PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# LÅGENVEGEN 21D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

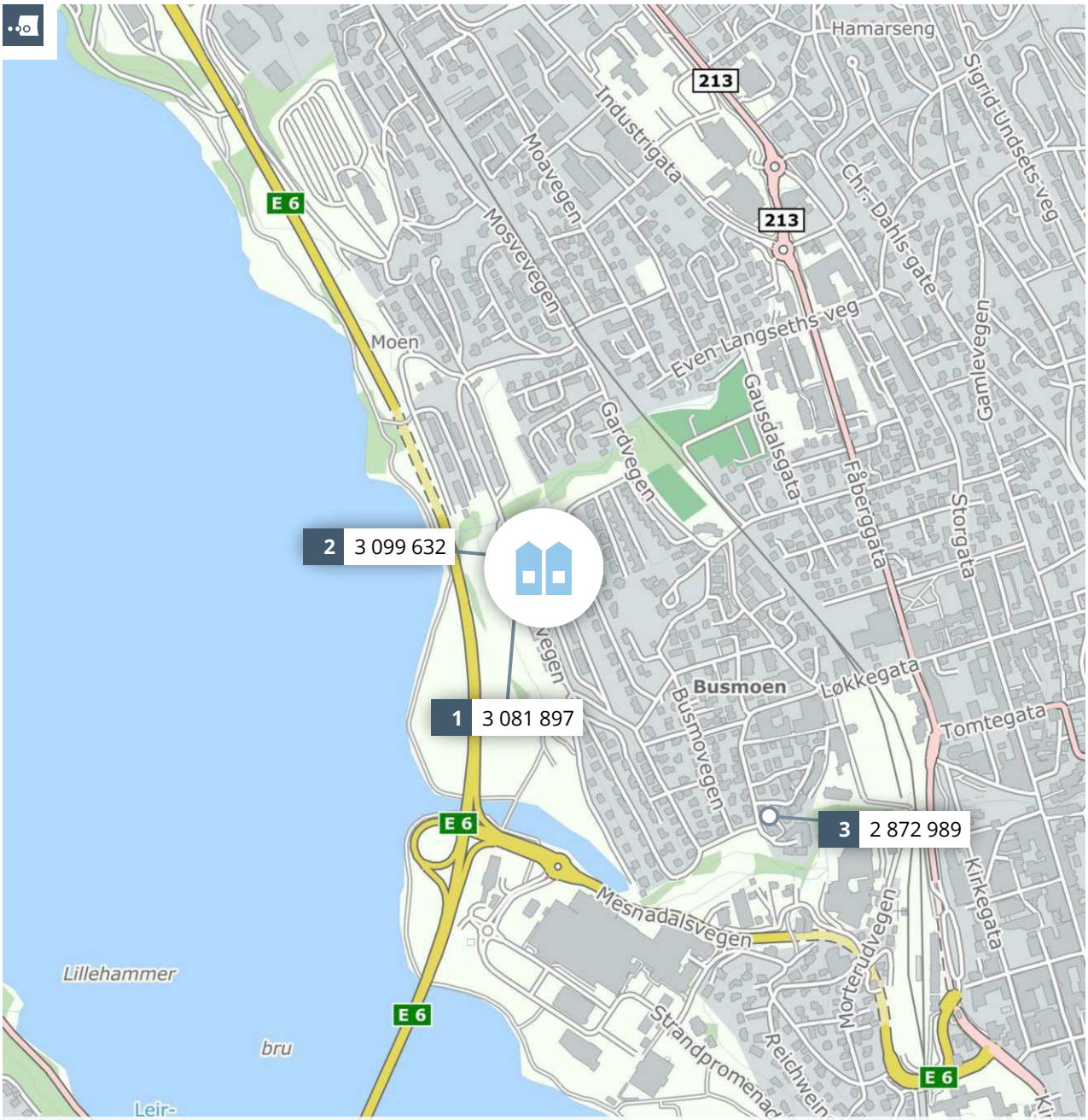
Husordensregler/Vedtekter

Innkalling og protokoller generalforsamling

Tegninger og ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# LÅGENVEGEN 21 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 11.09.2026

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

# Lågenvegen 21 D, 2615 LILLEHAMMER

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 55 BNR 42 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS SKJELLERUD

Verdivurdert til

**2 550 000**

| 395 407 | 2 945 407 | 26 066 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 113 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1966 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 422 |
| Formue | 55 405 |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lågenvegen 18 B | | | | 30.10.2024 | 2 800 000 | **2 675 000** | 406 897 | 3 081 897 | **27 273** |
| | 113 m² | 1967 | 25,2 daa | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Lågenvegen 20 C | | | | 20.11.2025 | 2 750 000 | **2 700 000** | 399 632 | 3 099 632 | **27 925** |
| | 111 m² | 1966 | 25,2 daa | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Bøhmers gate 3 G | | | | 17.07.2026 | 2 700 000 | **2 520 000** | 352 989 | 2 872 989 | **24 767** |
| | 116 m² | 1953 | 1 711 m² | 3 sov | | | | | | |

Veletablert og hyggelig boligområde med nydelig utsikt mot Mjøsa/Lågendeltaet og nærområdet.

Boligen går over to plan og byr på store, sammenhengende oppholdsarealer med flere hyggelige soner, peis, kjøkken, to soverom, bad og gode bodarealer. Del av stua var tidligere ett tredje soverom. Fra oppholdsrommene er det utgang til en romslig veranda hvor utsikten virkelig kommer til sin rett. På nedsiden venter et hyggelig og opparbeidet hageareal.

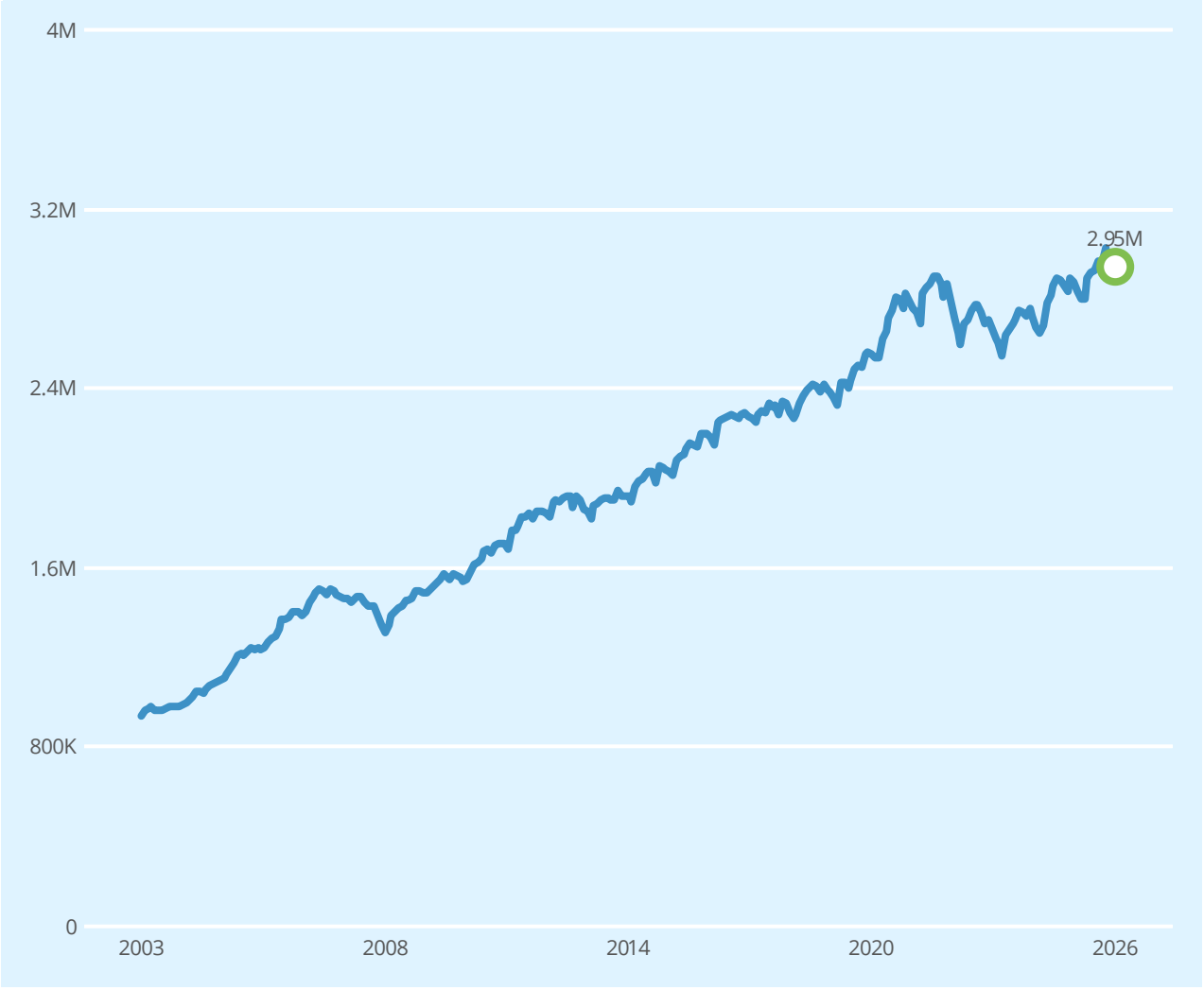
Her bor du i et etablert boligområde med en fin kombinasjon av luftige omgivelser, utsikt og nærhet til Lillehammer sentrum.

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
5
6
7

+2 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

# Rekkehus til salgs i 2615 LILLEHAMMER nå

1
rekkehus til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

176
dager

# Rekkehus solgt i 2615 LILLEHAMMER siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

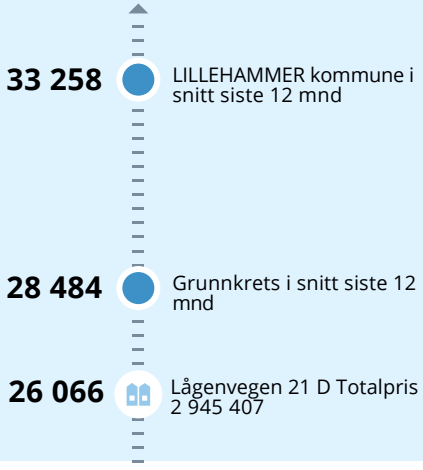



Solgt i snitt i løpet av

61
dager

for 5% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Lågenvegen 21D , 2615 LILLEHAMMER  LILLEHAMMER kommune

gnr. 55, bnr. 42

Andelsnummer 50

**Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²**



**Befaringsdato:** 22.04.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1248 **Eiendomsverdi ref nr:** UM1276

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

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 rekkehus over to plan Nøttetrebakken borettslag.

Leiligheten fremstår med originale overflater, med normalt vedlikehold. Leiligheten har kjøkken fra -90 tallet og nyere bad fra 2011.
Borettslaget har også skiftet ut vinduer og ytterdører i 2020.

Boligen har fått enkelte TG2, men også flere TG1. Det ble ikke funnet avvik som gir TG3. Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

**Rekkehus - Byggeår: 1966**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forsterkninger av spennstål, utført i 2001.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2020, ett vindu med 2-lags glass i entre fra 2013 og ett eldre vindu med blyglass i stuen.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 2020.
Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stuen i hovedetasjen, samt en liten terrasseplatting på mark i underetasjen.
Boligen har utvendig trapp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Halve underetasjen har støpt dekke mot øst og trebjelkelag mot vest med krypkjeller under. Trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. Det er også en eldre parafinovn i tilknytning med peisen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under gang og soverom mot vest, med tilkomst via luke i gang i underetasje.
Boligen har lakkert tretrapp med håndløper på hver side.
Innvendig har boligen eldre finèrdører.

ROM UNDER TERRENG (mot kjellermur):
Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stor bod i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er fremvist søknad til kommunen som bekrefter at badet er rehabilitert av Lillehammer vaktmester service as/ Ramsøy as.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 90-tallet og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Det er ikke funnet avvik utover normal slitasjegrad i forhold til alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, panel/malt betong på vegger og panel i himling.
Det er servant og gulvstående toalett.
Ingen varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toalettrom.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av Breelvavsetning i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1968.
Bygningen har betonggrunnmur med innvendig gassbetong.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1966. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ingen opplysninger om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere var det tønner med parafin plassert på eiendommen til borettslaget, disse er i dag fjernet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

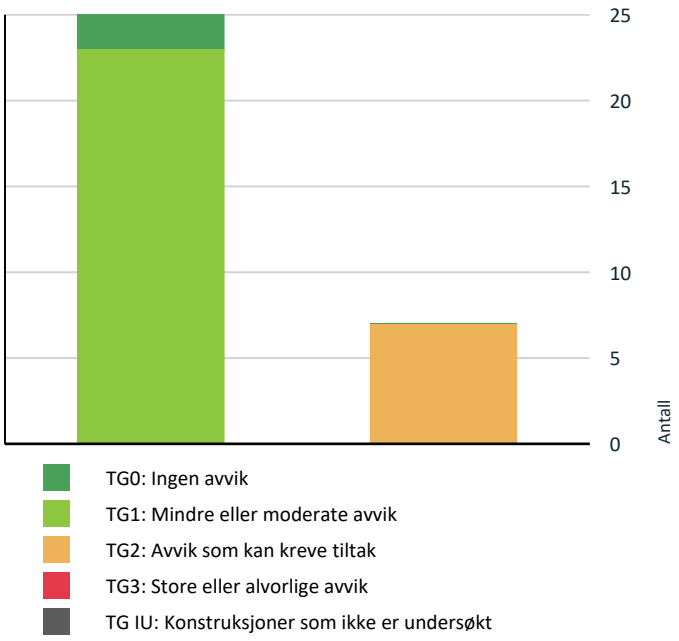
Avvik fra tegning:
-Det er inntegnet ett soverom i 1.etasje, dette er i dag åpnet opp og blitt en del av stuen.

Status for bygget:
-Ferdigattest for bygget, datert 20.12.1966.
-Ferdigattest for utbedring av tak/veggkonstruksjon, datert 06.12.01.
-Godkjennelse for utvidelse av veranda, datert 15.10.1996.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# 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.

## 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1966

**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.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2011 | Modernisering | Rehabilitert bad (Lillehammer vaktmester service as/ Ramsøy as). |
| 2001 | Modernisering | Utbedring av takkonstruksjonen( i regi av borettslaget). |
| 1966 | Modernisering | Utvidelse av veranda. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein.

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:**

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

-Undertaket er av armert plast og er fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Da undertaket er gammelt er det risiko for lekkasje om takstein skulle knekke. Det anbefales å følge med på dette.

# Tilstandsrapport



Tak.



Eldre undertak av armert plast.

## TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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.

NB: Det er bemerket enkelte luftbobler i malingen, dette kommer av at panel tidligere er behandlet med linolje.



Bobler i maling.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forsterkninger av spennstål, utført i 2001.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2020, et vindu med 2-lags glass i entre fra 2013 og et eldre vindu med blyglass i stuen.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 2020.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stuen i hovedetasjen, samt en liten terrasseplatting på mark i underetasjen.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har utvendig trapp i metall.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
-Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Det bemerkes knirk i gulv, spesielt i 1.etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Knirk i gulv oppstår vanligvis når to materialer gnisser mot hverandre under bevegelse, ofte på grunn av friksjon eller manglende stabilitet i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes ulike faktorer som slitasje, løse innfestinger, ujevnt underlag, eller endringer i temperatur og luftfuktighet.



Knirk i heltregulv.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Halve underetasjen har støpt dekke mot øst og trebjelkelag mot vest med krypkjeller under.
Trebjelkelag mellom etasjene.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. Det er også en eldre parafinovn i tilknytning med peisen.
NB: Det er ikke lenger lov å bruke fossil parafin eller fyringsolje til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Forbudet trådte i kraft 1. januar 2020 for å redusere klimagassutslipp.



Parafinovn..



Peis.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har teppe. Veggene har panel.  Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stor bod i underetasjen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.




Fuktmåling i vegg mot terreng.

## TG 1 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under gang og soverom mot vest, med tilkomst via luke i gang i underetasje.

# Tilstandsrapport



Krypkjeller.



Krypkjeller.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp med håndløper på hver side.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen eldre finèrdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fremvist søknad til kommunen som bekrefter at badet er rehabilitert av Lillehammer vaktmester service as/ Ramsøy as.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Andre opplysninger



Bad.

### UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Merknad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert etter 15 år, badet er 15 år dette året.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. 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.

# Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni vegg.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er fra 90-tallet og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Det er ikke funnet avvik utover normal slitasjegrad i henhold til alder.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Kontaktperson



Kjøkken.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Kontaktperson

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med belegg på gulv, panel/malt betong på vegger og panel i himling.
Det er servant og gulvstående toalett.

# Tilstandsrapport

Ingen varmekilde.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på toalettrom.



Rørskap.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

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

-Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.
Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

# Tilstandsrapport



Avløp av soil.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

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

*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)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1968**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. 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**

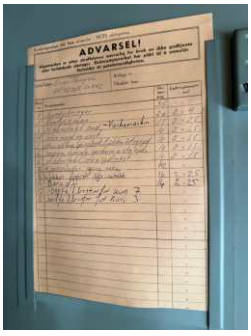
**Generell kommentar**

Spørsmål 1-7 er besvart av selger.
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.




Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av Breelvavsetning i henhold til NGU.

# Tilstandsrapport




Løsmassekart. ngu.no

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1968.

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

**Konsekvens/tiltak**

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

-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 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur med innvendig gassbetong.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er observert ett riss i muren på den minste boden underetasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

-Det anbefales å overvåke tilstanden på setninger for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak.



Riss i mur på bod.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1966. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert mest sannsynlig på alder og materiale.
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:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

-Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

## Oljetank

**Beskrivelse**

Det er ingen opplysninger om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere var det tønner med parafin plassert på eiendommen til borettslaget, disse er i dag fjernet.

# 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

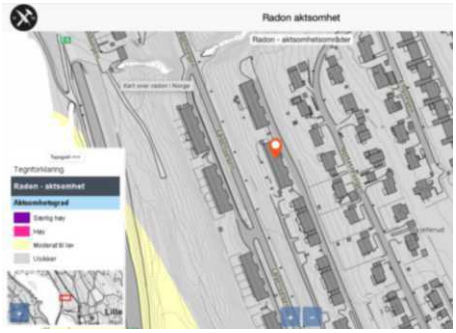
# Tilstandsrapport

-Rekkverkshøyde på veranda er målt til 84cm, dagens krav er 100cm.
-Eiendommen ligger et område med ukjent aktsomhet for radon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).


Rekkverk på veranda.

# 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

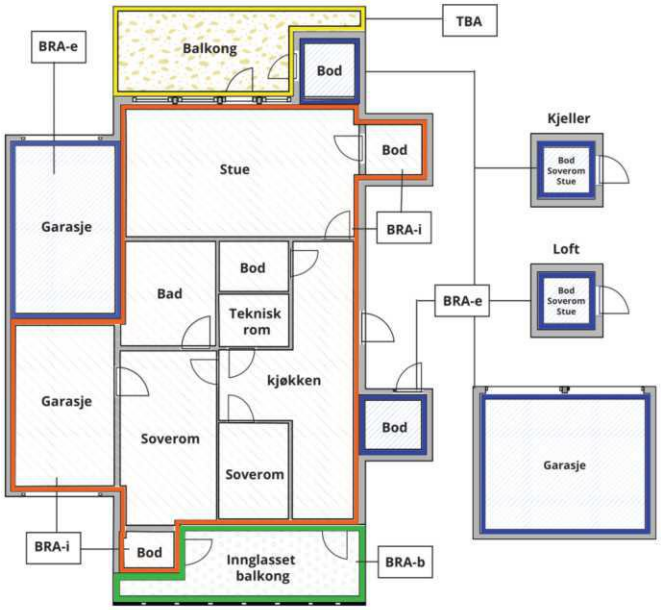
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1.Etasje | 61 | | | 61 | 15 |
| Underetasje | 52 | | | 52 | 16 |
| **SUM** | **113** | | | | **31** |
| **SUM BRA** | **113** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, spisestue, kjøkken, stue | | |
| Underetasje | Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, bod, bod 2, bod 3 | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvik fra tegning:
-Det er inntegnet ett soverom i 1.etasje, dette er i dag åpnet opp og blitt en del av stuen.

Status for bygget:
-Ferdigattest for bygget, datert 20.12.1966.
-Ferdigattest for utbedring av tak/veggkonstruksjon, datert 06.12.01.
-Godkjennelse for utvidelse av veranda, datert 15.10.1996.

### Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.4.2026 | Carl Magnus Håvemoen | Takstingeniør |
| | Jan Ove Vasaasen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 55 | 42 | | 0 | 25210.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lågenvegen 21D

**Hjemmelshaver**
Nøttetrebakken Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG | 953962578 | | | Vasaasen Jan Gunnar |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
50

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende vestvendt i Lågenvegen med meget gode solforhold. Flott utsikt over Lågen-deltaet, Mjøsa og omkringliggende landskaper. Leiligheten ligger litt ned for sentrum av Lillehammer og det er ca. 5 minutters gangavstand til Strandtorget kjøpesenter. Barnevennlig område med lite gjennomgangstrafikk. Nærhet til fine tur- og friområder på Busmoen/Mosodden med badeplasser og fotballbaner.

**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 asfaltert uteplass ved hovedinngangen og en liten hageflekk i underetasjen.

**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 |
|---|---|---|---|---|

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 17.02.2026 | Innhentet og leveres til megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 21.04.2026 | Informasjon om eiendom og bolig. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt. | Finnes ikke | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Diverse opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2026 | |
| 2 | 02.09.2026 | |

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Dette fører til noe mer antagelser av alder, oppgraderinger og lignende.

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1966. 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 MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. 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 regelverk.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillehammer | Oppdragsnr. | 55260046 |
| Addresse | Lågenvegen 21D | | |
| Postnr. | 2615 | Sted | LILLEHAMMER |
| Selgers navn | Jan Gunnar Vasaasen | | |
| Selgers navn | Bjørn Ivar Vasaasen | | |
| Selgers navn | Jan Ove Vasaasen | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Jan Gunnar Vasaasen

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke kjøpt

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

0 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Initialer selger:
B I
J O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt bad

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Husker ikke firmanavnet

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ukjent. Siden det er gjort av et profesjonelt firma antar jeg at det er utført etter profesjonelle standarder, og lagt ny membran.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Vet ikke. Kjenner ikke til dette. Siden det er gjort av et profesjonelt firma antar jeg at det er utført etter profesjonelle standarder, og sjekket/utbedret sluk.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vet det ble lagt varmekabler i gulvet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Vet ikke.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Initialer selger:
B I
J O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skiftet vinduer og dører gjennom borettslaget.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Vet ikke

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Vet ikke

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Husker ikke

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Vet ikke

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Bjørn Ivar Vasaasen*

Signert av *Jan Ove Vasaasen*

Initialer selger:
B I
J O

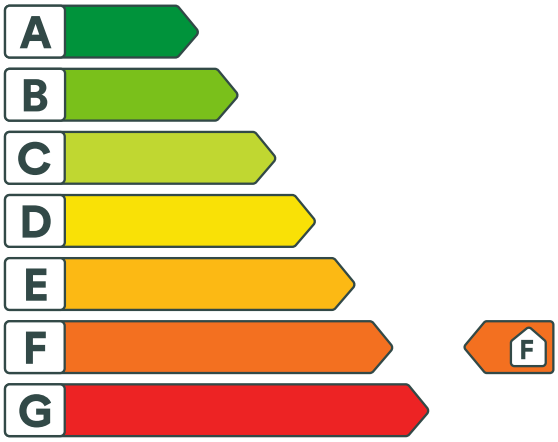
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Lågenvegen 21D, 2615 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**30.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-289343** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12268696** |
| Gårdsnummer<br>**55** | Bruksnummer<br>**42** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1966** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**113,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**113,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**292,51 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**354,96 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**40 110 kWh** |




# Lågenvegen 21D, 2615 LILLEHAMMER

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Lågenvegen 21D, 2615 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 24: 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 25: 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.

## 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:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nøttetrebakken Borettslag | **Vår ref.:** | 1334/50 | **Fødselsdato eier:** | 05.07.1948 |
| Lågenvegen 21 D | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 2615 LILLEHAMMER | **Eiere:** | Inger Torhild Vasaasen | | |
| **Organisasjonsnr:** 953 962 578 | **Andelsnr:** | 50 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 422**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 763 |
| | Felleskostnader | 3 986 |
| | Renter felleslån | 1 673 |

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): | 395 407 | Gjeld siste årsoppg.: | 396 113 |
| Klient ajourf. lån: | 21 996 795,83 | Klient gj. s. årsoppg.: | 22 036 104 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368362364, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 278

Saldo per 17.02.2026: 21 996 796

Andel av saldo: 395 407

Første termin/første avdrag: 30.05.2024 ( siste termin 30.03.2049 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Karin Mikkelsen Svensrud |
| Adresse: | Lågenvegen 20 A |
| Postnr/-sted: | 2615 LILLEHAMMER |
| Telefon: | Mob.: 97199908 |
| E-post: | nottetrebakken@mittusbl.no |
| Webside: | www |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 396 113 | Andre inntekter: | 2 094 |
| Annen formue: | 55 405 | Utgifter: | 21 947 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 23 400 |
| Andelsnr: | 50 | Partialobligasjonsnr: | 50 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1966 | | |
| Gårds/bruksnr: | 55/42 | | |
| Bygningstype: | Rekkehus-to plan | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 25221 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nøttetrebakken Borettslag | **Vår ref.:** | 1334/50 | **Fødselsdato eier:** | 05.07.1948 |
| Lågenvegen 21 D | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 2615 LILLEHAMMER | **Eiere:** | Inger Torhild Vasaasen | | |

**Organisasjonsnr:** 953 962 578

## 9: Forsikring

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP560825 | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 15.12.1971 | 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 (Bate, BOB, Vestbo, T | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

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

**HUSORDENSREGLER FOR NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamlingen 12.05.2025

1. Fellesarealer, herunder gårdsplass, inngangspartier, plener o.l. må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Sykler/spark og lignende kan oppbevares ved inngangspartiet så lenge disse ikke er til hinder for kjøretøy som må frem.
2. Det er ikke tiltatt å anbringe større installasjoner, som f.eks. basseng, jacuzzi og trampoliner, til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkeltes seksjon, inkludert på verandaer og plattinger/plenareal.
3. Det er ikke tillatt å gjøre ytre forandringer på den enkelte leilighet som endrer byggets fasade med hensyn til form og farge.
4. Det må søkes styret før installasjon av varmepumpe, elbil-lader o.l.
5. De som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere, f.eks. ved lufting og overholdelse av båndtvang på borettslagets område. Den enkelte seksjons uteareal skal ikke i hovedsak brukes som luftegård for husdyr. Overtredelse kan medføre at styret krever husdyr fjernet. Spesielle husdyr utover katt, hund, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Det skal ikke legges ut mat til fugler o.l. på borettslaget område, herunder egne hageområder, inngangspartier og fellesarealer.
6. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres av støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slik varsel blir gitt skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Lov om helligdager og helligdagsfred forutsettes overholdt.
7. Gassdunker og batterier til elsykler og elsparkesykler må oppbevares forsvarlig, og på en slik måte at det ikke utsetter beboere for fare. Så langt det er mulig, skal slike fremkomstmidler oppbevares og lades utendørs. Dersom lading av batteri skjer innendørs skal det kun lades på ubrennbart underlag, under jevnlig oppsyn og på dagtid. Rommet bør ha brannalarm.
8. Fartsgrense på maks 15 km/t på veg ved inngangspartiene må overholdes. Ved de rekkene hvor parkering av biler ikke er mulig fordi andre biler ikke kan passere, er det kun lov til å stoppe for å sette av passasjerer eller varer.
9. Før en leilighet legges ut for salg, eller avtale om fremleie/utleie inngås, plikter selger/utleier å gi skriftlig beskjed til styret. Det skal søkes styret om fremleie/utleie. Se ellers borettslagets vedtekter.
10. De respektive andelseierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Eventuell søknad om dispensasjon fra husordensreglene skal fremmes styret med begrunnelse.
11. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Lillehammer 12.05. 2025

# Vedtekter

for Nøttetrebakken Borettslag, org nr 953 962 578,

tilknyttet Usbl Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.02.1965, sist endret den 16.06.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Nøttetrebakken 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 Usbl Boligbyggelag 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.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 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.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) 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.

**6-3 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.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 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.

**7-2 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.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 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.

**8-2 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.

**8-3 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.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 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.

**9-3 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).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 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.

**9-6 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.

**9-7 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.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 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.

**10-2 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.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 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

**11-2 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**

# Nøttetrebakken Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Fabrikken

# 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 Nøttetrebakken Borettslag

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fabrikken

## 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 Husordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 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.

Styret har de siste to årene hatt flere utfordrende og vanskelige saker, som har tatt mye tid. På bakgrunn av dette foreslår vi en økning i styrehonoraret til 120 000 kr.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Husordensregler

Styret har vedlagt forslag til nye husordensregler i borettslaget.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Mikkelsen Svensrud
Styremedlem, Tone Huuse Svesengen
Styremedlem, Nina Isabel Bakken Solbakken
Varamedlem, Roy Vangli
Varamedlem, Viktor Bengtsson

## 6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmer er på valg.

## 6.3 Valg av valgkomite

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **658 105** | **116 456** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -4 348 084 | 224 794 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 9 474 | 9 474 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 7 289 034 | 307 381 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **2 950 424** | **541 649** |
| **C. Disponible midler** | **3 608 529** | **658 105** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 3 836 804 | 933 472 |
| Kortsiktig gjeld | -228 275 | -275 367 |
| **C. Disponible midler** | **3 608 529** | **658 105** |

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

# Resultatregnskap 2024 Nøttetrebakken Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 4 162 404 | 3 434 250 | 3 856 779 | 4 366 068 |
| **Sum leieinntekt** | | **4 162 404** | **3 434 250** | **3 856 779** | **4 366 068** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| **Sum inntekt** | | **4 162 404** | **3 434 250** | **3 856 779** | **4 366 068** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 12 690 | 23 338 | 26 402 | 15 771 |
| Styrehonorar | 2 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 3 | 9 474 | 9 474 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 31 533 | 25 305 | 27 000 | 32 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 64 541 | 77 245 | 62 200 | 63 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 971 292 | 904 596 | 949 826 | 1 067 946 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 5 | 14 550 | 14 550 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 0 | 4 873 | 5 000 | 2 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 4 639 641 | 68 056 | 22 500 | 77 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 894 | 6 584 | 7 201 | 7 388 |
| Forretningsførerhonorar | | 157 388 | 149 324 | 157 388 | 163 526 |
| Andre honorar | 8 | 547 248 | 200 088 | 5 000 | 6 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 2 485 | 3 000 | 0 |
| TV/bredbånd | | 423 047 | 396 598 | 419 648 | 449 000 |
| Kontingent og gaver | | 17 963 | 18 229 | 18 400 | 18 400 |
| Forsikring | | 257 326 | 242 224 | 257 324 | 290 421 |
| Eiendomsskatt | | 276 812 | 285 170 | 285 000 | 285 000 |
| Andre kostnader | 9 | 10 664 | 4 280 | 4 500 | 8 417 |
| **Sum kostnad** | | **7 531 061** | **2 522 419** | **2 340 388** | **2 576 369** |
| **Driftsresultat** | | **-3 368 657** | **911 831** | **1 516 391** | **1 789 699** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 167 825 | 10 466 | -1 000 | -684 |
| Rentekostnad | | 1 147 251 | 697 503 | 810 795 | 1 258 041 |
| **Netto finansposter** | | **979 426** | **687 037** | **811 795** | **1 258 725** |
| **Årsresultat** | | **-4 348 084** | **224 794** | **704 597** | **530 974** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -4 348 084 | 224 794 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-4 348 084** | **224 794** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Nøttetrebakken Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 3 | 1 045 168 | 1 045 168 |
| Bygninger | 3 | 3 797 079 | 3 797 079 |
| Andre fellesanlegg | 3 | 36 318 | 45 791 |
| Andre driftsmidler | 3 | 352 484 | 352 484 |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 231 049** | **5 240 523** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 57 395 | 26 824 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 8 691 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 142 868 | 130 106 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 3 636 542 | 767 851 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 836 804** | **933 472** |
| **SUM EIENDELER** | | **9 067 854** | **6 173 995** |

# Balanse 2024 Nøttetrebakken Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 5 800 | 5 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **5 800** | **5 800** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -14 932 447 | -10 584 364 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-14 932 447** | **-10 584 364** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **-14 926 647** | **-10 578 564** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 22 492 623 | 15 203 589 |
| Borettsinnskudd | | 1 273 603 | 1 273 603 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **23 766 226** | **16 477 192** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 211 326 | 264 544 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 166 |
| Påløpne renter | | 6 932 | 6 735 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 10 017 | 3 922 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **228 275** | **275 367** |
| **Sum gjeld** | | **23 994 501** | **16 752 559** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **9 067 854** | **6 173 995** |
| Pantstillelser | 12 | 23 766 226 | 16 477 192 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Karin Mikkelsen Svensrud<br>Styreleder | Nina Isabel Bakken Solbakken<br>Styremedlem | Tone Huuse Svesengen<br>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 | 2 660 976 | 2 369 664 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 091 830 | 674 000 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 409 598 | 390 586 |
| **Sum** | **4 162 404** | **3 434 250** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5120 Timelønn fra lønnssystemet | 0 | 8 250 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 0 | 1 180 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 13 742 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 0 | 166 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 90 000 | 90 000 |
| **Sum** | **102 690** | **113 338** |

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

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygninger | Påkostn. bygg før 2000 | Tilkn.Kloakk/ren | Gårdsrom - asfaltering | Gårdsrom - lekeplass |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 305 908 | 3 623 760 | 50 691 | 122 629 | 352 484 | 46 983 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 305 908 | 3 623 760 | 50 691 | 122 629 | 352 484 | 46 983 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 983 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 305 908 | 3 623 760 | 50 691 | 122 629 | 352 484 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1965 | 1965 | 2000 | 1965 | 2006 | 2010 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | 10 |

| | Innløsing av festetomt | Molok/Søppelanl |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 739 260 | 142 108 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 739 260 | 142 108 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 105 790 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 739 260 | 36 318 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 9 474 |
| Anskaffelsesår : | 2013 | 2013 |
| Antatt levetid i år : | | 15 |

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polise SP560825. Borettslaget består av 58 andeler.
Byggeår er 1965. Borettslagets adresser er Lågenvegen 14 a, b,c,d,e,f, 15 a,b,c,d,e,f, 16 a,b,c,d,e,f, 17 a,b, 18 a,b,c,d,e,f, 19 a,b, 20 a,b,c,d,e,f, 21 a,b,c,d,e,f og 23 a,b,c,d,e,f. Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget innløste festetomten av Lillehammer kommune i 2013. Tomtens areal er 28 810 kvm.  G.nr 55  b.nr 42 og G.nr 200 b.nr 1715.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6362 Skadedyrutryddelse | 21 512 | 0 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 802 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 32 960 | 61 688 |
| 6392 Containerleie/tømming | 10 069 | 14 755 |
| **Sum** | **64 541** | **77 245** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar Vedlikehold | 14 550 | 14 550 |
| **Sum** | **14 550** | **14 550** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 4 873 |
| **Sum** | **0** | **4 873** |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 4 582 294 | 13 978 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 38 682 | 39 710 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 18 665 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 1 368 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 13 000 |
| **Sum** | **4 639 641** | **68 056** |

Konto 6601 gjelder bla gavelvegger, overflatebehandle øvre og nedre vegger av leielighetene.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 8 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 6 513 | 6 000 |
| 6730 Teknisk honorar | 540 735 | 194 088 |
| **Sum** | **547 248** | **200 088** |

Konto 6730 gjelder teknisk bistand fra Usbl angående bla gavelvegger, overflatebehandle øvre og nedre vegger av leielighetene.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 2 000 | 0 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 248 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 4 200 | 2 196 |
| 7770 Betalingskostnader | 975 | 1 024 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 472 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 516 | 812 |
| 7790 Andre kostnader | 500 | 0 |
| **Sum** | **10 663** | **4 280** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 5 800 | 0 | 5 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **5 800** | **0** | **5 800** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -10 584 364 | -4 348 083 | -14 932 447 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-10 584 364** | **-4 348 083** | **-14 932 447** |
| **Sum egenkapital** | **-10 578 564** | **-4 348 083** | **-14 926 647** |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering, skifte kledning gavlvegger, overflatebeh. øvrige vegger | Refinansiering av gammelt lån |
| **Lånenummer:** | **16368362364** | **16367355542** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2023 |
| Rentesats: | 5.64 % | 5.64 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2049 | 26.04.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 22 775 000 | 15 360 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 15 203 589 |
| Avdrag i perioden: | 282 377 | 15 203 589 |
| Opptak i perioden: | 22 775 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **22 492 623** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 19 981 977 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368362364 | 42 | 404 320 | 16 981 440 |
| | 8 | 374 007 | 2 992 056 |
| | 8 | 314 890 | 2 519 120 |

## Note 12 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 22 492 623 |
| Innskuddskapital | 1 273 603 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **23 766 226** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **4 878 565** |

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 1 261 200,-.

Resultat og balanse med noter for Nøttetrebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nøttetrebakken Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Karin Mikkelsen Svensrud (sign.) | 10.03.2025 |
| Styremedlem | Tone Huuse Svesengen (sign.) | 09.03.2025 |
| Styremedlem | Nina Isabel Bakken Solbakken (sign.) | 09.03.2025 |

**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 Nøttetrebakken Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøttetrebakken 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.

© 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



Penneo document key: 63MC4-HPGHG-SBKPT-WZ72W-TVS6K-XBH1Z

## 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: 63MC4-HPGHG-SBKPT-WZ72W-TVS6K-XBH1Z

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*
*2025-03-11 16:34:40 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: 63MC4-HPGHG-SBKPT-WZ72W-TVS6K-XBH1Z*

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 - Nøttetrebakken Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karin Mikkelsen Svensrud
Styremedlem, Tone Huuse Svesengen
Styremedlem, Nina Isabel Bakken Solbakken
Varamedlem, Roy Vangli
Varamedlem, Viktor Bengtsson

Styret i Nøttetrebakken Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

## Virksomhetens art

Nøttetrebakken 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. Nøttetrebakken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 953962578

Nøttetrebakken Borettslag består av 58 boliger .

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Nøttetrebakken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560825. 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.

Nøttetrebakken Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak; planlagt lekeplass-kontroll
- Tiltak; hatt kontroll av noen enkelte el-anlegg tilhørende borettslaget

## Styrets arbeid

Det sittende styret har gjennomført 10 ordinære styremøter, siden forrige generalforsamling. Tilsammen behandlet vi 22 saker, pr. mars 2025

Styret har i tillegg til ordinære oppgaver arbeidet med følgende saker:

- Arbeid med prosjekt; skifte av gavelvegger og maling av fasade
- Begynt med prosjekt; drenering i rekke 14, 15 og 18
- Diverse saker med USBL forsikring
- Skadedyrsaker med Anticimex
- Flere møter med USBL prosjekt, ang vedlikeholdsprosjekt
- Løpende vedlikehold
- Vedlikeholdsplan
- Befaring med USBL prosjekt
- Henvendelser fra andelseiere

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

**HUSORDENSREGLER FOR NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamlingen 12.05.2025

1. Fellesarealer, herunder gårdsplass, inngangspartier, plener o.l. må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Sykler/spark og lignende kan oppbevares ved inngangspartiet så lenge disse ikke er til hinder for kjøretøy som må frem.
2. Det er ikke tiltatt å anbringe større installasjoner, som f.eks. basseng, jacuzzi og trampoliner, til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkeltes seksjon, inkludert på verandaer og plattinger/plenareal.
3. Det er ikke tillatt å gjøre ytre forandringer på den enkelte leilighet som endrer byggets fasade med hensyn til form og farge.
4. Det må søkes styret før installasjon av varmepumpe, elbil-lader o.l.
5. De som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere, f.eks. ved lufting og overholdelse av båndtvang på borettslagets område. Den enkelte seksjons uteareal skal ikke i hovedsak brukes som luftegård for husdyr. Overtredelse kan medføre at styret krever husdyr fjernet. Spesielle husdyr utover katt, hund, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Det skal ikke legges ut mat til fugler o.l. på borettslaget område, herunder egne hageområder, inngangspartier og fellesarealer.
6. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres av støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slik varsel blir gitt skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Lov om helligdager og helligdagsfred forutsettes overholdt.
7. Gassdunker og batterier til elsykler og elsparkesykler må oppbevares forsvarlig, og på en slik måte at det ikke utsetter beboere for fare. Så langt det er mulig, skal slike fremkomstmidler oppbevares og lades utendørs. Dersom lading av batteri skjer innendørs skal det kun lades på ubrennbart underlag, under jevnlig oppsyn og på dagtid. Rommet bør ha brannalarm.
8. Fartsgrense på maks 15 km/t på veg ved inngangspartiene må overholdes. Ved de rekkene hvor parkering av biler ikke er mulig fordi andre biler ikke kan passere, er det kun lov til å stoppe for å sette av passasjerer eller varer.
9. Før en leilighet legges ut for salg, eller avtale om fremleie/utleie inngås, plikter selger/utleier å gi skriftlig beskjed til styret. Det skal søkes styret om fremleie/utleie. Se ellers borettslagets vedtekter.
10. De respektive andelseierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Eventuell søknad om dispensasjon fra husordensreglene skal fremmes styret med begrunnelse.
11. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Lillehammer 12.05. 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 Mandag 12.05.2025.

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 Nøttetrebakken Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fabrikken.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sissel Flaa

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sissel Flaa

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Tone Huuse Svesengen

### 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: 16

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 18

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig.

**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.

Styret har de siste to årene hatt flere utfordrende og vanskelige saker, som har tatt mye tid. På bakgrunn av dette foreslår vi en økning i styrehonoraret til 120 000 kr.

Benkeforslag på kr 90 000,- og på kr 105 000,-

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 90 000,- ble vedtatt.

## 5. Andre saker

### 5.1 Husordensregler

Styret har vedlagt forslag til nye husordensregler i borettslaget.

**Vedtak:**
Styrets forslag til nye Husordensregler ble vedtatt.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg

**Vedtak:**
Valgt ble: Karin Mikkelsen Svensrud for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmer er på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Roy Vangli for 1 år.

Valgt ble: Viktor Bengtsson for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Rune Volden for 1 år.

Valgt ble: Kjetil Finsrud for 1 år.

# Protokoll for Nøttetrebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sissel Flaa (sign.) | 13.05.2025 |
| Protokollvitne | Tone Huuse Svesengen (sign.) | 14.05.2025 |



**EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025**

# Nøttetrebakken Borettslag

Onsdag 01.10.2025 kl. 19:00
Fabrikken

# 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.

# Usbl's oppgaver

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

## Noen av Usbl's 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.

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 ekstraordinær generalforsamling i Nøttetrebakken Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Nøttetrebakken Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 01.10.2025 kl. 19:00

Sted: Fabrikken

## 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 Saker

- 2.1 Drenering

3 Finansiering/lån

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Saker

### 2.1 Drenering

Lågenvegen 15E og F har flere ganger hatt problemer med vanninntregning i sokkeletasjer. Dette tyder på at dreneringssystemet har redusert funksjon, skader på grunnmur og feil fall inn mot bygningen. Det må graves og dreneres opp igjen for å få utbedret problemet.

Styret mener dette er vedlikehold som er absolutt nødvendig for å holde bygnignsmassene i borettslaget vedlike. Styret i nøttetrebakken har signert på en vedlikeholdsplikt av borettslaget, noe vi er nødt til å overholde.

I tillegg til drenering i rekke 15 har styret tatt med utbedring av grøft langs hele øvre rekke (15-23). Utbedring av grøften vil føre til bedre kontroll på overvann og at vann blir infiltrert i grøften. Dette kan og føre til mindre fuktbelastning mot boligene.

Prosjektet innebærer rivning av entre/gang, oppbygging og drenering langs hele rekke 15. I tillegg utbedring av grøft langs hele Lågenvegn 15-23.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å igangsette prosjektet.

## 3. Finansiering/lån

Styret gis fullmakt til å ta opp et nytt lån stort kr 4 300 000,- inkl refinansiering av lånenr: 1636.83.62364 i DNB med restsaldo p.t.kr 22 157 833,-

Det nye lånet ønskes nedbetalt over 30 år, og styret ønsker å refinansiere det eksisterende lånet.

Formålet med låneopptaket er drenering rundt bygg nr 15.

Borettslagets eiendom stilles som sikkerhet/pant for låneopptaket

**Forslag til vedtak:** Borettslaget godkjenner nytt låneopptak på kr 4 300 000,- slik at styret kan komme i gang med arbeidet rundt drenering av Lågenvegen 15 og utbedring av grøft langs Lågenvegen 15-23.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Nøttetrebakken Borettslag Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 01.10.2025 kl. 19:00 - Fabrikken

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nøttetrebakken Borettslag onsdag 01.10.2025 kl. 19:00 - Fabrikken.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sissel Flaa

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sissel Flaa

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Ellen Norshus

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 15

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

# 2. Saker

## 2.1 Drenering

Lågenvegen 15E og F har flere ganger hatt problemer med vanninntrenging i sokkeletasjer. Dette tyder på at dreneringssystemet har redusert funksjon, skader på grunnmur og feil fall inn mot bygningen. Det må graves og dreneres opp igjen for å få utbedret problemet.

Styret mener dette er vedlikehold som er absolutt nødvendig for å holde bygningsmassene i borettslaget vedlike. Styret i Nøttetrebakken har signert på en vedlikeholdsplikt av borettslaget, noe vi er nødt til å overholde.

I tillegg til drenering i rekke 15 har styret tatt med utbedring av grøft langs hele øvre rekke (15-23). Utbedring av grøften vil føre til bedre kontroll på overvann og at vann blir infiltrert i grøften. Dette kan og føre til mindre fuktbelastning mot boligene.

Prosjektet innebærer rivning av entre/gang, oppbygging og drenering langs hele rekke 15. I tillegg utbedring av grøft langs hele Lågenvegn 15-23.

**Vedtak:**

Styret får fullmakt til å starte prosjektet som beskrevet.

Forslaget ble vedtatt, med 14 stemmer for, og 1 stemme mot.

# 3. Finansiering/lån

Styret gis fullmakt til å ta opp et nytt lån stort kr 4 300 000,- inkl refinansiering av lånenr: 1636.83.62364 i DNB med restsaldo p.t.kr 22 157 833,-

Det nye lånet ønskes nedbetalt over 30 år, og styret ønsker å refinansiere det eksisterende lånet.

Formålet med låneopptaket er drenering rundt bygg nr 15, og utbedring av grøft langs hele øvre rekke (15-23). Utbedring av grøften vil føre til bedre kontroll på overvann og at vann blir infiltrert i grøften

Borettslagets eiendom stilles som sikkerhet/pant for låneopptaket

**Vedtak:**

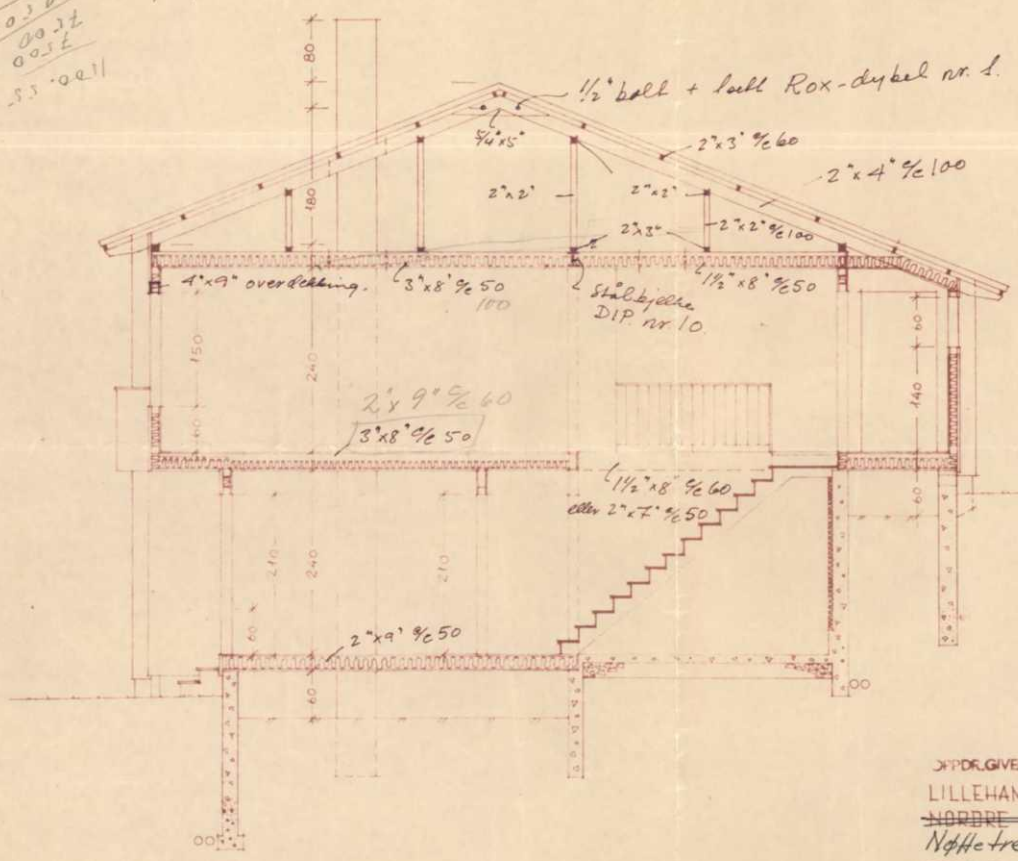
Borettslaget godkjenner nytt låneopptak på kr 4 300 000,- inkl refinansiering og med nedbetalingstid på 30 år, slik at styret kan komme i gang med arbeidet rundt drenering av Lågenvegen 15 og utbedring av grøft langs Lågenvegen 15-23.

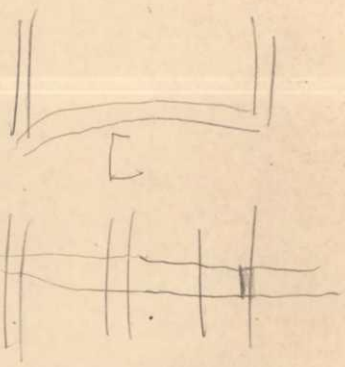
Forslaget vedtatt med 14 stemmer for, og 1 stemme blank.

# Protokoll ekstraordinært møte for Nøttetrebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sissel Flaa (sign.) | 02.10.2025 |
| Protokollvitne | Ellen Norshus (sign.) | 02.10.2025 |



GODKJENT
for
BYGNINGSSJEFEN I LILLEHAMMER
10/9-65

OPPDRGIVER
LILLEHAMMER BBL,
~~NORDRE HOLME~~.
Nøtletrebakken.
REKKEHUS

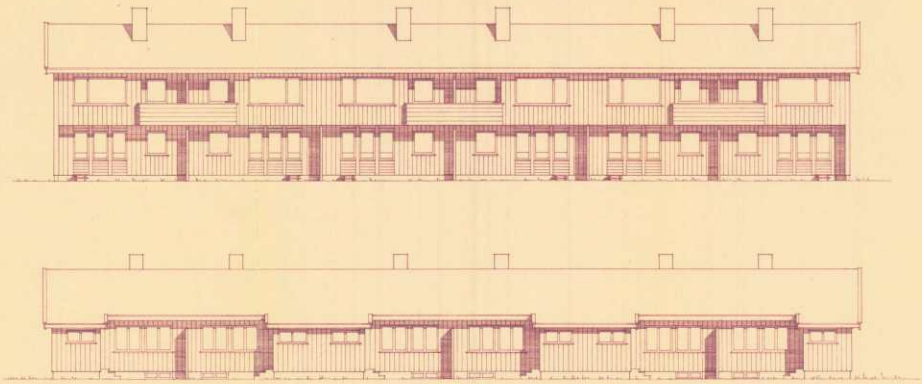
TEGN.TITEL
SNITT.
TYPE B.

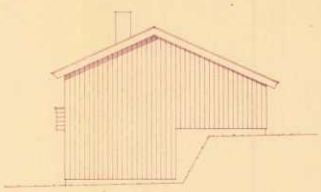
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
Ingeniørkontoret.
Tronhj.v. 84-86 Oslo.

MÅL: 1:50
TEGNET 8/9-1965
SIGN. Engvaldsen.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6503-B-





Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. 1 - prinsipielt -
Gnr. 5127

OPPDRAGSGIVER
LILLEHAMMER BBL
NØTTETREBAKKEN

REKKEHUS
TYPE A1

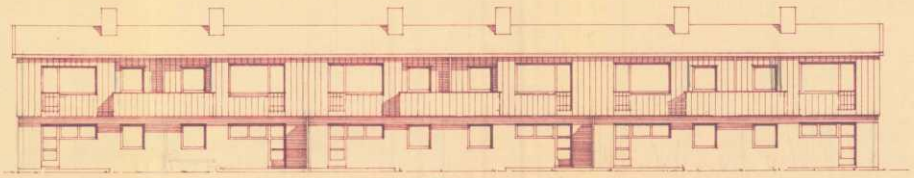
TEGNINGENS INNHOLD
FASADER

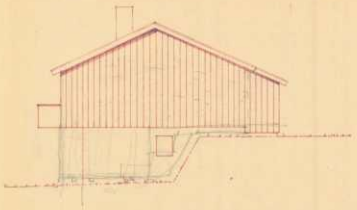
NBBL A/L NORSK BOLIGBYGGELAG
ARKITEKTKONTORET

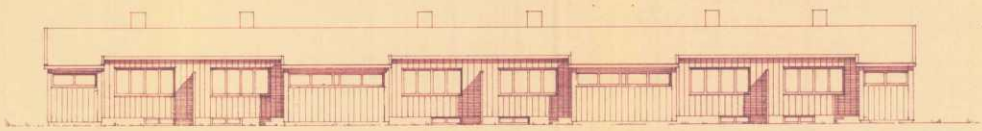
MÅL: 1:100
RESSER 4/6 1:66
Lim 18.0.15

REVIDERT 19-2-65
DATO

TEGNINGS NR.
6428-A1-2









Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 1031 / Jr. nr. 9311/54
B-17

OPPDRAGSGIVER
LILLEHAMMER BBL
SKJELLERUDJORDET

REKKEHUS
TYPE B

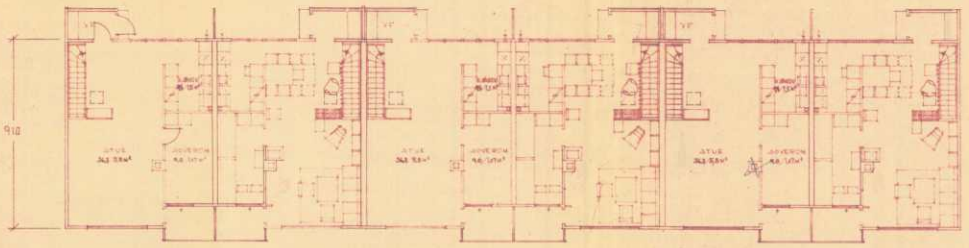
SIBEL A/S MØRKVED-WELLENDORFF
ARKITEKTKONTORET

TEGN.TITTEL
FASADER

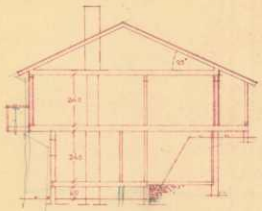
MÅL:
TEGNET 4/6-1964

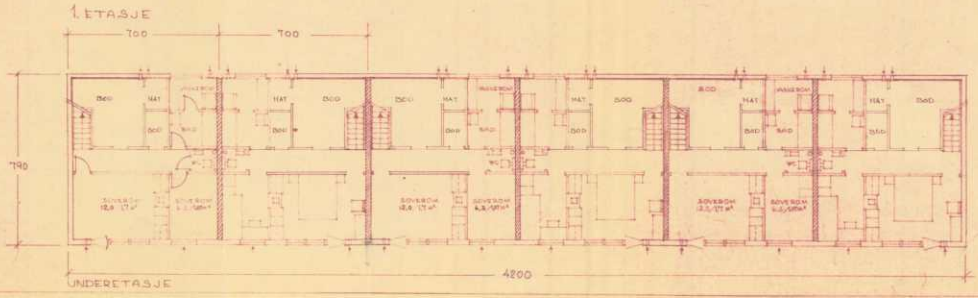
RETTET | DATO

TEGN.NR
6428-B6-2




6.9 x 8.85
+ 1.0 x 2.3
58.2 m²




4.2 x 6.8
29.1 m²

TYPE B

T56130

Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. 63/LV Inn.nr. 2911/64
3 ark

OPPDRAGSGIVER
LILLEHAMMER BBL
SKJELLERUDJORDET

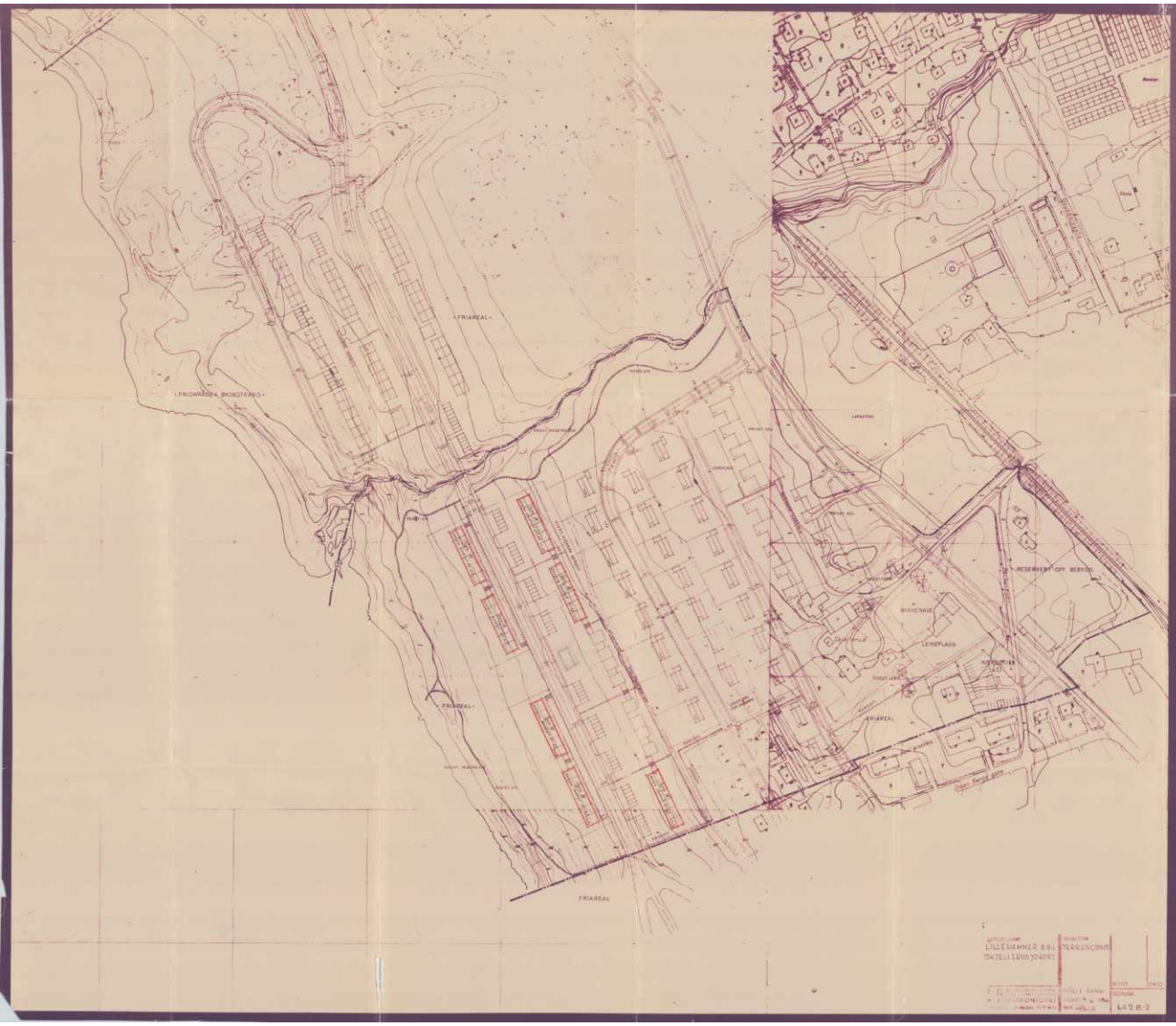
REKKEHUS
STOVNER

TEGN. TITTEL
PLANER
OG SNITT
ÅLEILIGH.
HUS NR.

MÅL: 1:100
TEGNET 10.8.1964
sign. K.R.

RBBL A.S. NORSK BOLIGBYGG, BOLIGSTIFTELSEN
ARKITEKTKONTORET

TEGN. NR. 6-56-1




Type B

FORSLAG

REGULERINGSPLAN
FOR

# SKJELLERUD

LILLEHAMMER KOMMUNE

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. ... av ...

| DATO | BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

TEGNFORKLARING

- Grunn for offentlig gatenett, kjøre- og gangtrafikk
- Grunn for offentlig bebyggelse, fellesarealer, grønnområder
- Grunn for privat gatenett, kjøre- og gangtrafikk, bebyggelse og grønnområder

- Vegen: Kollektivtrafikk. Parkeringsplassen
- Parkbelg. Garasjeanl. Fotgjengerareal.
- Fellesanlegg. Barnearealegg
- Bebygdegg. Småhus, rekkehus, atriumshus
- - med tilhørende garasjer
- Areal for private formål (privat hagearealer, rekkehusterr.)
- Areal for offentlig formål (kollektivt grøntområder)
- Kjøpt
- Eksisterende bygninger som inngår i planen.
- Butikk

- Tomtegrense
- Reguleringsgrense

DETALJREGULERING LILLEHAMMER MÅL 1:1000
SKJELLERUD 18 36

Erik Langeteien og Nils Stocken Arkitektkt. MNAL Trondheim

# Lillehammer kommune

Arkiv

Nøttetrebakken borettslag
Lågenvn. 18a
2615 Lillehammer

Dato:06.12.01
Vår ref.: BJONYF 01/00937-006
Arkivkode: TGBBY 55/42
Løpenum: 01/020389
Deres ref:

## FERDIGATTEST

*UTBEDRING AV TAK OG YTTERVEGGER. Adr. Lågenvegen, Gnr./Bnr. 55/42*

| | |
|---|---|
| ***Tiltakshaver:*** | Nøttetrebakken borettslag |
| ***Ansvarlig søker:*** | Statkraft Grøner AS |
| ***Ansvarlig samordner:*** | Oppland Entreprenør, AS |

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 20.03.01.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollerklæring er mottatt her.
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 $m^2$* : 0
- *Tomteareal $m^2$* :

*Gebyrareal:*

- *Vann og avløp $m^2$* : *0*
- *Eiendomsskatt $m^2$* :

Med hilsen

For
Oddvar Johansen

Bjørn S. Nyfløtt
Bjørn Steinar Nyfløtt

*Kopi til:*
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret.
*Oppland Entreprenør AS, Postb. 23, 2615 Lillehammer*

**BYGGESAKSEKSJONEN**
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

*Lillehammer, den* 20.12.1966.

*Sak nr.* 458/64.

*J.nr.* 933/64.

# FERDIGATTEST

*Byggherre:* Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

*Adresse:* Nøttetrebakken. *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

*g.nr.* .....55..... *b.nr.* ....42.....

*Bygningens art:* 7 stk. rekkehus a 6 leiligheter = 42 leiligheter. (type B)

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Behandlet og godkjent 18.12.64.
Mangler: jernplater foran feieluke i underetasje.
stiger på tak for feiing av piper.

**Oppgave for beregning av vannavgift.**

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning ...1 + underetasje etasjer ....322... gr.fl. ...544...(7 hus = 3808 m²)
   b) i andre bygninger..... » ..... » .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 42 6 (7 hus = 42 leiligheter a 4 rom + kjøkken)
3. Utstyr, antall ....6.42.. bad/dusj .42.8.... w. c. i 7 hus = 42 bad og 42 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
   ingen..
5. Vannavgift beregnes fra ....1.10.1966.....

1 etg 58,7 m²
underetg. 29.2 m
87,9 m²

Bygningssjef

42 leiligheter a' 87.9 m²
= 3691.8 m²

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

Kjell Engen.

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Nøttetrebakken Borettslag
v/Jan Øversveen
Lågenvn.

2600 LILLEHAMMER

BF/GTF 4476/81 4.januar 1982
B 55/42

BODER OG BALKONGER VED BORETTSLAGETS REKKEHUS

Vi viser til byggetillatelse for boder og balkonger, datert 25.6.81. Videre vises det til brev fra borettslaget datert 19.8.81, hvor det ble nevnt at det var oppstått en misforståelse i forbindelse med byggetillatelsen.

Ved besøkapå vårt kontor den 22.12.81 ble det påvist at misforståelsen var forårsaket av at den innsendte situasjonsplan ikke var i samsvar med borettslagets ønske med hensyn til oppføring av boder.

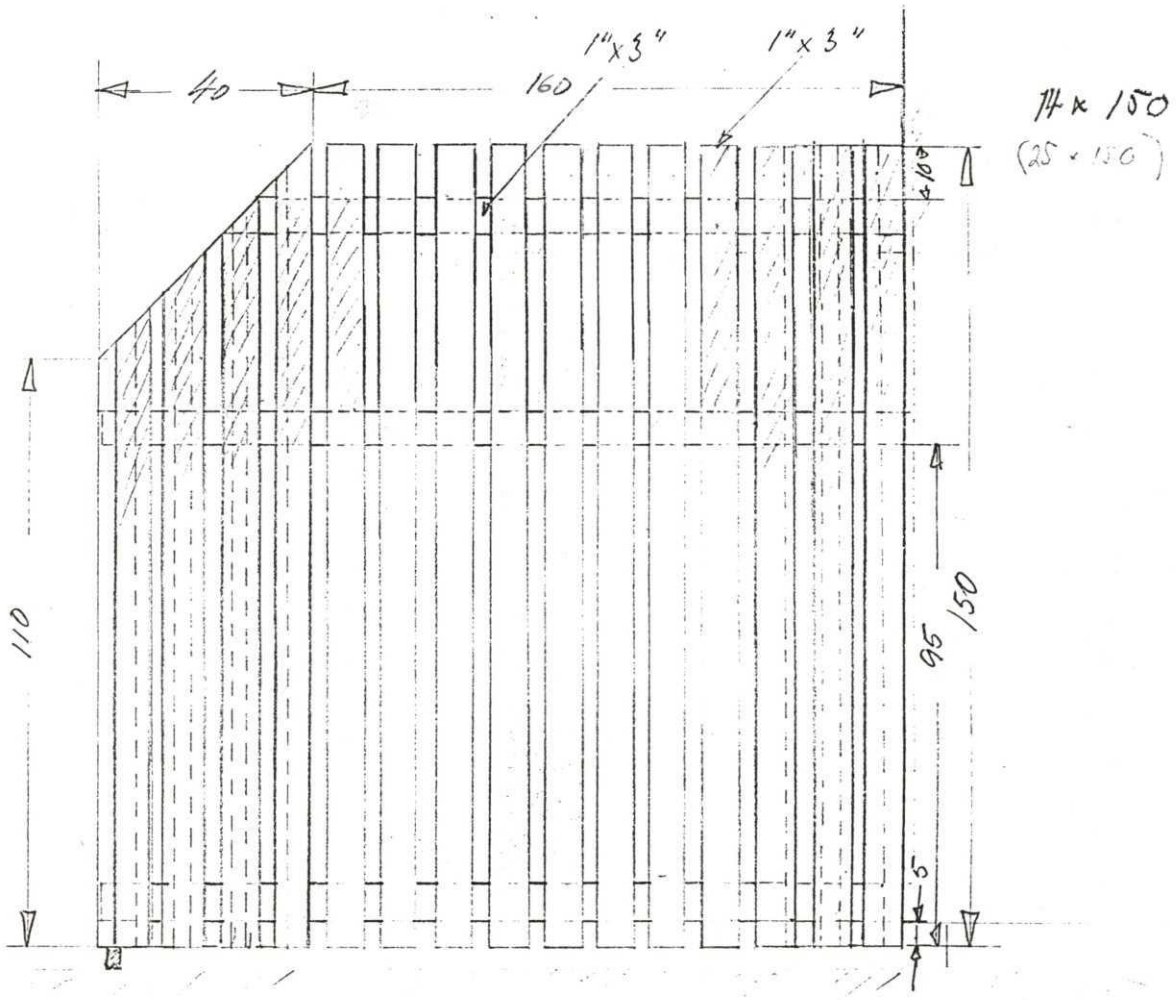
Boder på ca. 8 $m^2$ med utførelse som vist på tegning skal oppføres som tilbygg i hver ende av Lågenvn. 15,15,16,18,20,21 og 23 i alt 14 stk.

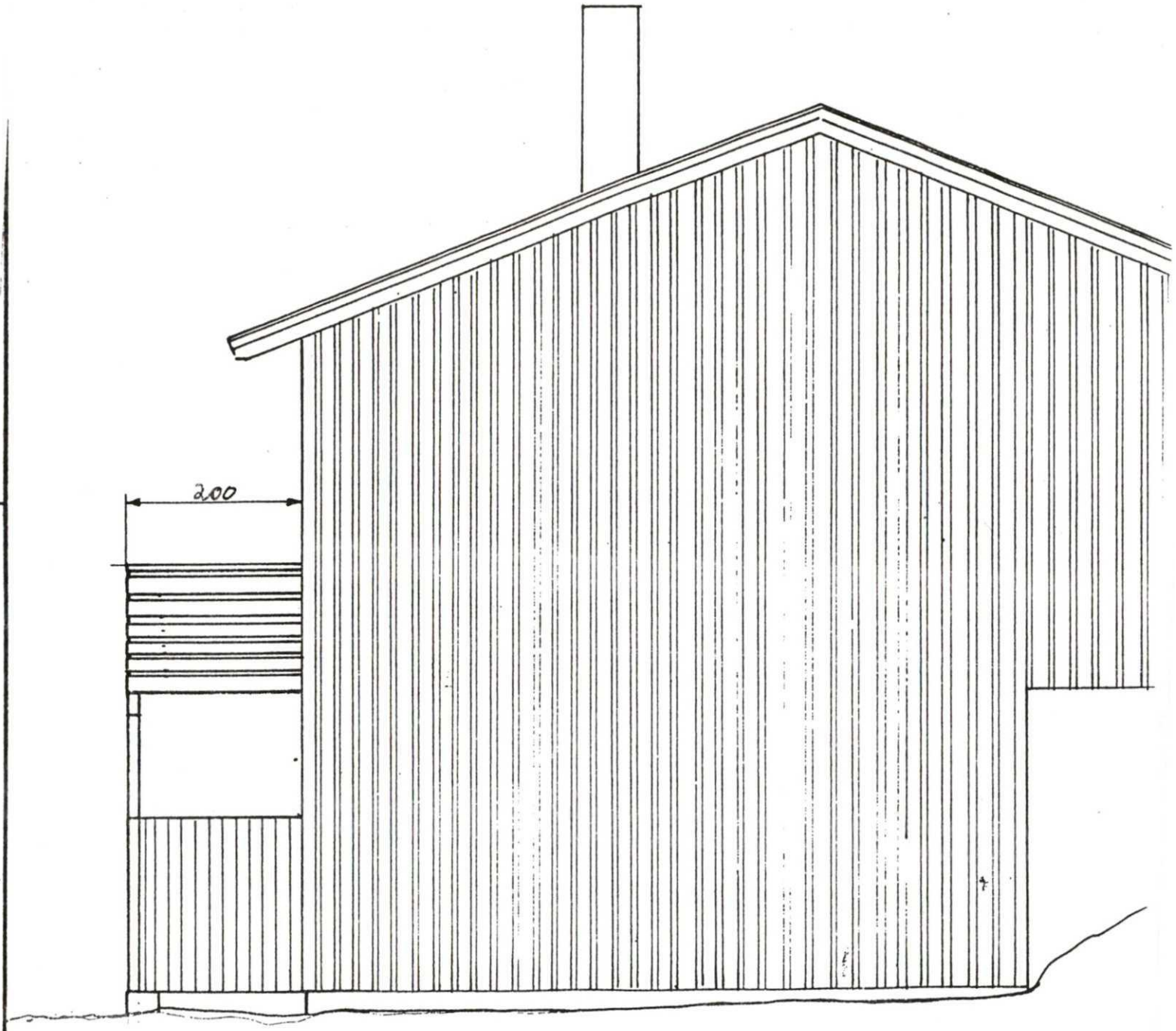
Tillatelse til oppføring av boder gis som omsøkt på de forutsetninger som ble fastsatt i vår godkjennelse datert 25.6.81.

Etter fullmakt

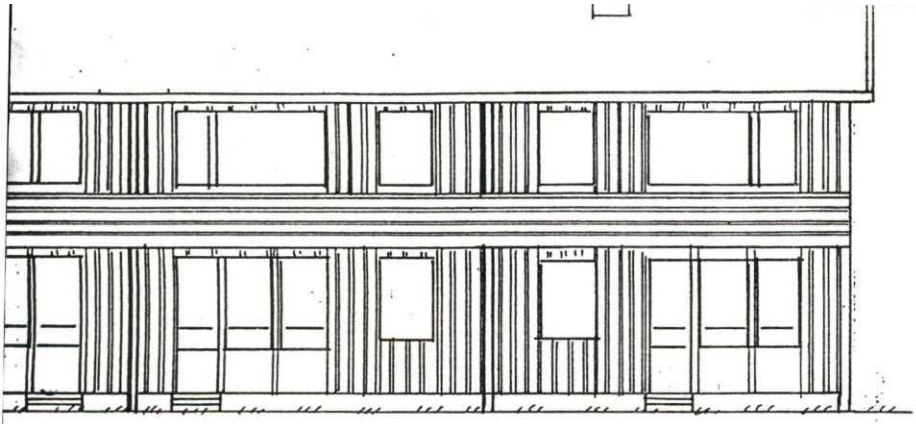
H. T. Mysen

B. Fredriksen


1"x3"
1"x3"
40
160
114 x 150
(25 x 150)
10
110
96
150
5




Fasade mot syd-øst.



| | |
|---|---|
| Utvidelse av veranda. | Dato: 3/10-96 |
| Fasade. | Målestokk: 1:100 |
| Vatthetrebakken Borettslag<br>Mosvolden, | |

# Lillehammer Kommune

A.

Nøttetrebakken borettslag v.Ivar Ranum
Lågenvn. 23B

2600 LILLEHAMMER

Vår dato: 15.01.97
Vår ref.: 96/8457-001 t-503.1
Deres dato: 7.10.96
Deres ref:

**TILLATELSE TIL UTVIDELSE AV VERANDAER - NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG**

Vi viser til Deres søknad mottatt 14.10.96 vedrørende utvidelse av verandaer i Nøtterebakken borettslag.

Først til spørsmålet om det er noen begrensinger på utvidelse av verandaer i borettslag:

Reint prinsipielt er det ingen spesielle begrensninger på dette. Det vil alltid være en vurdering i den enkelte sak når det gjelde utseende, materialbruk, forhold til naboer, avstand til grense, osv. Hovedsaken er at det sendes inn tegninger som vi kan ta stilling til.
Avstand til nabogrense bør være min. 4m.

**MERKNADER OG KONKLUSJON:**

Naboer er ikke varslet. Med verandaenes orientering ut mot Lågen regner vi heller ikke dette som nødvendig.

Vi har forøvrig ingen merknader og godkjenner herved utvidelse av verandaene og skillevegger på følgende betingelser:

1. Byggherren er selv ansvarlig for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Vår avgjørelse kan påklages til **Fylkesmannen** innen 3 uker.
Klagen skal sendes om Planutvalget. Den må:
**A):** Begrunnes, **B):** Angi hva det klages over, og **C):** Angi hvilken endring som ønskes.

B.K.Sveen

Torgeir Kristiansen

Lillehammer '94
OL-byen

**TEKNISK ETAT**
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer

Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57

Postgiro: 0802 545 5704
Bankgiro: 6188.05.44100

Løpenr. 96/8457-001
14 OKT
Arkiv t-503.1
Saksbeh. TKOR
Henlagt

**Nøttetrebakken Borettslag**
v/styreleder Ivar Ranum
Lågenveien 23B
2600 LILLEHAMMER

7 okt 96

Lillehammer kommune

UTVIDELSE AV VERANDA

1. Nøttetrebakken Borettslag søker om å få utvidet verandaene i borettslaget med 0,5m til 2,00m.

2. Vedlagt følger tegninger av fasade, fasade mot syd - øst og av skillevegg mellom verandaene.

3. Kan verandaer bygges lenger ut og er det noen begrengsninger på utvidelse av veranda i borettslag.

Ivar Ranum

Vedlegg : 3

Forretningsfører : LOBB, A. Sandvigs gt 40A, PB 109, 2601 Lillehammer Tlf 61251548
Ivar Ranum : Tlf privat 61 26 02 71 Arb 61 27 39 20

ARKIV

Lillehammer kommune

Dato:02.05.2011
Vår ref.: TORSKUND
11/2308-2
Arkivkode: HEIGB 55/42
Løpenum: 11/9312
Deres ref:

Lillehammer Vaktmesterservice
Risevegen 13

2608 LILLEHAMMER

**TILLATELSE TIL TILTAK**
Vedrørende tillatelse til rehabilitering av bad.
Adr. Lågenvegen 21D, Gnr./Bnr. 55/42

**Ansvarlig søker** : Lillehammer Vaktmesterservice
**Tiltakshaver** : Jan Gunnar Vasaasen

**Vedtak:**
I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 gis tillatelse til tiltak, i samsvar med søknad mottatt 14.04.2011, på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 21-9.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest er gitt. Jf pbl § 21-10.
3. Alt avfall kildesorteres, fjernes og deponeres på offentlig avfallsplass.

**Søknaden:**
Søknaden gjelder rehabilitering av bad.

**Tekniske krav:**
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1og 2.

**Tekniske installasjoner:**
Søknad om ansvarsrett for prosjekterende og utførende for rørleggerarbeider samt tømrer, membran og flisarbeider mottatt her sammen med gjennomføringsplan 14.04.2011.

## Følgende foretak gis ansvarsrett:

| Ansvarlig foretak | Ansvarlig søker. SØK | Ansvarlig prosjekterende. PRO | Ansvarlig utførende UTF |
|---|---|---|---|
| Lillehammer Vaktmesterservice AS Lokal godkjenning | Tiltaksklasse 1 | Tømrer, flis og membranarbeider. Tiltaksklasse 1. | Tømrer, flis og membranarbeider. Tiltaksklasse 1. |
| Ramsøy AS Sentral godkjenning | | Rørleggerarbeider tiltaksklasse 1 | Rørleggerarbeider tiltaksklasse 2. |

**Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken, kr 2.550, ettersendes tiltakshaver.**

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

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

**Klagerett:**
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Areal og Miljø
fagområde byggesak

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Tormod Borge Skundberg
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar

# - LILLEHAMMER KOMMUNE

*BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER*
***I forbindelse med tillatelse gitt 02.05.11***
***Gnr./Bnr. 55/42 Saksnr. 11/2308***
***Saken gjelder rehabilitering av våtrom***

**FAKTURAADRESSE:**
Jan Gunnar Vasaasen
Lågenvegen 21D

2615 LILLEHAMMER

*Det som legges til grunn for beregningen av behandlingsgebyret i byggesaken, er kommunens gebyrregulativ for Areal og Miljø, vedtatt med hjemmel i plan og bygningsloven, pbl. §33-1. I tillegg. bruksareal (BRA) for bruksenheten og for åpnet overbygget areal, beregnet ut fra reglene i NS 3940 (Norsk Standard)*

| **GEBYRER** | |
|---|---|
| ➢ *for byggesaksbehandling* | **Kr. 1.500,-** |

| Ansvarlig foretak | | |
|---|---|---|
| SØK/PRO/UTF | Lillehammer Vaktmesterservice AS<br>Lokal godkjenning | **Kr. 1.050,-** |
| PRO/UTF | Ramsøy AS<br>Sentral godkjenning | **Kr. 0,-** |

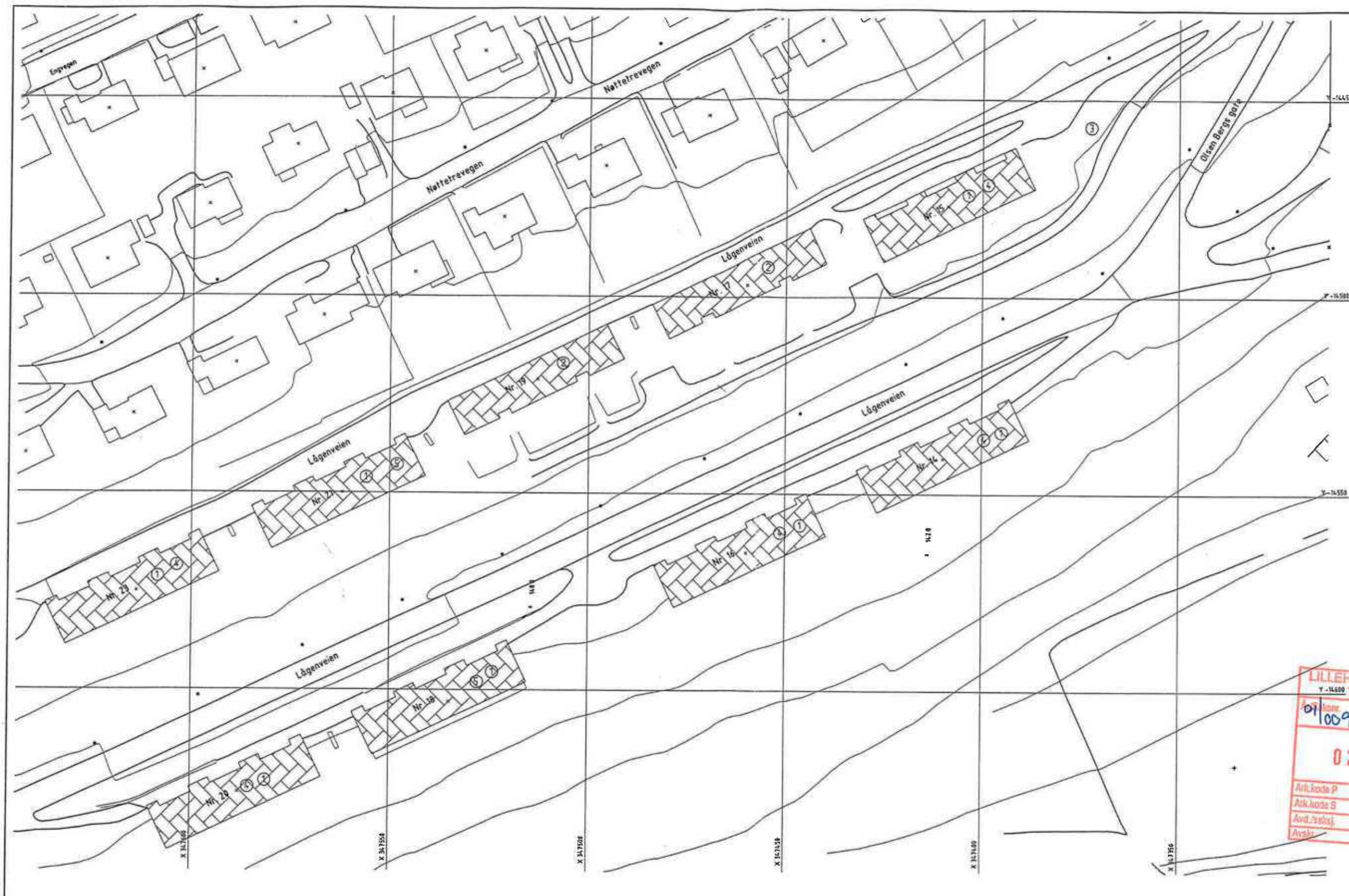
Med Hilsen

Tormod Borge Skundberg
Saksbehandler

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

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

Vedlegg C1





LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Ark.nr. 01/00937 Dok.nr. 001
02 MARS 2001
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./sekr.j. Saksb.
Avskr. Gradering


FORKLARINGER :

1. REKKEHUSENHET MED TAKKONSTRUKSJON TYPE 1
2. REKKEHUSENHET MED TAKKONSTRUKSJON TYPE 2
3. RIGGPLASS
4. SØYLELØSNING I 1. ETG
5. ~~VEGG~~LØSNING I 1. ETG. Søyle

KARTET ER BASERT PÅ FLYFOTOGRAFERING I 1994.


NEDFOTOGRAFERT TIL HALV MÅLESTOKK


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | ARBEIDSTEGNING | RBA | tm | | 23.01.01 |

Datafil: ...

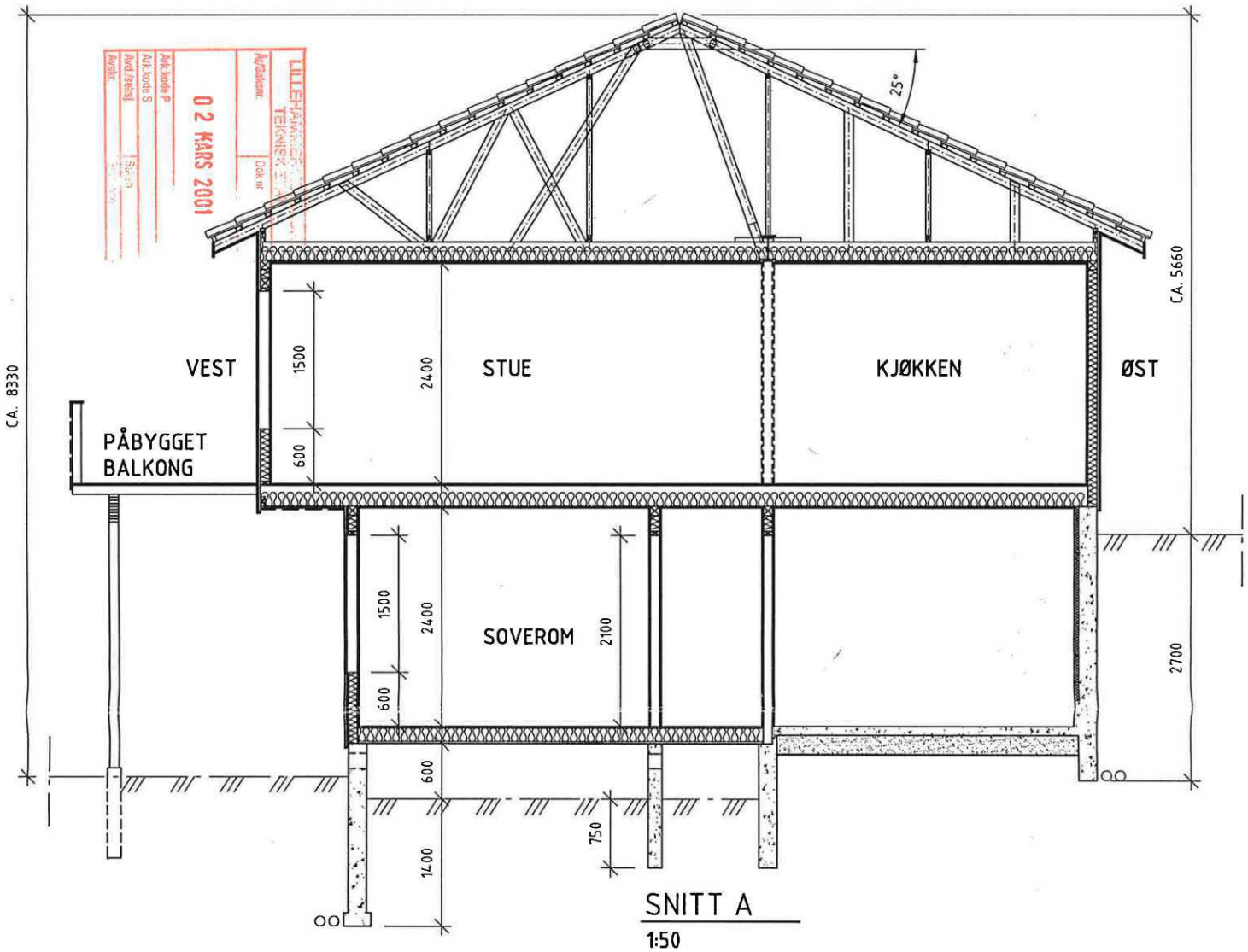
NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG
LÅGENVEIEN, 2615 LILLEHAMMER

UTBEDRING AV TAK OG YTTERVEGG
SITUASJONSPLAN

Tegn.: RBA | Kontr.: tm | Godk.: JO | Dato: 26.10.00
Målestokk: 1:500
Prosjekt nr.: 700953
Tegn. nr.: B001 | Rev.: 0

Statkraft Grøner
REGIONKONTOR HEDMARK OG OPPLAND
GRØNNEGATA 33, PB 646, 2304 HAMAR
TLF.: 62 54 06 00 FAKS: 62 54 06 01

Vedlegg D1




SNITT A
1:50
HOVEDSNITT

FORKLARINGER :

1. OPPTEGNET MED UTG.PKT I ORIGINALTEGNINGER FRA 1965.
2. TAKKONSTRUKSJONEN BLE FORSTERKET I 1993/1994.
3. BALKONGLØSNINGEN ER IKKE TYPISK. ALLE TYPER ER IKKE TEGNET.

LILLEHAMMER KOMMUNE TEKNISK ETAT
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./seksj.
Avskr.
Saksnr. 01/00937
Dok.nr 001
Saksh.
Grasgrønn
02 MARS 2001

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | ARBEIDSTEGNING | RBA | T.M. | | 23.01.01 |

Datafil: m:\lb\700950\H-Dak

NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG
LÅGENVEIEN, 2615 LILLEHAMMER

| Tegn. | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|
| RBA | T.M. | Jd | 26.10.00 |

Målestokk 1:50

Prosjekt nr. 700953

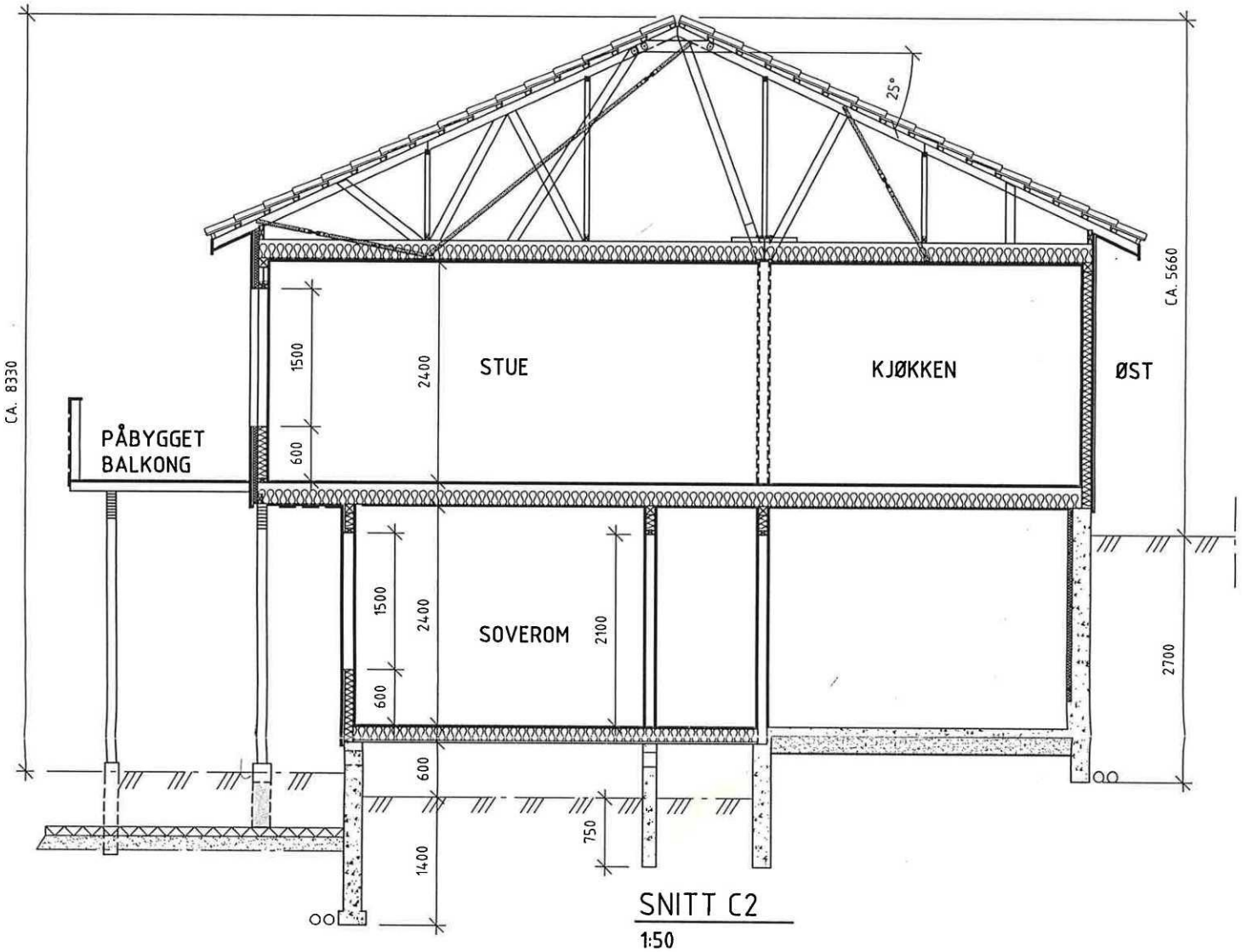
# UTBEDRING AV TAK OG YTTERVEGG

HOVEDSNITT A-A
FØR UTBEDRING.

Tegn. nr. B101 | Rev. 0

Statkraft Grøner
REGIONKONTOR HEDMARK OG OPPLAND
GRØNNEGATA 33, PB 546, 2304 HAMAR
TLF.: 62 54 06 00 FAKS: 62 54 06 01
E-POST: post@ho.statkraftgroner.no

Vedlegg D2




SNITT C2
1:50
HOVEDSNITT

FORKLARINGER :

1. OPPTEGNET MED UTG.PKT I ORIGINALTEGNINGER FRA 1965.
2. TAKKONSTRUKSJONEN BLE FORSTERKET I 1993/1994.
3. BALKONGLØSNINGEN ER IKKE TYPISK. ALLE TYPER ER IKKE TEGNET.

LILLEHAMMER KOMMUNE TEKNISK ETAT
Arkivkode P
Ark.kode S
Ant./sep./sl.
Ansv.kr.
Saksb.
Gr.befaring
Arkivnr. 01/00937
Dok.nr 001
02 MARS 2001

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| - | ARBEIDSTEGNING | RBA | T.M. | | 23.01.01 |

Datafil: m:\ib\700950\H-Dak

NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG
LÅGENVEIEN, 2615 LILLEHAMMER

| Tegn. | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|
| RBA | T.M. | | 23.01.01 |

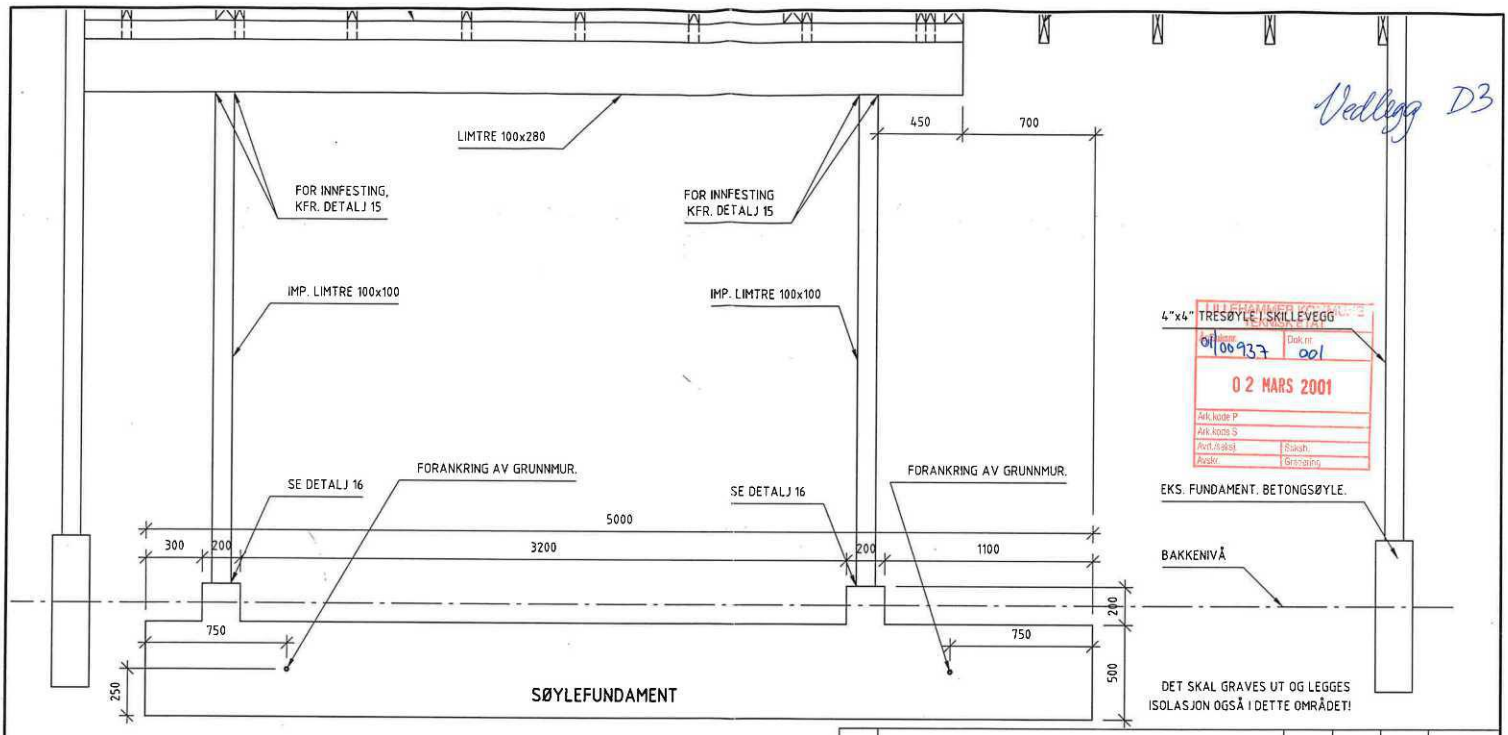
Målestokk 1:50

Prosjekt nr. 700953

Tegn. nr. B105 | Rev. -

# UTBEDRING AV TAK OG YTTERVEGG
HOVEDSNITT C2, SØYLELØSNING
ETTER UTBEDRING.


Statkraft Grøner
REGIONKONTOR HEDMARK OG OPPLAND
GRØNNEGATA 33, PB 546, 2304 HAMAR
TLF.: 62 54 06 00 FAKS: 62 54 06 01
E-POST: post@ho.statkraftgroner.no




FORKLARINGER :

1. TEGNINGEN VISER KUN TYPISK BÆRESYSTEM FOR SØYLER UTENFOR 1. ETG.
2. TEGNINGEN ER IKKE MÅLSATT EKSAKT, DA PLASSERING OG UTFØRELSE KAN VARIERE NOE FRA LEILIGHET TIL LEILIGHET.
3. NYE BJELKER/SØYLER SKAL HA GODT ANLEGG MOT TILSTØTENDE BJELKER/SØYLER. OM NØDVENDIG MÅ DET SKIMSES FOR Å FÅ DETTE TIL.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - | ARBEIDSTEGNING | RBA | T.M. | 23.01.01 |

Datafil: m:\1b\700950\H-Dak

NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG
LÅGENVEIEN, 2615 LILLEHAMMER

| Tegn. | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|
| RBA | T.M. | J.Ø. | 23.01.01 |

Målestokk 1:20

Prosjekt nr. 700953

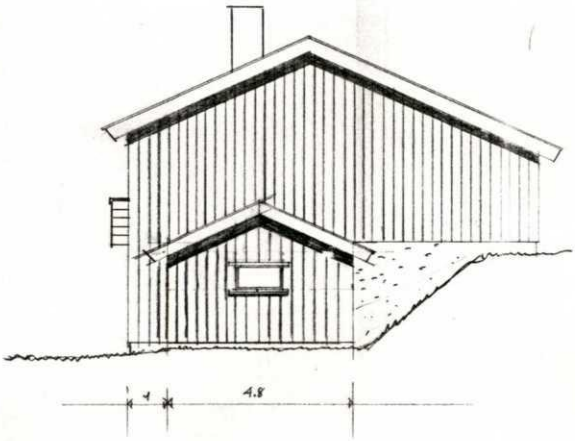
# UTBEDRING AV TAK OG YTTERVEGG

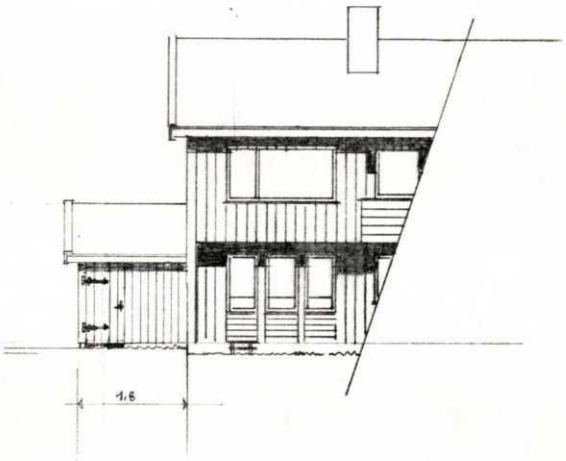
OPPRISS BÆRESYSTEM I 1. ETG
ETTER UTBEDRING, SØYLELØSNING

Tegn. nr. B204 | Rev. -

Statkraft Grøner
REGIONKONTOR HEDMARK OG OPPLAND
GRØNNEGATA 33, PB 546, 2304 HAMAR
TLF.: 62 54 06 00 FAKS: 62 54 06 01
E-POST: post@ho.statkraftgroner.no

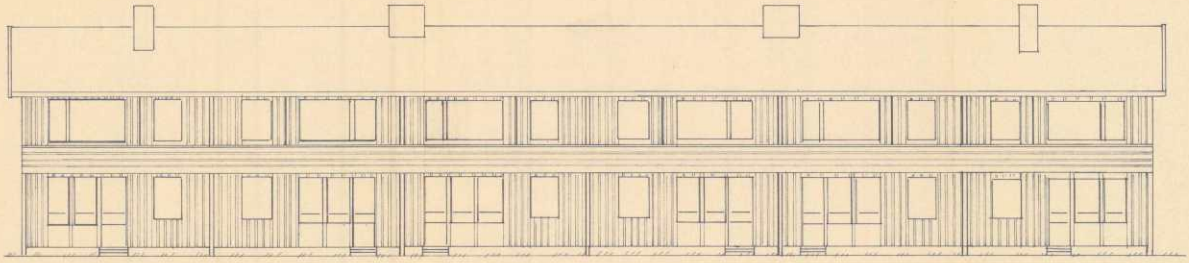
Tillbyggn av redskapsbod.




| | | |
|---|---|---|
| 27/5 1981 | T. Ravik. | MÅL 1:100 |

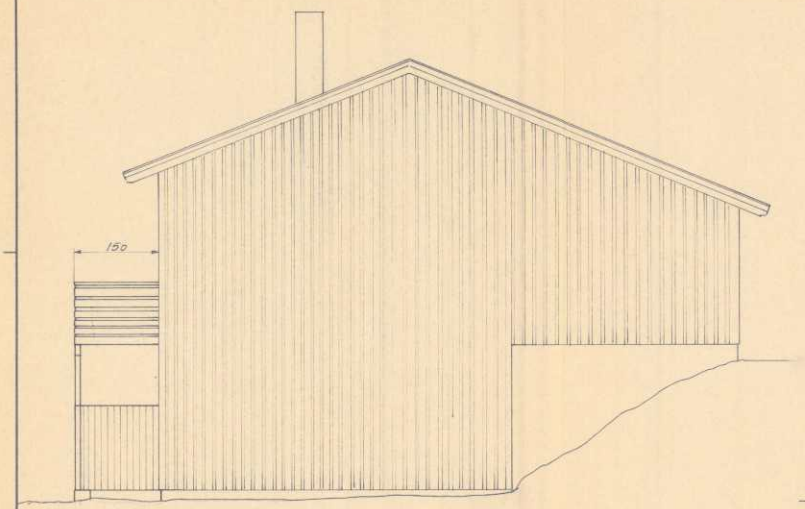
DE TEKNISKA
3662/81
23. 05. 81
B 57 42 B



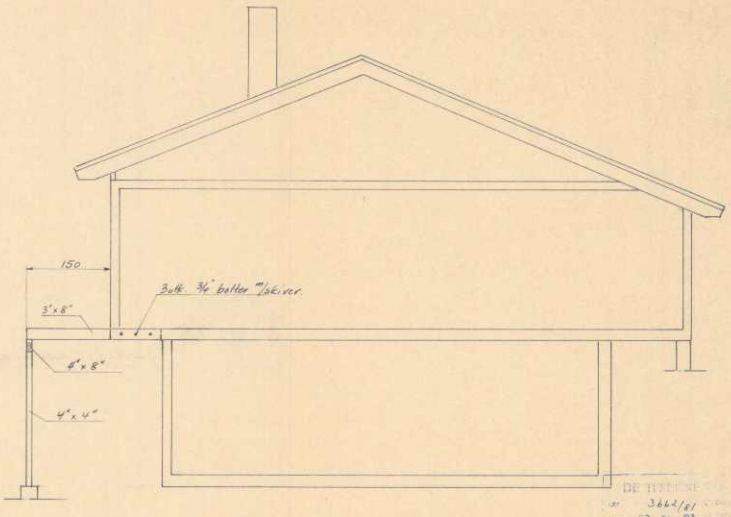
Fasade mot syd-vest.

DE TEKNISKE ETATER
3662/81
23. 05. 81
B 5-07 42 B

| | |
|---|---|
| Utvidelse av veranda | Dato: 7/5-81 |
| Fasade | Målestokk: 1:100 |
| Nattrebakken Borettslag | |



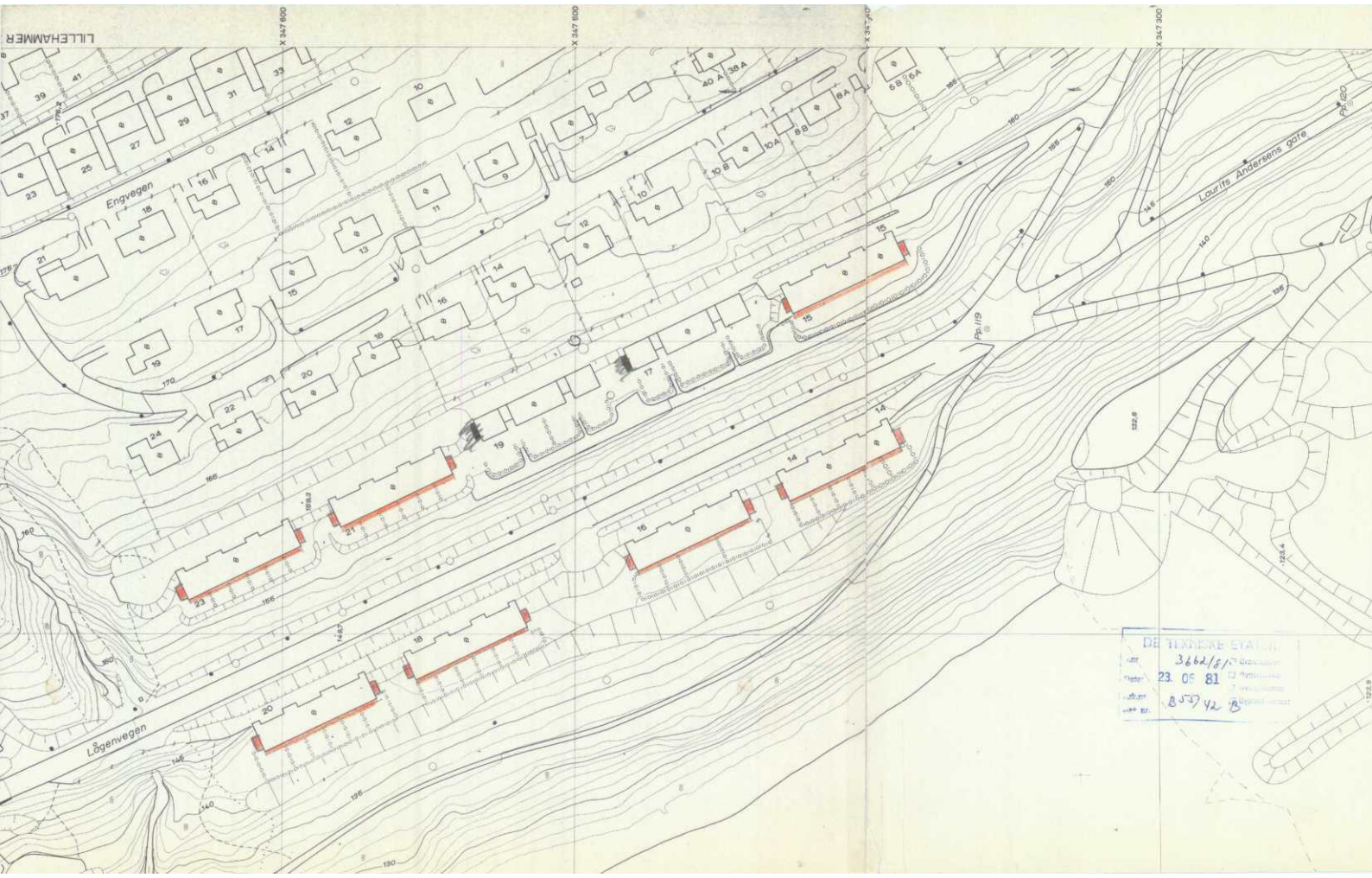

Fasade mot syd-øst.




Snitt gjennom hus.

DE TEKNISKE ...
... 3664/81
... 23. 06. 81
... B 5J/42 B

| | |
|---|---|
| Utvidelse av veranda | Dato: 23/6-81 |
| Fasade og snitt. | Målest: 1:50 |
| Nøtterøbakken Borettslag | |


LILLEHAMMER
X 347 600
X 347 500
X 347 400
X 347 300
Engvegen
Lågenvegen
Laurits Andersens gate
Pb 119
Pb 120
DE TEKNISKE ETATER
3662/5/1
23. 05 81
B 57 42 B

# Lågenvegen 21D

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>470 elever, 29 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)<br>566 elever, 33 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser | 27 min<br>1.9 km |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>303 elever, 20 klasser | 7 min<br>2.9 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 30 klasser | 7 min<br>3.3 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 20 min |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil...<br>201 elever, 7 klasser | 27 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Moavegen<br>Linje B1 | 11 min<br>0.8 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 17 min<br>1.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 37 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Norbana barnehage (0-5 år)<br>59 barn | 8 min<br>0.5 km |
| Lillehammer barnehage (0-5 år)<br>58 barn | 17 min<br>1.3 km |
| Hammermo Fus barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 24 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Fåberggata | 13 min |
| Rema 1000 Strandtorget | 14 min |

FINN 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

| | |
|---|---|
| Rosenlund Bydelssenter | 17 min |
| Vitusapotek Strandtorget | 14 min |
| Lillehammer Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Mosodden, fotballøkke | 6 min |
| Norbanen | 6 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 16 min |
| Friskis & Svettis Lillehammer | 15 min |

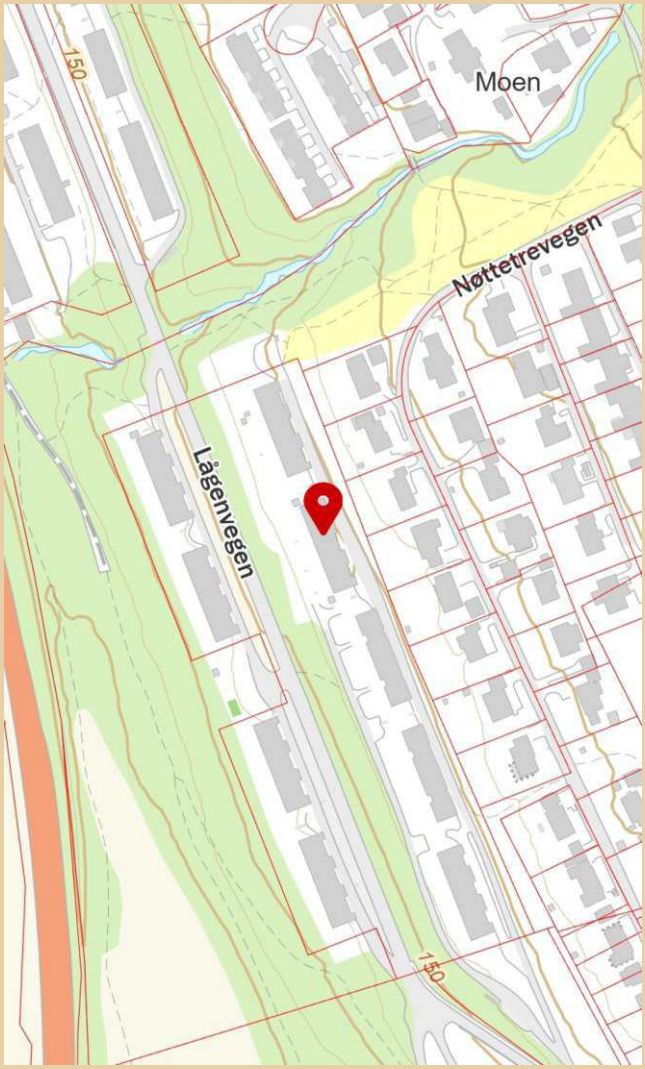
**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

**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

# 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:**
Lågenvegen 21D, 2615 Lillehammer
Gnr. 55, Bnr. 42, andelsnr. 50 i NØTTETREBAKKEN BORETTSLAG,
Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260046


**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.

---