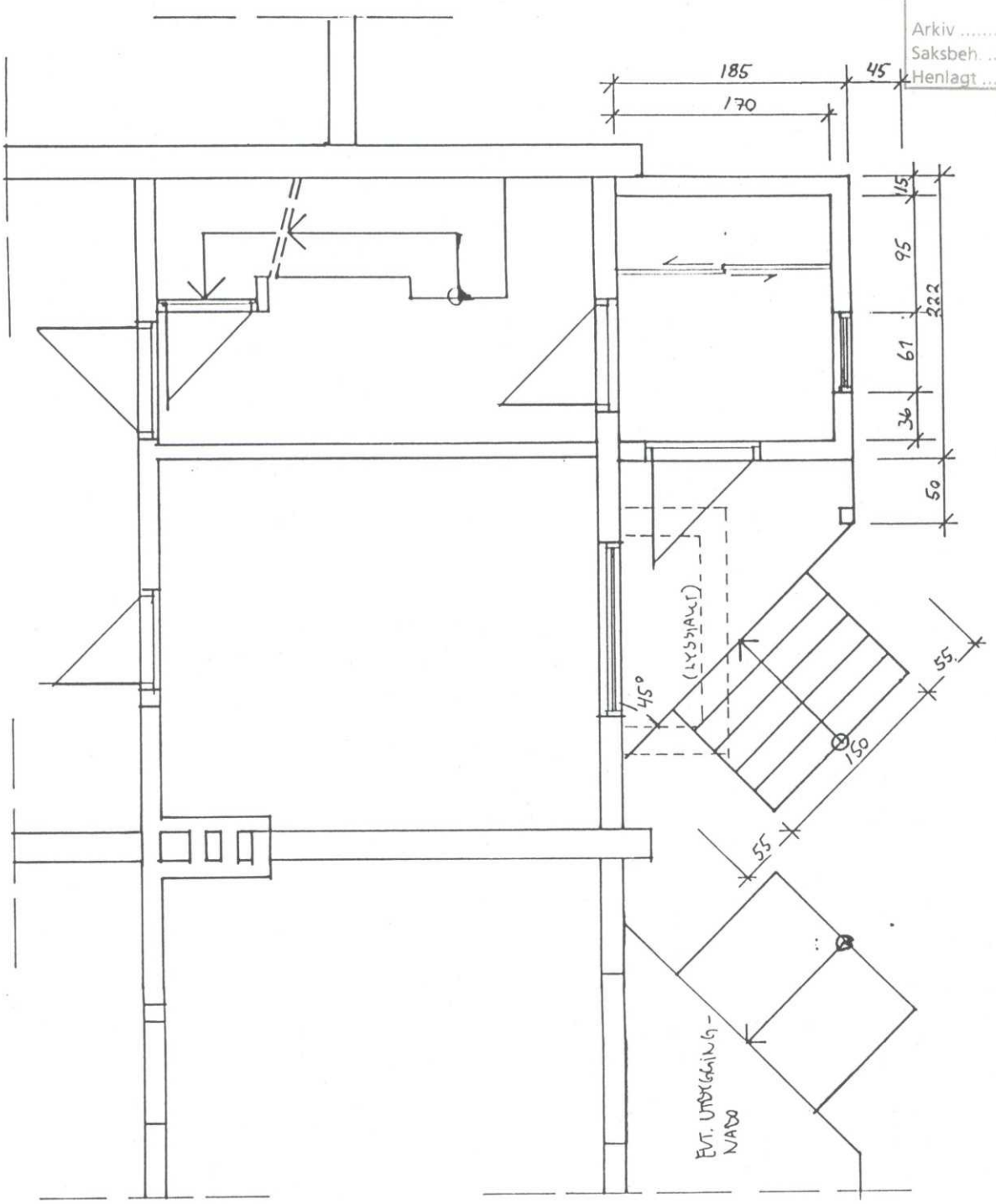


LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/4640-003
1997 -11- 04
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt



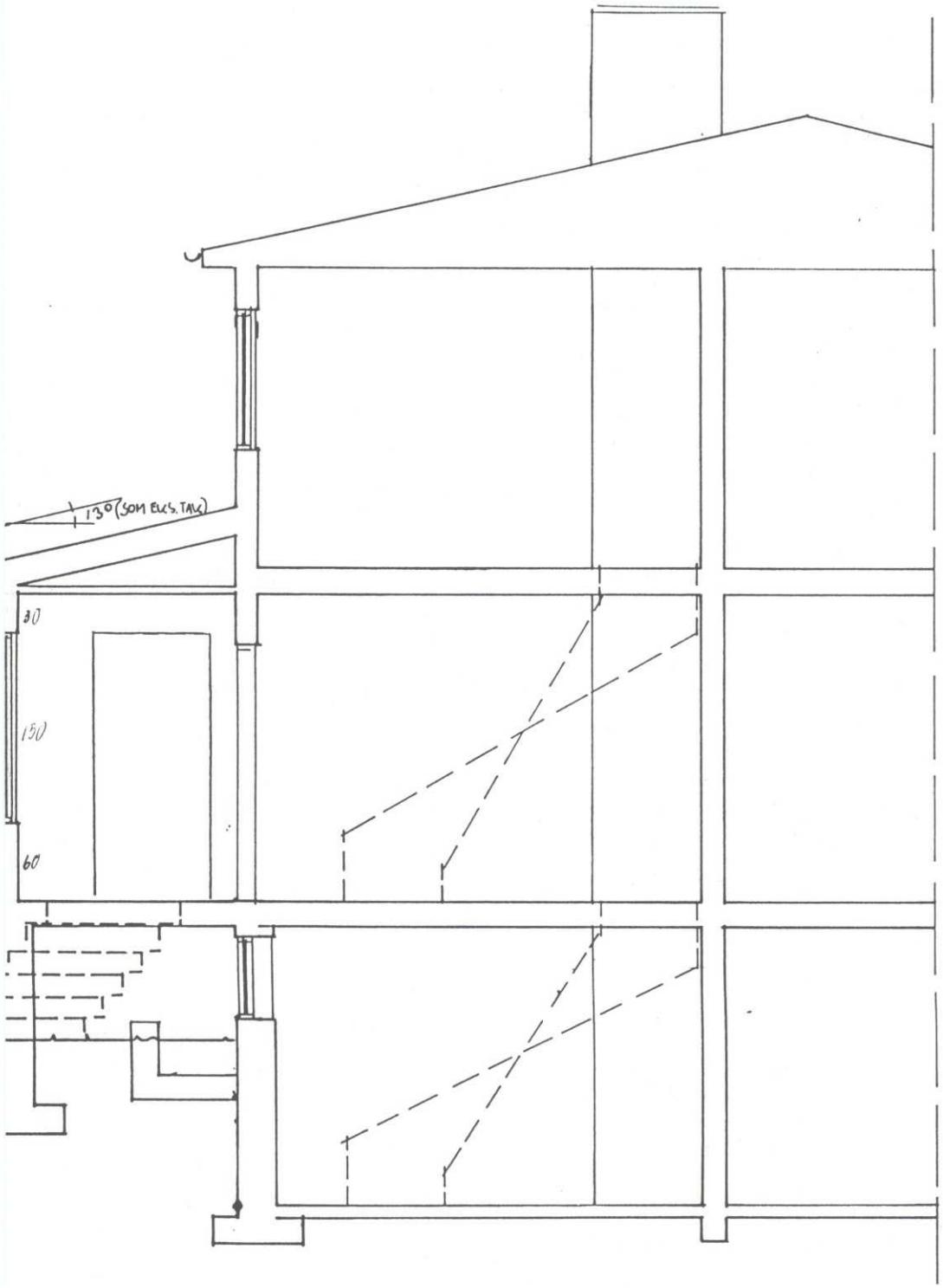
DÖHLERS GT. 3H
NYTT VINDFANG
ALT. 2
PLAN
M. 1:50 / 20.10.97 / SD

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/4640-0037
1997 -11- 04
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt

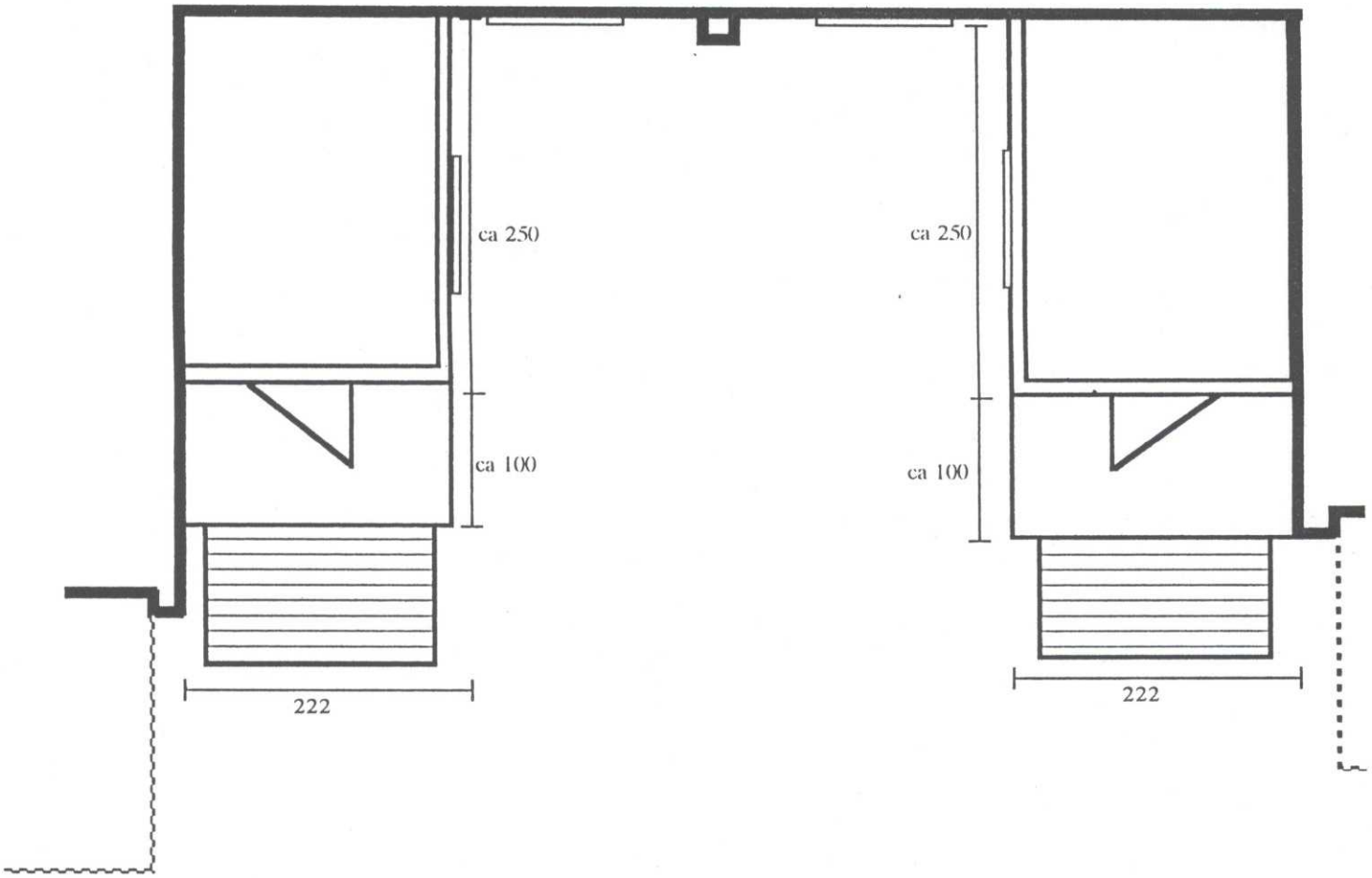


PROSJEKT:	NYTT VINDFANG GRUDE FLEKKØY – DØHMERSGT. 3H
TEGNING:	PLAN
MÅL: 1:50	DATO: 20.10.97 SIGN. SB

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/4640-003
1997 - 04
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt



PROSJEKT:	NYTT VINDFANG GRUDE FLEKKØY - BÖHMERSGT. 2H
TEGNING:	OPPRISS / SNITT
MÅL: 1:50	DATO: 20.10.97 SIGN. SB



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/4640003
1997 -11- 04
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt



BLOKK I.

LILLEHAMMER KOMM. TEKNISK ETAT
Arkivkode 08/01622 Dok. 001
(08/5740)
15 MARS 2000
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./saksl. Saksb.
Avsatt

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96/51 jr. nr. 512/51



BLOKK 5.

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
(00/5760)
15 MARS 2000

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96 / 51 jr. nr. 5121/51

MESNA KARTONGFABRIKK 358
FASADE MOT ØST 104
S. Hamre 9/6-51 1:50

Fasadetegn.

Anne

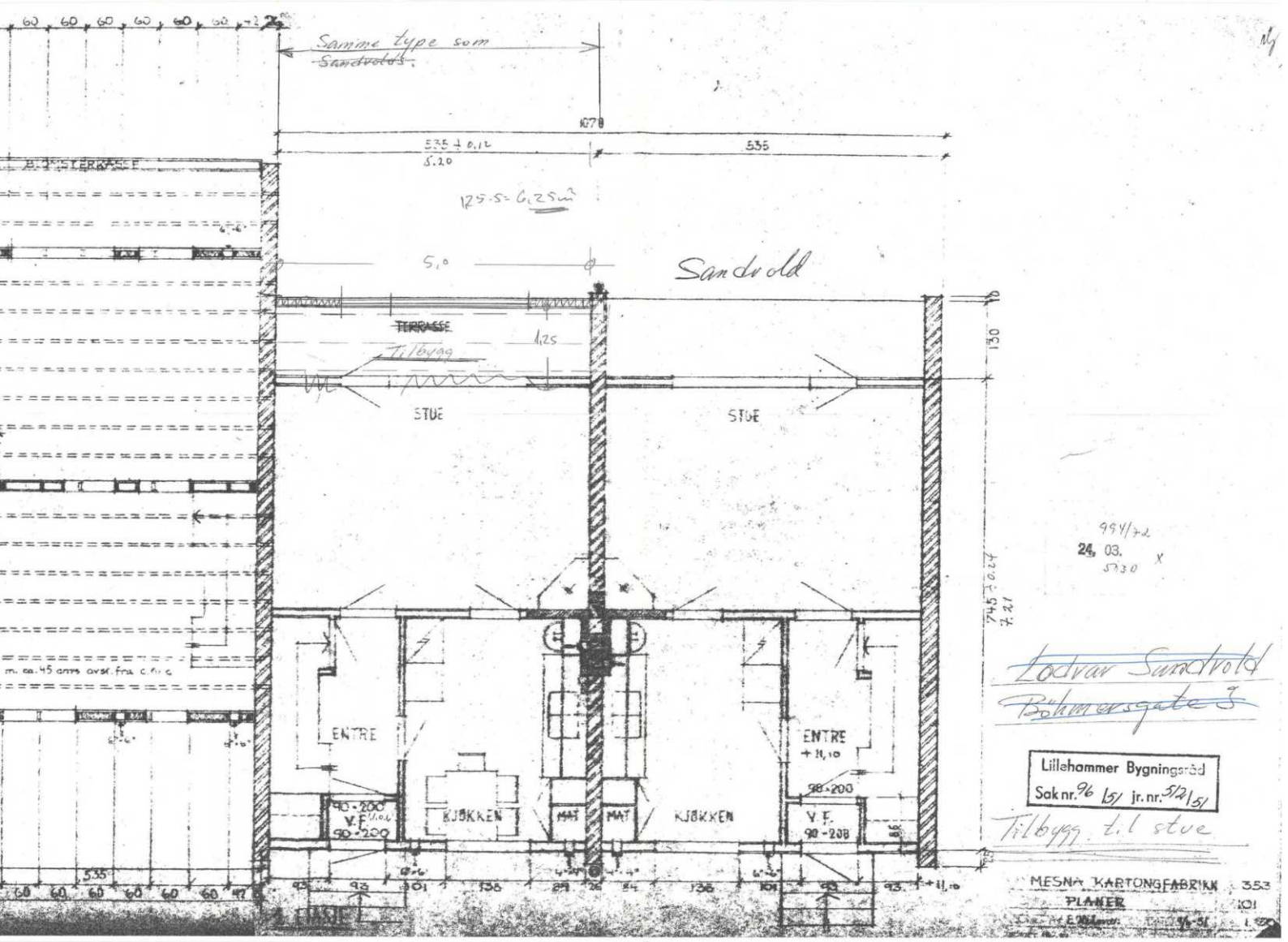
Elvebakken brl.

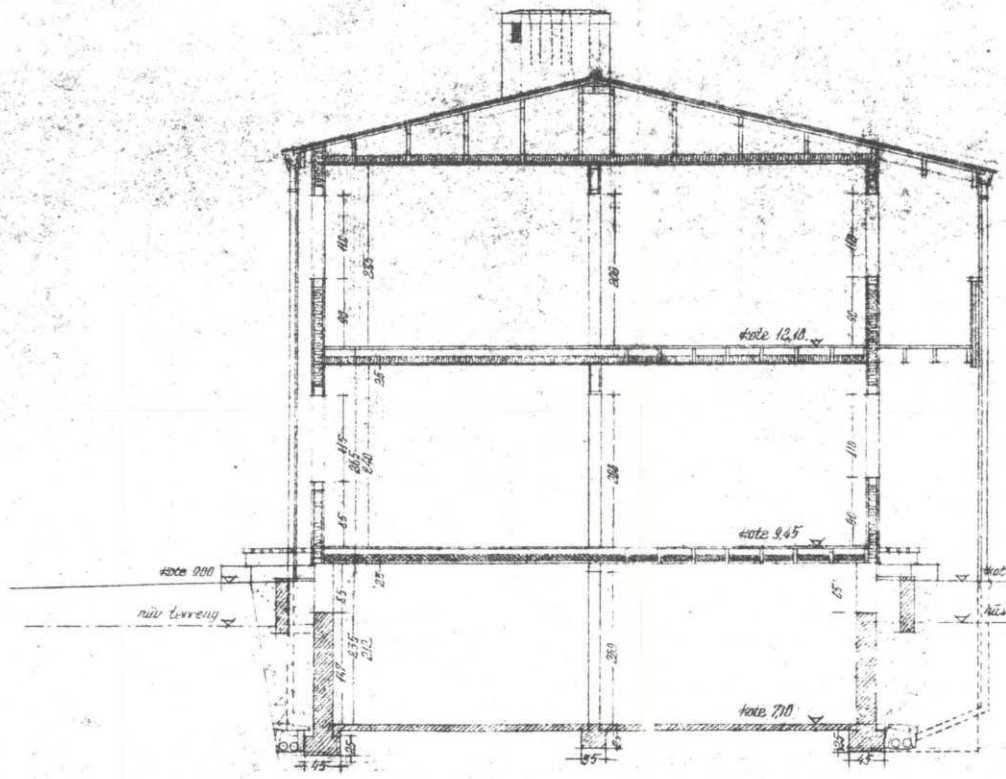
200/1345 Bøhmers gt. 3A

Anita Tømmerdal

Kommer i morgen 7/3-00

ca kl. 11^{30}


Samme type som
Sandvolds
1078
535 ± 0,12
5.20
535
125·5=6,25m²
5,0
Sandvold
TERRASSE
Tilbygg
1,25
STUE
STUE
130
745 ± 0,24
7.21
994/72
24. 03.
5130
ENTRE
ENTRE
+ 11,10
90-200
V.F.
90-200
KJØKKEN
MAT
MAT
KJØKKEN
V.F.
90-208
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96 151 jr. nr. 5121/51
Tilbygg til stue
MESNA KARTONGFABRIKK
PLANER
353
101



994/72
24. 03.
5730

Ludvar Sandvold
Böhmersgate 3

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 96/51 jr. nr. 512/51

MESNA KARTONGFABRIKK 353
SNITT 102
1:50

Lillehammer kommune

Elvebakken Br.lag
v/Morten Skrefsrud
Bøhmersgt. 3 d,

2615 LILLEHAMMER

Dato:22.12.99
Vår ref.: HHA 99/05645-001
Arkivkode: TGBBY 200/~~358~~ 1345
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST FOR TILBYGG AV 10 LEILIGHETER PÅ GNR. 200 BNR. ~~358~~ 1345. Adr.Bøhmersgt. 3, 2615 Lillehammer

Tiltakshaver:	***Grude Flækøy***
Ansvarlig søker:	***Grude Flækøy***
Ansvarlig samordner:	
Ansvarlig kontrollerende:	

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 05.11.97..

Tiltaket er oppført ved egenkontroll.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 40
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* :32
- *Eiendomsskatt m^2* :40

for Bjørn Kr. Sveen
Helge Halvorsen

Kopi til:
Sekretæriat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

ark

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT, PLANAVDELINGEN
BYGGESAKSEKSJONEN.

Vår dato	Vår referanse
05.11.97.	97/4640 t-503.1 HHA.
Deres dato	Deres referanse

Elvebakken Brl. v/Grude Flækøy
Bøhmersgt. 3,

2600 Lillehammer

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER, GNR.200 BNR.358 FOR OPPFØRING AV VINDFANG I 10 SEKSJONER. (4,0 m^2 x 10 stk.)

Vi viser til mottatt melding for mindre byggearbeider på boligeiendom.

Meldingen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens §86 a, og vi har funnet at den tilfredsstiller lovens betingelser, slik at arbeidene kan utføres uten byggetillatelse.

Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter lovens §94.

Dersom arbeidene medfører en økning av boligens avgiftsareal, vil De motta regning for tilknytningsavgift for vann- og kloakk.

Alle arbeider må utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

Når arbeidene er utført, skal melding gis til bygningskontrollen tlf. 61 26 65 00.

Behandlingsgebyr på kr. 1020,- vil bli ettersendt.

OBS! Byggherren er selv ansvarlig for å at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l. Kontakt derfor elverket, televerket, TBK kabel TV og driftsavdelingen i kommunen før arbeidene igangsettes.

Lykke til med byggingen!

Med hilsen

for
Bjørn Kr. Sveen
Helge Halvorsen
Helge Halvorsen

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 22.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1345
Adresse: Bøhmers gate 3A, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 55260016

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FERDIGATTEST

Herr Lillehammer og Omegns Boligbyggelag v/Elvebakkens borettslag
Byggherre.

Deres anmeldte rekkehus med 10 leiligheter

i Dalmoveien gate, vei nr. 3.

Aprobert av Lillehammer bygningsråd under sak nr. 96/51.

Godkjennes ferdig oppført, og kan tas i bruk den 4/7. 1953.

I bygningen er 5 piper med tilsammen 30 ildsteder.

10 leilighet(er) med 5 rom inklusiv kjøkken.

—»— » —«— —»—

—»— » —«— —»—

Innredning på loft: Ikke rom: 10 bryggerhus, 10 matbodar, 10 vaskerom,
10 rullerom, 10 brenselrom, 10 klosbodar,
10 bad- og W.C.rom.

—»— i kjeller:

Merknader:

Lillehammer bygningsråd, den 4. juli 1953.

Arne. Rütho.
Bygningsinspektør.

AaR/OT. Jnr. 387/52.

Utskrift av Lillehammer bygningsråds protokoll fra möte den 28. mars 1952:

Sak nr. 32/52.
Böhmersgt. 3, Elvebakken Borettslag.
Refererte brev av 26. mars 1952 fra ark. Arne Jensen med söknad om dispensasjon fra departementets byggeforskrifter kap. 27, § 1, pkt. 1a, ang. bruk av sementmurstein til muring av 5 röykpiper over tak.
Vedtak:
Som forholdene var da pipene ble oppmurt, vil bygningsrådet ikke motsette seg at söknaden blir innvilget.

Sendes herr rådmannen i Lillehammer,
idet en viser til ovenstående vedtak. Saken bes behandlet videre i samsvar med bygningslovens § 7.
Gjenpart av bygningssjefens brev av 13. mars 1952 til ark. Arne Jensen följer vedlagt.

Lillehammer, den 8. april 1952.

H. Urbye.

Aasm. Röthe.

Vedlegg: Brev av 13. mars 1952 fra bygningssjefen til Arne Jensen.
" " 26. " " " Arne Jensen til Lillehammer bygn.rå

AaR/OT

Utskrift av Lillehammer bygningsråds protokoll fra möte den 5. juli 1951:

Sak nr. 103/51.
Böhmersgt. ~~5~~ 3
Söknad av 25. juni 1951 fra arkitekt Bjarne B. Ellefsen på vegne av Elvebakken Borettslag om dispensasjon fra departementets byggeforskrifter kap. 19, § 3, slik at brannveggene mellom blokkene i det tidligere anmeldte rekkehus i Böhmersgt. 5 kan oppföres av parallellblokker i 26 cm. tykkelse.
Vedtak:
Av hensyn til de spesielle forhold som er tilstede i dette tilfelle, hvor en bl.a. får brannvegg for hver 40 kvm. grunnflate, finner bygningsrådet å kunne anbefale den omsökte dispensasjon.

Sendes med vedlegg herr rådmannen i Lillehammer til videre behandling i samsvar med bygningslovens § 7.

Lillehammer, den 6. juli 1951.

H. Urbye.

/

Aasm. Röthe.

Gjenp. sendt ark. Ellefsen.

AaR/OT

Utskrift av Lillehammer bygningsråds protokoll fra möte den 5. juli 1951:

Sak nr. 102/51.
Böhmersgt. ~~5~~ 3
Behandlet nytt forslag av 30. juni 1951 med följeskriv av 5. juli 1951 fra arkitekt Bjarne B. Ellefsen ang. plaseringen av det tidligere anmeldte rekkehus i Böhmersgt. 5, kfr. sak nr. 96/51.

Vedtak:
Forslaget godkjennes under forutsetning av at gjennomföringen av den regulerte forbindelsesveg mellom Böhmersgt. og Börresens veg ikke blir hindret på noen måte.

Sendes herr arkitekt Bjarne B. Ellefsen, idet en viser til ovenstående vedtak.

Lillehammer, den 6. juli 1951.

H. Urbye.

Aasm. Röthe.

AaR/OT

Utskrift av Lillehammer bygningsråds protokoll fra möte den 5. juli 1951:

Sak nr. 102/51.
Böhmersgt. 5.
Behandlet nytt forslag av 30. juni 1951 med följeskriv av 5. juli 1951 fra arkitekt Bjarne B. Ellefsen ang. plaseringen av det tidligere anmeldte rekkehus i Böhmersgt. 5, kfr. sak nr. 96/51.

Vedtak:
Forslaget godkjennes under forutsetning av at gjennomföringen av den regulerte forbindelsesveg mellom Böhmersgt. og Börresens veg ikke blir hindret på noen måte.

Sendes herr arkitekt Bjarne B. Ellefsen, idet en viser til ovenstående vedtak.

Lillehammer, den 6. juli 1951.

H. Urbye.

Aasm. Röthe.

ARKIV

Lillehammer kommune

Elisabeth Winsents
Bøhmersgate 3A

2615 LILLEHAMMER

Dato:11.01.2006
Vår ref.: ANIBAKKE
06/00166-001
Arkivkode: HEIGB 200/1345/1
Løpenum: 06/000583
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende TILBYGG BOLIG Adr. Bøhmersgt. 3 a ,Gnr./Bnr./Snr 200/1345/1

Tiltakshaver: Anita Tømmerdal
Ansvarlig søker: Anita Tømmerdal
Ansvarlig kontrollerende: Elisabeth Winsents

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 29.05.2000 .

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Meldt ferdig 15.12.2005
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 6
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 5
- *Eiendomsskatt m^2* : 6

Med hilsen

p.p. Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Anita Bakkestuen
Anita Bakkestuen
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Arkiv

Lillehammer Kommune

Anita Tømmerdal
Mælumslykkja 17

2372 BRØTTUM

Dato:29.05.00
Vår ref.: AST 00/01622-002
Arkivkode: TGBBY
200/1345//1
Deres ref:

Vedlegg:
Ingen

MELDING OM ARBEID
Vedrørende - TILBYGG BOLIG. Adr. Bøhmersgt. 3 a, Gnr./Bnr. 200/1345//1

Tiltakshaver/melder: Anita Tømmerdal

Svar på melding om arbeid etter plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b, SAK §§ 20-23, mottatt 15.03.00.

Meldingen er vurdert og er funnet tilfredsstillende etter lovens betingelser. Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 94.

I medhold av plan- og bygningsloven, **kan tiltaket gjennomføres i samsvar med melding.**.

- Bruksarealet økes med 6 m^2.
- Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med melding.
- Tiltakshaver/melder er selv ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.
- Arbeidet må settes i gang innen 3 år, og ikke innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
- Når tiltaket er gjennomført skal det meldes til byggesakseksjonen, tlf. 61 26 65 00.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

Med hilsen

Arild Stange

TEKNISK ETAT, BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Bøhmers gate 3G

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	23 min 1.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	18 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Øya Parkering	7 min
Clarion Collection Hotel Hammer	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer skysstasjon Totalt 35 ulike linjer	8 min 0.6 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	13 min 1 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	9 min
Joker Kuben	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	11 min
Vitusapotek Storgata	10 min
Lillehammer Vinmonopol	12 min

SPORT

Busmoen treningsfelt	11 min
Norbanen	11 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min
Mudo Lillehammer	11 min

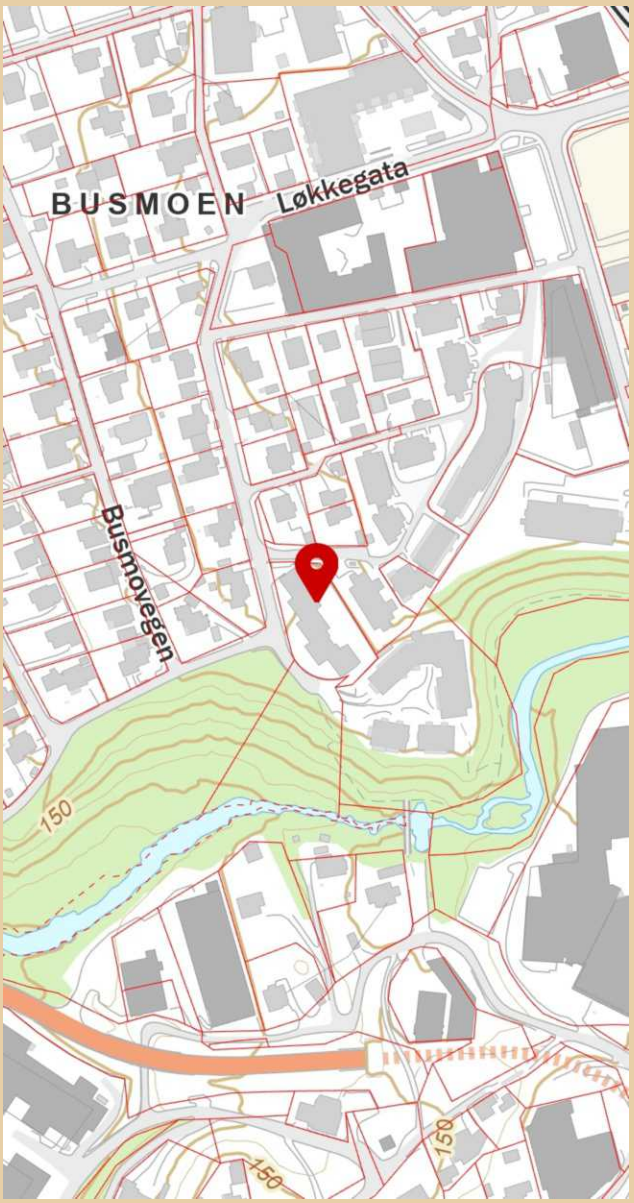
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Bøhmers gate 3G

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	23 min 1.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	18 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Øya Parkering	7 min
Clarion Collection Hotel Hammer	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer skysstasjon Totalt 35 ulike linjer	8 min 0.6 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

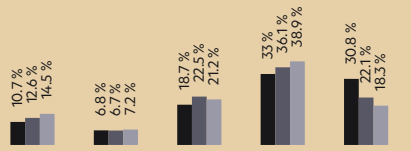
BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	13 min 1 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-... 45 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	9 min
Joker Kuben	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Busmoen/Skjellerud	1 148	686
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Busmoen treningsfelt	11 min
Norbanen	11 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min
Mudo Lillehammer	11 min

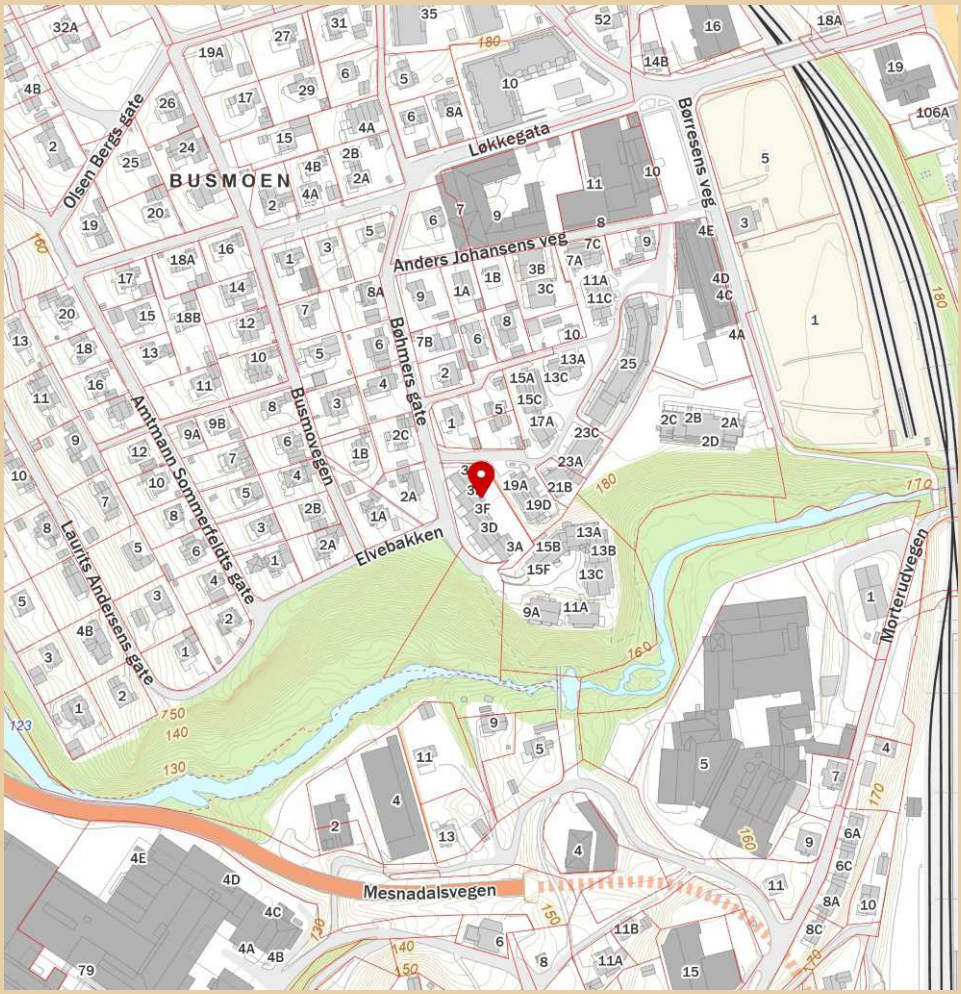
«Kort vei til Lillehammers sentrum, kulturtilbud, utesteder osv. Stille og rolig område, lite trafikk (unntak i rushtiden), blide og hyggelige naboer. Kort vei til flotte turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bøhmers gate 3G, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 1345, andelsnr. 7 i ELVEBAKKEN BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
