PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# RØYSLIVEGEN 6 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

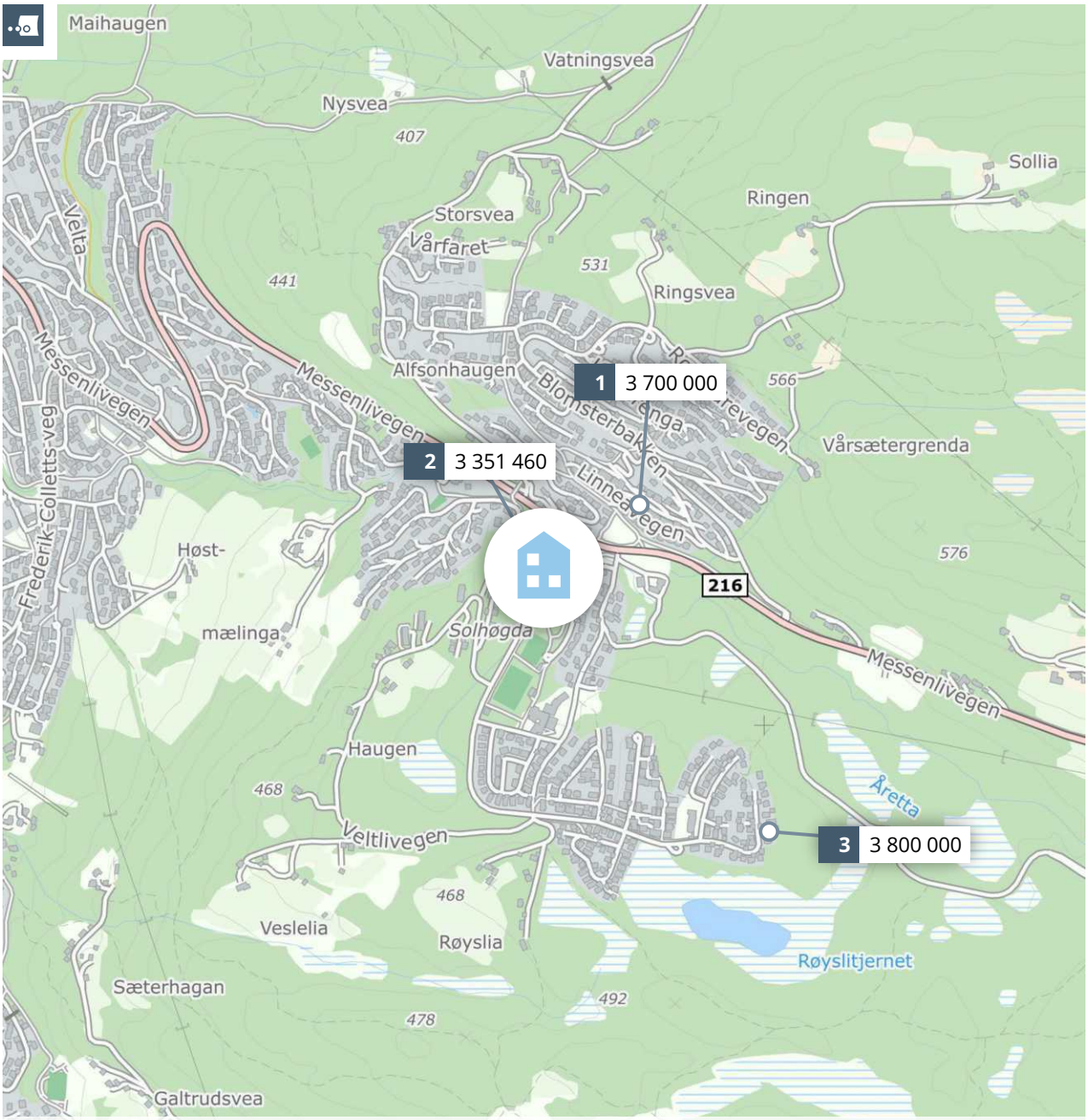
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# RØYSLIVEGEN 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 18.09.2026

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Røyslivegen 6 B, 2611 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 85 BNR 131 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ROTERUD

Verdivurdert til

# 3 490 000

| 2 262 | 3 492 262 | 29 347 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 119 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2000 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 202 |
| Formue | 11 812 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Linneavegen 124 | | | | 27.06.2025 | 3 700 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **32 456** |
| | 114 m² | 1984 | 2. etg | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Røyslivegen 6 C | | | | 12.06.2026 | 3 600 000 | **3 350 000** | 1 460 | 3 351 460 | **28 164** |
| | 119 m² | 2000 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Gneisen 17 B | | | | 16.06.2026 | 3 690 000 | **3 800 000** | - | 3 800 000 | **46 914** |
| | 81 m² | 2005 | 1 084 m² | 3 sov | | | | | | |

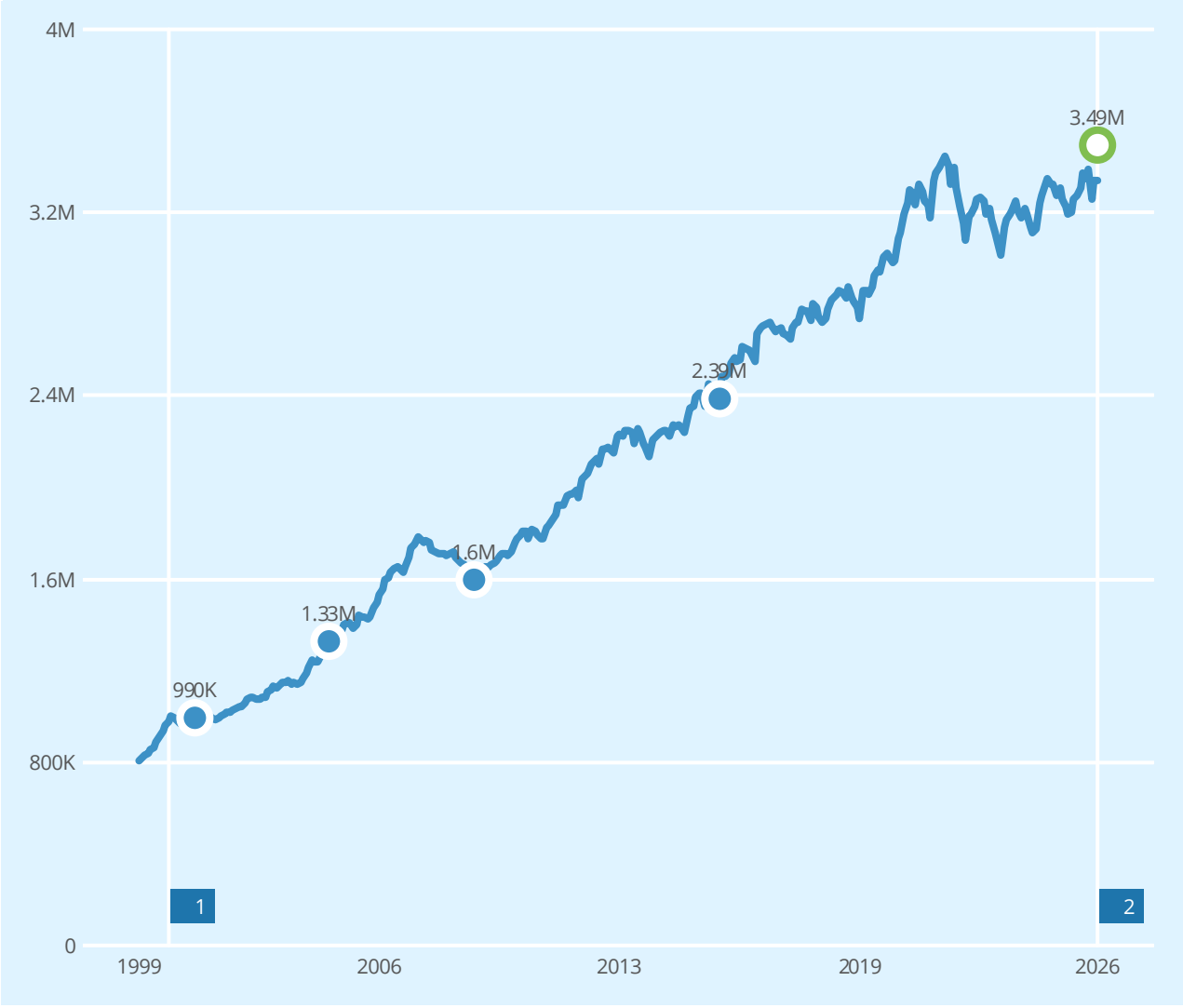
Pen og romslig leilighet, sentralt på Røyslimoen.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.11.2015 | 17.12.2015 | 01.03.2016 | 2 390 000 | 2 370 000 | 20 833 | 2 390 833 | |
| 19.11.2008 | 01.12.2008 | 09.01.2009 | 1 750 000 | 1 600 000 | - | 1 600 000 | |
| 25.10.2004 | 02.11.2004 | 31.12.2004 | 1 280 000 | 1 330 000 | - | 1 330 000 | |
| 05.01.2001 | | 05.01.2001 | - | 990 000 | - | 990 000 | |
| 06.04.2000 | | 06.04.2000 | - | 350 000 | - | 350 000 | 3 |

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

## Leiligheter til salgs i ROTERUD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
**7 825 000** Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
228
dager

## Leiligheter solgt i ROTERUD grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

3.4M
**3 309 000** Prisantydning i snitt
**3 265 000** Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.9% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**49 211** LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd
**48 231** ROTERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd
**29 347** Røyslivegen 6 B Totalpris 3 492 262

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Røyslivegen 6 B, 2611 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 85, bnr. 131, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 119 m²**



**Befaringsdato:** 26.05.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1403 **Eiendomsverdi ref nr:** DK1978

**Autorisert foretak:** Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad **Vår ref:** Gøran Nustad

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# 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**


Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

goran@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 over to plan i byggets 2. og 3.etasje. Bygget er oppført i stål/betongkonstruksjoner med fyll av bindingsverk. A-takstoler, utvendig tekket med betongstein. Leiligheten har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er ikke funnet avvik som gir TG3 i leiligheten.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, vurdert fra luker i knevegger og gjennom loftsluke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Balkong ut i fra stue/kjøkken med terrassebord på bjelkelag.
Blekkplater under deler av bjelkelag for leding av vann til takrenne i front. Rekkverk med stående bord og topprekke i treverk. Levegger på kortside mot nord med liggende kledning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Trebjelkelag/A-takstol mot 3. etg.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllings og formpressede dører.
Oppvarming i boligen via elektriske varmekabler i entre/gang og på badet. Ellers panelovner. Vedovn og luft til luft varmepumpe på stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest og spesifikasjon på oppbygging av badegulv.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Støpejernssluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
2 stk. rør i rør er observert i innredning på badet.
Det er synlige avløpsrør av MA-rør og plastrør innvendig i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luft til luft varmepumpe, plassert på stue/kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på bod.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert entre/gang.
Elbil lader er montert på plass i carport.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Plantegninger av 3.etasje/loft er innsendt til kommunen i sammenheng med søknad om bruksendring.

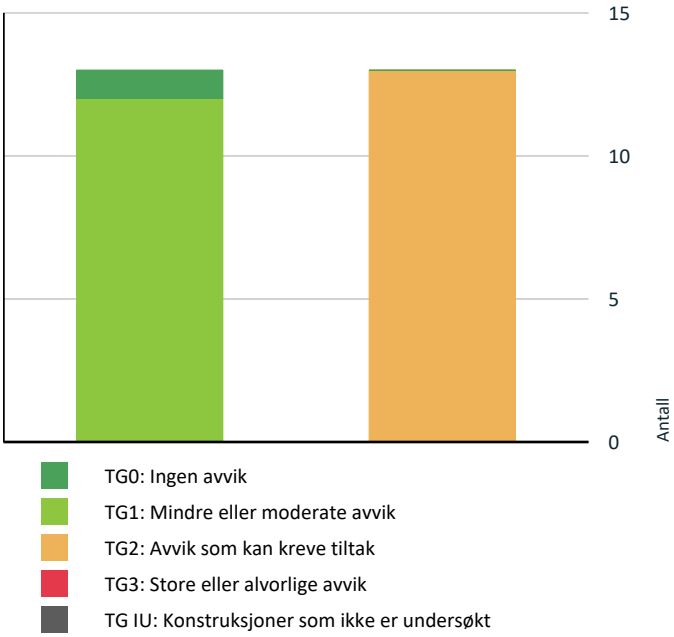
Ferdigattest: Bruksendring forretning til bolig foreligger fra 14/11-2012.

Ferdigattest - Bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel - foreligger fra 8/9-2026.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2000. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

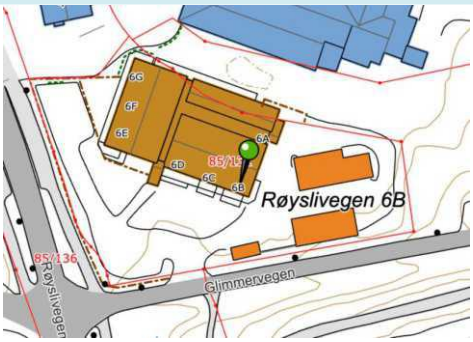
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER




**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

**Vedlikehold**
Bygget fremstår greit 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**

| | | |
|---|---|---|
| 2019 | Egeninnsats | Pusset opp overflater (helsparkling) på alle vegger utenom bod, hovedsoverom og soverom i 2. etasje. Dette ble utført i 2019. |
| 2016 | Egeninnsats | Isolert og kledd utvendig bod i 2016. |
| 2026 | Egeninnsats | Montering av brannstige på gavlvegg. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takstige.



Tak.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, vurdert fra luker i knevegger og gjennom loftsluke.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er stedvis noe utvendig værslitasje på vinduer.

Enkelte pakninger på åpningsvinduer har mindre skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må påregnes noe utvendig vedlikehold av vinduer for å sikre mot skader og opprettholde levetid.

Enkelte pakninger bør skiftes for å hindre trekk og varmetap.



Noe utvendig værlitasje.



Skade på pakninger.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

# Tilstandsrapport



Ytterdør.

## TG 2 Balkongdør

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det bemerkes noe svelling utvendig på balkongdøren, grunnet fuktpåkjenning over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak utvendig på balkongdøren for å sikre mot videre svelling og utvikling av skader, samt sikre levetid på døren.



Svelling utvendig.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong ut i fra stue/kjøkken med terrassebord på bjelkelag. Blekkplater under deler av bjelkelag for leding av vann til takrenne i front. Rekkverk med stående bord og topprekke i treverk. Levegger på kortside mot nord med liggende kledning.



Balkong.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Vedlikeholdsplan gir trygghet med tanke på fremtidige kostnader for sameiet.

## Utvendig bod

**Beskrivelse**

Utvendig bod i felles bod-bygg utenfor inngangspartiet til leiligheten. Støpt betongdekke, vegger bindingsverk med utvendig liggende kledning. Sperretak, utvendig tekket med papp. Boden er isolert og har oppvarming med panelovn. Boden er innvendig kledd med ubehandlede sponplater på vegger og tak. Elektrisk avtrekksvifte er montert i vegg.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser ytterst ved ytterdør, ingen riss i fuger er observert. Samt noe uferdige overflate-arbeider på bod under trapp.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

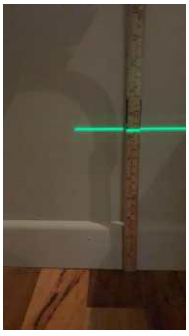
Etasjeskiller er av betongdekke.

Trebjelkelag/A-takstol mot 3. etg.

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

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

Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange, ellers svært begrenset konsekvens.



15mm/2m i 3.etasje.

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er benyttet spiro-rør som ytterrør på pipe i 3.etasje, (ikke fagmessig utførelse).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er benyttet spiro-rør som ytterrør på pipe i 3. etasje, noe som ikke er fagmessig utført. Dette kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for fremtidige skader. Det anbefales at løsningen vurderes av fagperson med kompetanse på stålpiper, og at nødvendige utbedringer eller utskifting gjennomføres for å sikre forskriftsmessig utførelse.



Pipe og ovn.

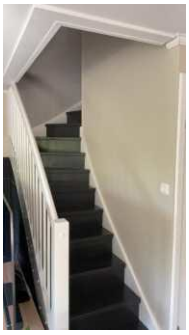


Spiro-rør.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.



Trapp.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllings og formpressede dører.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Oppvarming i boligen via elektriske varmekabler i entre/gang og på badet. Ellers panelovner. Vedovn og luft til luft varmepumpe på stue/kjøkken.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest og spesifikasjon på oppbygging av badegulv.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er avvik:

Enkelte mindre riss i fuger inne i dusjsonen.

Hull/plastplugg i dusj fra tidligere feste.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Hold øye med eventuelle endringer i riss som kan indikere bakenforliggende fuktskader.

Plastplugg i dusjen bør fjernes og hull tettes fagmessig for å sikre bedre mot bruksvann/sprut. Det anbefales også installering av tett dusjkabinett.



Plastplugg.



Mindre riss.



Lekkasjesikring fra VVB.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det bemerkes endel bom/hul-lyder (fliser med lite feste), spesielt i dusjsone. Gradvis mindre bom/hul-lyder mot dør.

Gulvet er for det meste så og si flatt utenfor dusjsonen og det er begrenset med leding til sluk for eventuelt lekkasjevann.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm for å sikre bedre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.



Endel bom/hul-lyder.



Lokalt fall mot sluk.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Støpejernssluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det er synlig mansjett i sluk, men ingen tegn til membran under fliser ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det er usikkerhet rundt utførelsen.
Våtrommet må påregnes renovert i nær fremtid.

Sluk må sjekkes og rengjøres jevnlig, for å unngå oppbygging av vann til overgang membran/ klemring.

# Tilstandsrapport



Synlig mansjett i sluk.



Ved dør.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Tett terskel.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 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



Fuktmåling.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte mindre skader/bruksslitasje på fronter, samt hull etter andre knotter/håndtak. Noe svelling i bunnen av vaskeskap, samt på sokkel.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens av mindre skader er i hovedsak kosmetiske. Overflater som har svellet noe er mer utsatt ved videre fuktpåkjenning og lokale tiltak bør utføres.



Kjøkken



Noe svelling.



Ref: kjøkkengulv.

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
2 stk. rør i rør er observert i innredning på badet.

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

Avviket på forventet brukstid gjelder de originale kobberrørene.

Det er observert en del irr på én kurs.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Konsekvens av irr på eldre kobberrør er at dette kan indikere begynnende lekkasjer eller svekket rørkvalitet. Over tid kan dette føre til små hull og vannskader om man ikke utfører tiltak.



Irr.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er synlige avløpsrør av MA-rør og plastrør innvendig i leiligheten.

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

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe, plassert på stue/kjøkken.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Konsekvens er service/utskifting av installasjon.



Inne-del.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på bod.

Merknad: Fast el-tilkobling anbefales uavhengig om det var et krav ved installasjon, grunnet fare for varmgang i stikk.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

- Sentralstøvsuger, motor er plassert på kneloft.
- Utvendige persienner mot vest og et vindu mot sør.

Eier opplyser at sentralstøvsuger og persienner fungerer.

Merknad: Avkast fra sentralstøvsuger er ikke kjørt ut av bolig, men føres til kneloft. Dette bør utbedres.



Avkast til kneloft.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert entre/gang.
Elbil lader er montert på plass i carport.

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.
   **2000 Ved nybygg, utført av Lillehammer elektro AS.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.**

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?
   **Nei**

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?
    **Ukjent**

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner, spørsmål til eier 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.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

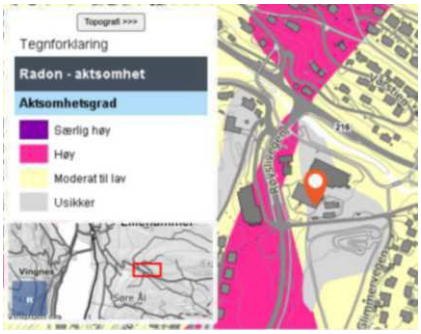
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

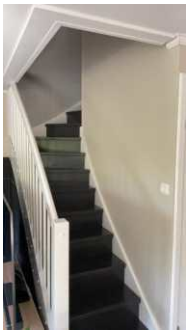
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Hovedkonsekvens av langvarig eksponering for radon er alvorlige helseplager.

Manglende håndløper i innvendig trapp og lavere rekkverk enn dagens krav på balkong øker risikoen for fall og skader.




Moderat til lav aktsomhet.



Manglende håndløper.

# 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

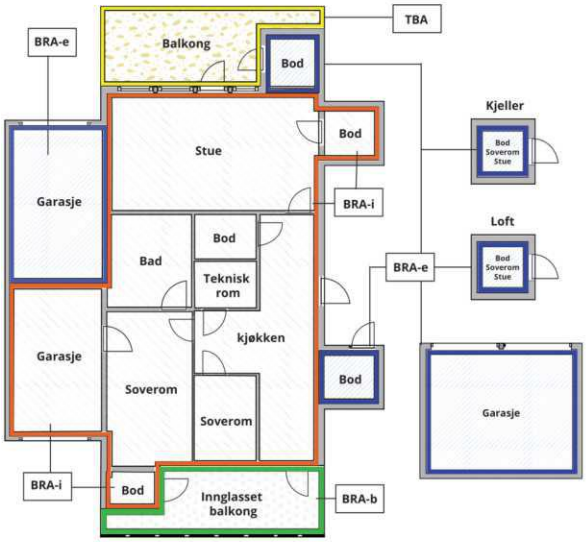
## Hva er måleverdig areal?

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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 81 | 8 | | 89 | 26 |
| 3.Etasje | 38 | | | 38 | |
| **SUM** | **119** | **8** | | | **26** |
| **SUM BRA** | **127** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken | Utvendig bod | |
| 3.Etasje | Loftstue, soverom | | |

**Kommentar**

Bra-e er utvendig bod i felles bod bygg ved inngangspartiet til leiligheten.

Leiligheten disponerer en plass i felles carport-anlegg med elbil lader, samt en oppstillingsplass utenfor carporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegninger av 3.etasje/loft er innsendt til kommunen i sammenheng med søknad om bruksendring.

Ferdigattest: Bruksendring forretning til bolig foreligger fra 14/11-2012.

Ferdigattest - Bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel - foreligger fra 8/9-2026.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.5.2026 | Gøran Nustad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 85 | 131 | | 1 | 3257 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Røyslivegen 6 B

**Hjemmelshaver**
Augdal Eirik Sverdrup

**Kommentar**
Felles eiet tomt.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Røyslimoen i Lillehammer. Området har kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare, samt gode bussforbindelser mot sentrum. Nærhet til fine turområder og skiløyper, med enkel adkomst fra offentlig veg.

**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**

Bolig/forretning

**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 |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 14137331 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 01.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 25.05.2026 | Diverse opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 20.10.2000 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.06.2026 | |
| 2 | 13.08.2026 | |
| 3 | 10.09.2026 | |
| 4 | 10.09.2026 | Mindre tekst-endring. |
| 5 | 16.09.2026 | Mindre endring. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DK1978

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillehammer | Oppdragsnr. | 55260216 |
| Addresse | Røyslivegen 6 B | | |
| Postnr. | 2611 | Sted | LILLEHAMMER |
| Selgers navn | Eirik Sverdrup Augdal | | |

### 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

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

03/2015

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

11 år

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

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtid

**Polise/avtalenr.:**

14137331

### Våtrom

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

☑ 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 ufaglært:**

Bytte av innredning.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Byttet innredning selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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

**Beskrivelse:**

Det har vært noe tett i vask, men det ble utført spyling av avløpssystem og etter det har det vært veldig bra.

**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

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

Spyling av avløpssystem.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Powerclean utførte arbeidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Powerclean 2023

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Nei

**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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller 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

## 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

## 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

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## 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

**Beskrivelse:**

Det har vært skjeggkre i bygget. Det ble utført tilltak for dette. Ikke sett noe etter dette.

**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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.07.2026

Signert av *Eirik Sverdrup Augdal*

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Røyslivegen 6B, 2611 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**29.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-304157** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**14621598** |
| Gårdsnummer<br>**85** | Bruksnummer<br>**131** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## 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>**2000** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**119,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**119,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk 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 |
|---|
| **126,04 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **147,54 kWh/m²** | **18 597 kWh** |




# Røyslivegen 6B, 2611 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** | |

# Røyslivegen 6B, 2611 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## 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:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Røyslivegen 6 | **Vår ref.:** | 1486/1 | **Fødselsdato eier:** | 20.07.1995 |
| RØYSLIVEGEN 6 B | **Type:** | Boligsameie | | |
| 2611 LILLEHAMMER | **Eiere:** | Eirik Sverdrup Augdal | | |
| **Organisasjonsnr:** 988 989 746 | **Seksjonsnr:** | 1 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 202**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader 2 fordeling brøk alle | 1 727 |
| | Felleskostnader 4 lik fordeling 2. etasje | 323 |
| | Felleskostnader 3 lik fordeling alle | 477 |
| Tilleggsytelser: | Kabel-TV/bredbånd | 675 |

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

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.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 1 051 | Gjeld siste årsoppg.: | 2 262 |
| Klient ajourf. lån: | 98 809 | Klient gj. s. årsoppg.: | 147 747 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20957986731, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 7.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 02.07.2026: 12 615
Andel av saldo: 1 051
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.11.2026 )
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 20958667664, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 02.07.2026: 86 194
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.08.2027 )
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Håvard Gutubø Bogetveit |
| Adresse: | Røyslivegen 6d |
| Postnr/-sted: | 2611 LILLEHAMMER |
| Telefon: | Mob.: 47840337 |
| E-post: | havardgb@outlook.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.07.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 2 262 | Andre inntekter: | 482 |
| Annen formue: | 11 812 | Utgifter: | 346 | | |

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Røyslivegen 6 | | **Vår ref.:** | 1486/1 | **Fødselsdato eier:** | 20.07.1995 |
| RØYSLIVEGEN 6 B | | **Type:** | Boligsameie | | |
| 2611 LILLEHAMMER | | **Eiere:** | Eirik Sverdrup Augdal | | |
| **Organisasjonsnr:** | 988 989 746 | | | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 1 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2000 | | |
| Gårds/bruksnr: | 85/131 - seksjon:1 | | |
| Bygningstype: | Gruppebolig | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 3257.3 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP1781070 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 20.12.2005 | | |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Elektrisk/ ved |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | 2 garasjeplasser følger bolig () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |
| 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.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Røyslivegen 6

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Gangen i 1.etg, Røyslivegen 6

## 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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 36 000,- godkjennes.

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Håvard Gutubø Bogetveit
Styremedlem, Sverre Kristoffer Fagerberg
Styremedlem, Martin Løwstrøm Nyenget

### 5.1 Valg av leder

Styreleder Håvard på valg. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Håvard Gutubø Bogetveit velges for 2 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sverre ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

Styremedlem Martin er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Martin Løwstrøm Nyenget velges for 2 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **121 736** | **114 487** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 45 689 | 31 376 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -25 415 | -24 127 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **20 274** | **7 249** |
| **C. Arbeidskapital** | **142 009** | **121 736** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 180 468 | 136 042 |
| Kortsiktiggjeld | -38 459 | -14 306 |
| **C Arbeidskapital** | **142 009** | **121 736** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 453 600 | 453 600 | 487 207 | 484 371 |
| **Sum leieinntekt** | | **453 600** | **453 600** | **487 207** | **484 371** |
| **Sum inntekt** | | **453 600** | **453 600** | **487 207** | **484 371** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 5 076 | 5 076 | 5 076 | 5 100 |
| Styrehonorar | 2 | 36 000 | 36 000 | 36 000 | 36 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 18 973 | 13 066 | 20 000 | 15 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 3 | 14 000 | 19 500 | 30 000 | 22 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 0 | 469 | 0 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4 | 10 902 | 5 938 | 6 200 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 4 790 | 0 | 2 500 | 2 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 31 056 | 55 513 | 61 000 | 445 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 43 528 | 41 298 | 43 550 | 45 250 |
| TV/bredbånd | | 128 460 | 120 676 | 127 500 | 132 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 21 885 | 34 715 | 1 | 28 000 |
| Forsikringer | | 87 968 | 82 985 | 88 000 | 96 800 |
| Andre kostnader | 7 | 3 946 | 2 942 | 5 450 | 6 500 |
| **Sum kostnad** | | **406 583** | **418 178** | **425 277** | **840 150** |
| **Driftsresultat** | | **47 017** | **35 422** | **61 930** | **-355 779** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 4 837 | 2 897 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 6 165 | 6 943 | 6 025 | 3 268 |
| **Netto finansposter** | | **1 328** | **4 046** | **6 025** | **3 268** |
| **Årsresultat** | | **45 689** | **31 376** | **55 905** | **-359 047** |
| Overført sameiekapital | | 45 689 | 31 376 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **45 689** | **31 376** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 2 852 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 40 542 | 33 257 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 139 926 | 99 933 |
| **Sum omløpsmidler** | | **180 468** | **136 042** |
| **SUM EIENDELER** | | **180 468** | **136 042** |

# Balanse 2024 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 87 424 | 41 736 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **87 424** | **41 736** |
| **Sum egenkapital** | **8** | **87 424** | **41 736** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 9 | 54 585 | 80 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **54 585** | **80 000** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 5 704 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 8 084 | 11 517 |
| Skyldig off. myndigheter | | 16 596 | 0 |
| Påløpne renter | | 24 | 33 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 051 | 2 756 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **38 459** | **14 306** |
| **Sum gjeld** | | **93 044** | **94 306** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **180 468** | **136 042** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Håvard Gutubø Bogetveit<br>Styreleder | Sverre Kristoffer Fagerberg<br>Styremedlem | Martin Løwstrøm Nyenget<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.
de. 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.

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

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

Sameiet består av 14 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 85 b.nr 131 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 3257,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP 1781070

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 340 200 | 340 200 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 113 400 | 113 400 |
| **Sum** | **453 600** | **453 600** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 076 | 5 076 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 36 000 | 36 000 |
| **Sum** | **41 076** | **41 076** |

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

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 14 000 | 19 500 |
| **Sum** | **14 000** | **19 500** |

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 4 714 | 0 |
| 6420 Lisens HMS E-post | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **10 902** | **5 938** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 3 799 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 709 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 282 | 0 |
| **Sum** | **4 790** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 30 025 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 0 | 12 602 |
| 6630 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 21 056 | 12 886 |
| **Sum** | **31 056** | **55 513** |

## Note 7 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7770 Betalingskostnader | 2 870 | 2 772 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 1 076 | 171 |
| **Sum** | **3 946** | **2 942** |

## Note 8 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 41 736 | 45 688 | 87 424 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **41 736** | **45 688** | **87 424** |
| **Sum egenkapital** | **41 736** | **45 688** | **87 424** |

## Note 9 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Sparebank 1 Gudbrandsdal** |
| Formål: | Utbygging av ladeanlegg for elbiler |
| **Lånenummer:** | **20957986731** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 7.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.11.2026 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 130 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 80 000 |
| Avdrag i perioden: | 25 415 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **54 585** |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20957986731 | 6 | 4 549 | 27 294 |
| | 1 | 4 412 | 4 412 |
| | 1 | 3 639 | 3 639 |
| | 1 | 3 548 | 3 548 |
| | 1 | 3 503 | 3 503 |
| | 1 | 3 275 | 3 275 |
| | 1 | 3 184 | 3 184 |
| | 2 | 2 866 | 5 732 |

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Røyslivegen 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Røyslivegen 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håvard Gutubø Bogetveit (sign.) | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Martin Løwstrøm Nyenget (sign.) | 11.03.2025 |
| Styremedlem | Sverre Kristoffer Fagerberg (sign.) | 13.03.2025 |

# Årsmelding 2024 - Sameiet Røyslivegen 6

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Håvard Gutubø Bogetveit
Styremedlem, Sverre Kristoffer Fagerberg
Styremedlem, Martin Løwstrøm Nyenget

Styret i Sameiet Røyslivegen 6 består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Røyslivegen 6 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. Sameiet Røyslivegen 6 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 988989746

Sameiet Røyslivegen 6 består av 14 boliger.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Røyslivegen 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1781070. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Sameiet Røyslivegen 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

- Elektriker har undersøkt årsaken til gjentatte strømbrudd på vinterstid. Fant ingen feil.

- Full runde med kartlegging og bekjempelse av skadedyr i leilighetene

- Oppgradering til fiber, etter mye trøbbel med signal den siste tiden.

- Fjerning av steinermasse mellom carporter og kiwi.

- Lekkasje i vannkran i teknisk rom. Skader i vegg og elektrisk anlegg er utbedret av fagkyndig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Røyslivegen 6 tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Gangen i 1.etg, Røyslivegen 6.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Sverre Kristoffer Fagerberg

### 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: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 36 000,- ble godkjent.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

Styreleder Håvard på valg. Stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Håvard Gutubø Bogetveit velges for 2 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sverre ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

Styremedlem Martin er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Martin Løwstrøm Nyenget velges for 2 år.

# Protokoll for Sameiet Røyslivegen 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter (sign.) | 30.04.2025 |
| Sekretær | Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter (sign.) | 30.04.2025 |
| Protokollvitne | Sverre Kristoffer Fagerberg (sign.) | 23.06.2025 |

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Røyslivegen 6 torsdag 28.08.2025 kl. 12:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

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

**Vedtak:**
Valgt ble:

Styreleder: Håvard Gutubø Bogetveit

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Totalt antall stemmer: 5

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Opptak av lån

Vi må ta opp et lån for å dekke kostnadene med malejobben vi har utført i sommer.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt. Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 320 000

## 3. Innbetaling vs låneopptak

Det er mulighet for å ha en Individuell nedbetaling av fellesgjeld/alternativ lånebrøk. Det vil si at det er anledning til å innbetale i forkant av låneopptaket for å unngå økning av felleskostnadene. Lånet blir dermed fordelt på øvrige som ikke har innbetalt på forhånd.

Det vil ikke være anledning til å gjennomføre ekstra innbetalinger/nedbetalinger på et senere tidspunkt.

Innbetalingen på forhånd gjelder kun de som vil innfri hele sin andel av lånesummen, delvis nedbetaling godtas ikke.

Vi gjør oppmerksom på at det løper en risiko ved denne løsningen. Eiere som har innbetalt vil *ikke* få pantesikkerhet for innbetalingen, og vil fremdeles være ansvarlige for betjeningen av lånet.

**Vedtak:**

Kombinasjon av lån og individuell nedbetaling ble vedtatt.

# Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Røyslivegen 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Christin Dahlsrud (sign.) | 03.09.2025 |
| Protokollvitne | Håvard Gutubø Bogetveit (sign.) | 02.09.2025 |

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Røyslivegen 6

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Gangen i 1.etg, Røyslivegen 6

## 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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 36 000,- godkjennes.

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Håvard Gutubø Bogetveit
Styremedlem, Sverre Kristoffer Fagerberg
Styremedlem, Martin Løwstrøm Nyenget

### 5.1 Valg av leder

Styreleder Håvard på valg. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Håvard Gutubø Bogetveit velges for 2 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sverre ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

Styremedlem Martin er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Martin Løwstrøm Nyenget velges for 2 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **121 736** | **114 487** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 45 689 | 31 376 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -25 415 | -24 127 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **20 274** | **7 249** |
| **C. Arbeidskapital** | **142 009** | **121 736** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 180 468 | 136 042 |
| Kortsiktiggjeld | -38 459 | -14 306 |
| **C Arbeidskapital** | **142 009** | **121 736** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 453 600 | 453 600 | 487 207 | 484 371 |
| **Sum leieinntekt** | | **453 600** | **453 600** | **487 207** | **484 371** |
| **Sum inntekt** | | **453 600** | **453 600** | **487 207** | **484 371** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 5 076 | 5 076 | 5 076 | 5 100 |
| Styrehonorar | 2 | 36 000 | 36 000 | 36 000 | 36 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 18 973 | 13 066 | 20 000 | 15 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 3 | 14 000 | 19 500 | 30 000 | 22 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 0 | 469 | 0 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4 | 10 902 | 5 938 | 6 200 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 4 790 | 0 | 2 500 | 2 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 31 056 | 55 513 | 61 000 | 445 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 43 528 | 41 298 | 43 550 | 45 250 |
| TV/bredbånd | | 128 460 | 120 676 | 127 500 | 132 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 21 885 | 34 715 | 1 | 28 000 |
| Forsikringer | | 87 968 | 82 985 | 88 000 | 96 800 |
| Andre kostnader | 7 | 3 946 | 2 942 | 5 450 | 6 500 |
| **Sum kostnad** | | **406 583** | **418 178** | **425 277** | **840 150** |
| **Driftsresultat** | | **47 017** | **35 422** | **61 930** | **-355 779** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 4 837 | 2 897 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 6 165 | 6 943 | 6 025 | 3 268 |
| **Netto finansposter** | | **1 328** | **4 046** | **6 025** | **3 268** |
| **Årsresultat** | | **45 689** | **31 376** | **55 905** | **-359 047** |
| Overført sameiekapital | | 45 689 | 31 376 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **45 689** | **31 376** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 2 852 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 40 542 | 33 257 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 139 926 | 99 933 |
| **Sum omløpsmidler** | | **180 468** | **136 042** |
| **SUM EIENDELER** | | **180 468** | **136 042** |

# Balanse 2024 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 87 424 | 41 736 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **87 424** | **41 736** |
| **Sum egenkapital** | **8** | **87 424** | **41 736** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 9 | 54 585 | 80 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **54 585** | **80 000** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 5 704 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 8 084 | 11 517 |
| Skyldig off. myndigheter | | 16 596 | 0 |
| Påløpne renter | | 24 | 33 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 051 | 2 756 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **38 459** | **14 306** |
| **Sum gjeld** | | **93 044** | **94 306** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **180 468** | **136 042** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Håvard Gutubø Bogetveit<br>Styreleder | Sverre Kristoffer Fagerberg<br>Styremedlem | Martin Løwstrøm Nyenget<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.
de. 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.

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

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

Sameiet består av 14 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 85 b.nr 131 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 3257,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP 1781070

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 340 200 | 340 200 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 113 400 | 113 400 |
| **Sum** | **453 600** | **453 600** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 076 | 5 076 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 36 000 | 36 000 |
| **Sum** | **41 076** | **41 076** |

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

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 14 000 | 19 500 |
| **Sum** | **14 000** | **19 500** |

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 4 714 | 0 |
| 6420 Lisens HMS E-post | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **10 902** | **5 938** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 3 799 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 709 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 282 | 0 |
| **Sum** | **4 790** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 30 025 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 0 | 12 602 |
| 6630 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 21 056 | 12 886 |
| **Sum** | **31 056** | **55 513** |

## Note 7 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7770 Betalingskostnader | 2 870 | 2 772 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 1 076 | 171 |
| **Sum** | **3 946** | **2 942** |

## Note 8 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 41 736 | 45 688 | 87 424 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **41 736** | **45 688** | **87 424** |
| **Sum egenkapital** | **41 736** | **45 688** | **87 424** |

## Note 9 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Sparebank 1 Gudbrandsdal** |
| Formål: | Utbygging av ladeanlegg for elbiler |
| **Lånenummer:** | **20957986731** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 7.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.11.2026 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 130 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 80 000 |
| Avdrag i perioden: | 25 415 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **54 585** |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20957986731 | 6 | 4 549 | 27 294 |
| | 1 | 4 412 | 4 412 |
| | 1 | 3 639 | 3 639 |
| | 1 | 3 548 | 3 548 |
| | 1 | 3 503 | 3 503 |
| | 1 | 3 275 | 3 275 |
| | 1 | 3 184 | 3 184 |
| | 2 | 2 866 | 5 732 |

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Røyslivegen 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Røyslivegen 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håvard Gutubø Bogetveit (sign.) | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Martin Løwstrøm Nyenget (sign.) | 11.03.2025 |
| Styremedlem | Sverre Kristoffer Fagerberg (sign.) | 13.03.2025 |

# Årsmelding 2024 - Sameiet Røyslivegen 6

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Håvard Gutubø Bogetveit
Styremedlem, Sverre Kristoffer Fagerberg
Styremedlem, Martin Løwstrøm Nyenget

Styret i Sameiet Røyslivegen 6 består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Røyslivegen 6 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. Sameiet Røyslivegen 6 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 988989746

Sameiet Røyslivegen 6 består av 14 boliger.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Røyslivegen 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1781070. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Sameiet Røyslivegen 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

- Elektriker har undersøkt årsaken til gjentatte strømbrudd på vinterstid. Fant ingen feil.

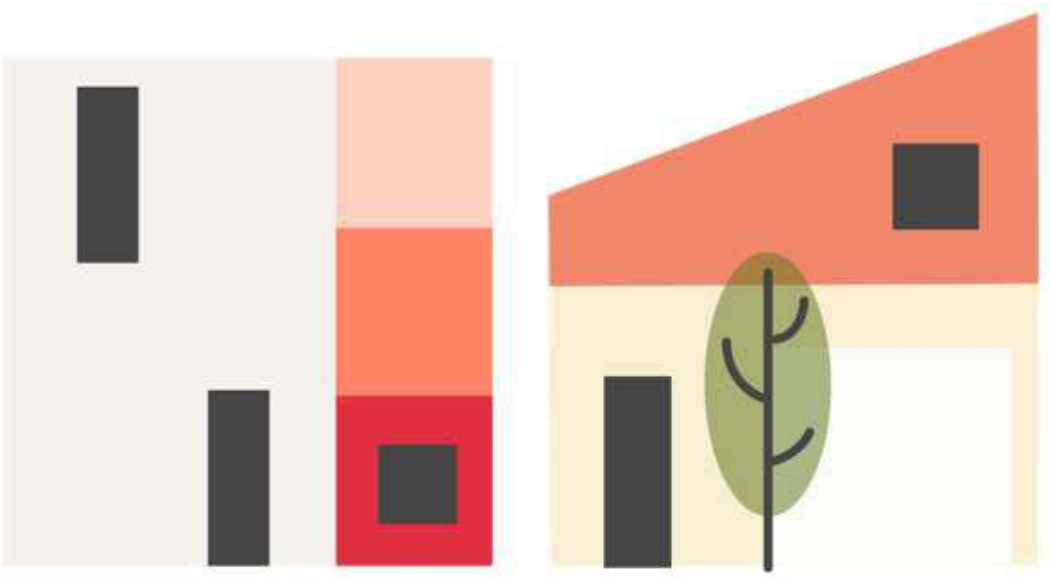
- Full runde med kartlegging og bekjempelse av skadedyr i leilighetene

- Oppgradering til fiber, etter mye trøbbel med signal den siste tiden.

- Fjerning av steinermasse mellom carporter og kiwi.

- Lekkasje i vannkran i teknisk rom. Skader i vegg og elektrisk anlegg er utbedret av fagkyndig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



**INNKALLING 2026**

# Sameiet Røyslivegen 6

Mandag 27.04.2026 kl. 17:00

I sameiet, gangen i 1. etg.

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Røyslivegen 6

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 17:00 - I sameiet, gangen i 1. etg.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Røyslivegen 6 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## 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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

# 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

# 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

# 3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 36 000,- godkjennes

# 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Håvard Gutubø Bogetveit, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sverre Kristoffer Fagerberg, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Martin Løwstrøm Nyenget, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

## 5.1 Valg av styreleder

Styreleder Håvard Bogetveit ble valgt i fjor og er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Håvard Bogetveit fortsetter som leder

## 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer for kommende periode velges på årsmøtet

**Forslag til vedtak:**

**Styrets innstilling:** Martin Nyenget velger å trekke seg fra styret.

Sverre Fagerberg er på valg.

## 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Historisk sett har ikke varamedlemmer vært nødvendig i dette sameiet

**Forslag til vedtak:** Veramedlemer behøves ikke

**Styrets innstilling:** Varamedlemmer velges ikke.

## 5.4 Valg av valgkomite

Historisk sett har ikke valgkomite vært nødvendig i dette sameiet

**Forslag til vedtak:** Valgkomite er ikke nødvendig

**Styrets innstilling:** Valgkomite velges ikke.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **142 009** | **121 736** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -99 189 | 45 689 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 93 162 | -25 415 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **-6 027** | **20 274** |
| **C. Arbeidskapital** | **135 983** | **142 009** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 169 667 | 180 468 |
| Kortsiktiggjeld | -33 685 | -38 459 |
| **C Arbeidskapital** | **135 983** | **142 009** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 701 776 | 453 600 | 484 371 | 609 216 |
| **Sum leieinntekt** | | **701 776** | **453 600** | **484 371** | **609 216** |
| **Sum inntekt** | | **701 776** | **453 600** | **484 371** | **609 216** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 5 076 | 5 076 | 5 100 | 5 076 |
| Styrehonorar | 2 | 36 000 | 36 000 | 36 000 | 36 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 45 406 | 18 973 | 15 000 | 30 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 3 | 15 375 | 14 000 | 22 000 | 27 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4 | 6 500 | 10 902 | 6 500 | 7 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 314 | 4 790 | 2 000 | 2 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 400 259 | 31 056 | 445 000 | 60 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 45 226 | 43 528 | 45 250 | 47 500 |
| Andre honorar | 7 | 15 750 | 0 | 0 | 5 000 |
| TV/bredbånd | | 125 749 | 128 460 | 132 000 | 125 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 21 885 | 28 000 | 5 000 |
| Forsikringer | | 96 766 | 87 968 | 96 800 | 104 500 |
| Andre kostnader | 8 | 4 204 | 3 946 | 6 500 | 6 000 |
| **Sum kostnad** | | **796 625** | **406 583** | **840 150** | **460 076** |
| **Driftsresultat** | | **-94 849** | **47 017** | **-355 779** | **149 140** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 5 790 | 4 837 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 10 130 | 6 165 | 3 268 | 9 206 |
| **Netto finansposter** | | **4 340** | **1 328** | **3 268** | **9 206** |
| **Årsresultat** | | **-99 189** | **45 689** | **-359 047** | **139 934** |
| Overført sameiekapital | | -99 189 | 45 689 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-99 189** | **45 689** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 38 080 | 40 542 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 131 587 | 139 926 |
| **Sum omløpsmidler** | | **169 667** | **180 468** |
| **SUM EIENDELER** | | **169 667** | **180 468** |

# Balanse 2025 Sameiet Røyslivegen 6

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -11 764 | 87 424 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-11 764** | **87 424** |
| **Sum egenkapital** | **9** | **-11 764** | **87 424** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 10 | 147 747 | 54 585 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **147 747** | **54 585** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 5 704 |
| Leverandørgjeld | | 8 722 | 8 084 |
| Skyldig off. myndigheter | | 10 836 | 16 596 |
| Påløpne renter | | 59 | 24 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 14 068 | 8 051 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **33 685** | **38 459** |
| **Sum gjeld** | | **181 432** | **93 044** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **169 667** | **180 468** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Håvard Gutubø Bogetveit | Sverre Kristoffer Fagerberg | Martin Løwstrøm Nyenget |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig 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.

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

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

Sameiet består av 14 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 85 b.nr 131 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 3257,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP 1781070

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 390 588 | 340 200 |
| 3610 Sameieinnbetalinger | 184 896 | 0 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 113 400 | 113 400 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 424 | 0 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 11 468 | 0 |
| **Sum** | **701 776** | **453 600** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 076 | 5 076 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 36 000 | 36 000 |
| **Sum** | **41 076** | **41 076** |

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

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6362 Skadedyrutryddelse | 2 000 | 0 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 13 375 | 14 000 |
| **Sum** | **15 375** | **14 000** |

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 0 | 4 714 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 500 | 6 188 |
| **Sum** | **6 500** | **10 902** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 3 799 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 709 |
| 6552 Driftsmateriell | 314 | 282 |
| **Sum** | **314** | **4 790** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 71 250 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 312 500 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 16 509 | 21 056 |
| **Sum** | **400 259** | **31 056** |

## Note 7 - Andre honorarer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 15 750 | 0 |
| **Sum** | **15 750** | **0** |

Konto 6714 gjelder hovedsakelig bistand låne opptak, fakturering, etab.gebyr.

## Note 8 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7770 Betalingskostnader | 3 111 | 2 870 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 1 093 | 1 076 |
| **Sum** | **4 204** | **3 946** |

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 87 424 | -99 188 | -11 764 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **87 424** | **-99 188** | **-11 764** |
| **Sum egenkapital** | **87 424** | **-99 188** | **-11 764** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Sparebank 1 Gudbrandsdal** | **Sparebank 1 Gudbrandsdal** |
|---|---|---|
| Formål: | ifbm. maling | Utbygging av ladeanlegg for elbiler |
| **Lånenummer:** | **20958667664** | **20957986731** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2021 |
| Rentesats: | 7.25 % | 7.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.08.2027 | 30.11.2026 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 313 800 | 130 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 54 585 |
| Avdrag i perioden: | 193 203 | 27 435 |
| Opptak i perioden: | 313 800 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **120 597** | **27 150** |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20957986731 | 6 | 2 263 | 13 578 |
| | 1 | 2 195 | 2 195 |
| | 1 | 1 810 | 1 810 |
| | 1 | 1 765 | 1 765 |
| | 1 | 1 742 | 1 742 |
| | 1 | 1 629 | 1 629 |
| | 1 | 1 584 | 1 584 |
| | 2 | 1 425 | 2 850 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958667664 | 1 | 24 612 | 24 612 |
| | 1 | 23 873 | 23 873 |
| | 1 | 19 689 | 19 689 |
| | 1 | 19 197 | 19 197 |
| | 1 | 17 720 | 17 720 |
| | 1 | 15 505 | 15 505 |

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Røyslivegen 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Røyslivegen 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håvard Gutubø Bogetveit (sign.) | 18.03.2026 |
| Styremedlem | Martin Løwstrøm Nyenget (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Sverre Kristoffer Fagerberg (sign.) | 18.03.2026 |

# Årsmelding 2025 - Sameiet Røyslivegen 6

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Håvard Gutubø Bogetveit
Styremedlem, Sverre Kristoffer Fagerberg
Styremedlem, Martin Løwstrøm Nyenget

Styret i Sameiet Røyslivegen 6 består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Røyslivegen 6 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. Sameiet Røyslivegen 6 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 988989746

Sameiet Røyslivegen 6 består av 14 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

## Forsikring

Sameiet Røyslivegen 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1781070. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Sameiet Røyslivegen 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Kontroll av el-anlegg

## Styrets arbeid

Dette har blitt gjort:

- Hele bygget er malt i ny farge. Søppelskuret gjenstår, og males gjennom dugnad.

- Toppbord på rekkverk er byttet.

- Kontroll av el-anlegg både i 2. etasje og ladeanlegg. Årsak til gjentatte strømbrudd er trolig utbedret ved de tre utvendige strømuttaka til el-bil ladeboks.

Planer fremover:

- Male søppelskur

- Tette lekkasje i rør til utekran

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## 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 27.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Røyslivegen 6 mandag 27.04.2026 kl. 17:00 - I sameiet, gangen i 1. etg..

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Christin Dahlsrud

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Christin Dahlsrud

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Frank Alexander Anderson

### 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: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 36.000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder Håvard Bogetveit ble valgt i fjor og er ikke på valg.

**Vedtak:**
Ikke på valg

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer for kommende periode velges på årsmøtet

**Vedtak:**
Valgt ble: Sverre Kristoffer Fagerberg for 2 år.

Valgt ble: Magnus Pladsen for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Historisk sett har ikke varamedlemmer vært nødvendig i dette sameiet

**Vedtak:**
Ingen valgt

### 5.4 Valg av valgkomite

Historisk sett har ikke valgkomite vært nødvendig i dette sameiet

**Vedtak:**
Valgt ble: Ingen valgt

# Protokoll for Sameiet Røyslivegen 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Christin Dahlsrud (sign.) | 04.05.2026 |
| Protokollvitne | Frank Alexander Anderson (sign.) | 05.05.2026 |

**SAMEIEVEDTEKTER**

**FOR**

**Sameiet Røyslivegen 6**

## 1. Sameiets navn, eiendom og formål.

Sameiets navn er "Sameiet Røyslivegen 6". Sameiet eier eiendommen gnr., 85, bnr. 131 i Lillehammer kommune. Eiendommen består av 14 seksjoner.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Denne utgjør følgende:

Seksjon nr. 1: 100/1200
Seksjon nr. 2: 100/1200
Seksjon nr. 3: 100/1200
Seksjon nr. 4: 100/1200
Seksjon nr. 5: 100/1200
Seksjon nr. 6: 100/1200
Seksjon nr. 7: 72/1200
Seksjon nr. 8: 97/1200
Seksjon nr. 9: 63/1200
Seksjon nr. 10: 63/1200
Seksjon nr. 11: 77/1200
Seksjon nr. 12: 78/1200
Seksjon nr. 13: 70/1200
Seksjon nr. 14: 80/1200

Formålet med dannelsen av sameiet er å

- ivareta driften av eiendommen,
- administrerer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal,
- ivareta andre saker av interesse.

## 2. Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. seksjoneringsbegjæringen omfattes av seksjoner eller tilleggsarealer til spesifisert seksjon, er fellesarealer.

## 3. Panterett til sameiet

Sameiet har panterett til hver seksjon for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp (G), jfr. eierseksjonsloven § 25, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, eksempelvis dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold og for foretatte innvendige eller utvendige endringer av hus/seksjon som er i strid med gjeldende bestemmelser.

## 4. Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre sameiere. De til enhver tid vedtatte ordensregler må overholdes.

Sign: MBH, DTH, MBR, JCH, AL, KK, OMS, DC, G.N., QTT, CHMC
PG, GS, EHS, INMH, CMR, MMK, HR, TG, KAL

Fellesanleggene/-arealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre sameier.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Sameieren skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

## 5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Styret skal gis melding om eventuelle overdragelser av seksjoner.

## 6. Fellesutgifter

Fellesutgifter innbefatter bl.a. forsikringspremie av bygningen, oppvarming/elektrisitet for fellesanlegg, brøyting/strøing av felles utearealer, løpende utvendig vedlikehold av eiendom og installasjoner, kabel tv og bredbånd.

Fellesutgiftene fastsettes etter enighet mellom sameierne begrunnet i oppsatt budsjett. Ved fastsettelse av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

Utgifter ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, eller likt per seksjon der hvor dette er naturlig.

## 7. Ansvar for sameiets fellesforpliktelser

For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

## 8. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

## 9. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens regler.

## 10. Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere.

Sign: MBH, DTH, MBR, JCH, AC, KK, OMS DC J.N. CAMC QTT
P.G, GS, EHS, INMH, CMR, VMK, HR, TG, KAL

Styre og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

## 11. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 14,2. og 3. ledd., skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

## 12. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når partene finner det nødvendig. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Punkt 11, 4. ledd, gjelder tilsvarende.

## 13. Sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for sin seksjon.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskap,
3. velge styremedlemmer,
4. behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Sign: MBH, DTH, MBR, JCH, AL, KK, OMS, DC, N, UTT, CHMC
P.G, GS, EHS, INMH, CMR, KMK, HR, TG, KAL

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av alle sameierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

## 14. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i dette punkt, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalg blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves enstemmighet vedrørende vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlige.
2. Endringer av vedtektene, jfr. 4. ledd.
3. Endring av panterettens størrelse, jfr. punkt 3. (Denne må dog alltid være av rimelig størrelse).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i den forstand av de ikke må stride mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser.

## 15. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om juridiske disposisjoner overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om juridiske disposisjoner overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

## 16. Styret

Sameiet skal ha et styre, som velges på sameiermøtet. Styrelederen velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer, som må representere seksjonseierne i sameiet. Styrets oppgaver og ansvar innehas av styrets medlemmer i fellesskap.

## 17. Innkalling til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når sameierne finner dette nødvendig.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

Sign: MBH, DTH, MBR, SCH, AL, KK, OMS, DC J. N. CAMC
QTT, P.G, GS, EHS, INMH, CHR, VMK, HR, TG, KAL

## 18. Styremøter

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskives av styrets medlemmer i fellesskap.

## 19. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal forelegges sameiermøtet, jfr. punkt 14.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når hele styret er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter punkt 5, 2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

## 20. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 21. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av sameierne i fellesskap, i fall ikke sameiermøtet velger særskilt revisor.

## 22. Offentlig eierskap i sameiet.

Stat og kommune har ikke mulighet til å eie i Sameiet Røyslivegen 6.
Det er heller ikke tillatt å leie ut noen av seksjonene til verken stat eller kommune.

## 23. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold mellom sameierne hører under de alminnelige domstoler.

## 24. Lov om eierseksjoner

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, til anvendelse.

KAL

Sign: MBH, DTH, MBR, JCH, AL, KK, OMS, DC
P.G, GS, EHS, INMH, CMR, KMK, HR, TG

J.N.QTT, CHMC

Lillehammer, den 7.1.2013

| Seksjon | Underskrift |
|---|---|
| 1 | ANDERS LILLESÆTER Anders Lillesæter Kari Kleppe |
| 2 | ~~DAA~~ Tommy Grøtte Hanne Røsbjørgen |
| 3 | Jens-Chr. Hveem Ida Natalie N Haug |
| 4 | MAI-BRITT HOKTEN Mai-Britt Hokten |
| 5 | Kris-André Larsen |
| 6 | |
| 7 | DANIEL CHRISTENSEN Daniel Christensen |
| 8 | Christie Marie Rodahl, Kjell Magnus Knudsen |
| 9 | DAG TORE HAUGEN, Mia-Beate Rinnan |
| 10 | Nicic Zubisa |
| 11 | Anh Thanh Tran, Co Huynh My Chanh |
| 12 | Ole M Storli, Gunhild Storli |
| 13 | Gret Piotr |
| 14 | Gaust/ Michael |

Sign:

Sameiet Røyslivegen 6
Røyslivegen 6, 2611 Lillehammer, Org.nr. 988 989 746

# ORDENSREGLER

**2. ETASJE**
Seksjonseierne skal holde det ryddig foran inngangen til sine leiligheter og boder. Dette vil i første rekke bestå i evt. oppkosting av smuss. Når det trengs kan det være aktuelt med felles tiltak med kosting / snømåking av hele utearealet i 2. etasje. For øvrig skal sameier som har vaktmestertjeneste i hht. liste sørge for snømåking og evt. opprydding utenfor inngangsdører og søppelskur.

**1. ETASJE OPPGANG**
Området kan benyttes til oppstalling av sykler og lignende, men ellers holdes ryddig for uvedkommende ting. For øvrig skal sameier som har vaktmestertjeneste i hht. liste sørge for snømåking og evt. opprydding utenfor inngangsdører og søppelskur.

**1. ETASJE GANGAREAL**
Seksjonseierne skal holde det ryddig foran inngangen til sine leiligheter. Dette vil i første rekke bestå i evt. oppkostning av smuss. Området skal ikke benyttes til lagring av søppel eller annet utstyr. Hobbyvirksomhet må foregå i den enkeltes leilighet og ikke i gangarealet. Gangen vaskes hver uke i hht. oppsatt vaskeliste.

**RO I LEILIGHETENE**
Det skal vises hensyn til beboerne slik at radio/musikkanlegg, TV, musikkinstrumenter og lignende dempes etter kl. 22:00. Hensikten er ikke å legge begrensninger på sosialt festlig samvær, men at det tas rimelig hensyn til at vi bor i et tett fellesskap og ikke er til urimelig sjenanse for hverandre.

**SØPPEL OG AVFALL**
Renovasjonsselskapets regler for sortering av avfall skal følges. Avfallet må komprimeres før det legges i beholderne, spesiell gjelder dette pappavfall. Avfall som trevirke eller større ting som vil oppta urimelig plass skal ikke legges i dunkene men den enkelte sameier må selv sørge for bortkjøring av slikt avfall. Tilsyn med søppelskuret skal utføres hver uke av den sameier som har ansvar i henhold til oppsatt liste.

**LÅSING**
Utvendige dører skal holdes låst til enhver tid, om en ikke driver med noe i området slik at en kan holde oppsyn med døren. Dette er viktig for at sykler og lignende kan stå trygt og at ikke uvedkommende kommer inn i oppgangene.

**FASADEENDRINGER**
Det er ikke anledning til å igangsette bygging eller omgjøringer som medfører endringer i byggets fasade uten å søke styret om tillatelse.

**LAGRING PÅ UTVENDIGE FELLESAREALER**
Det er ikke anledning til å lagre gjenstander som campingvogner, hengere, avskiltede biler eller annet utstyr på felles arealer eller parkeringsplasser. Det presiseres at det er avsatt 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, og det er forutsatt rullering på de plassene som er avsatt til gjesteparkering.
Styret kan treffe forføyninger mot seksjonseiere som etter informasjon ikke retter seg etter disse regler.

Lillehammer kommune Tjenesteområde byggesak

Eirik Sverdrup Augdal
Røyslivegen 6b
2611 LILLEHAMMER

| Vår ref.: | Saksbehandler: | Deres ref.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| 2026/5990-4 | Leif Morten Plassen | | 08.09.2026 |

# Ferdigattest - Bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel - eiendom 85/131/0/1 - Røyslivegen 6B

Tiltakshaver: Eirik Sverdrup Augdal
Søknad mottatt: 07.09.2026

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets art: | Bruksendring - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel | |
| Bygningstype / Bygningsnummer | 14621598 / 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | |
| Bruksenhet: | Røyslivegen 6 B – H0201 – Matrikkelenhet 85/131/0/1 | |
| Tillatelse: | 07.09.2026 | Dato: 2026/5990-2 |

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

**Matrikkelopplysninger:**
Matrikkelopplysninger til tiltaket er gitt i tillatelse datert 07.09.2026, det foreligger ikke korrigerte arealopplysninger.

**Klagerett:**
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til *postmottak@lillehammer.kommune.no* eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Leif Morten Plassen
Saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:
945578564

Lillehammer kommune Tjenesteområde byggesak

Eirik Sverdrup Augdal
Røyslivegen 6 B
2611 LILLEHAMMER

| Vår ref.: | Saksbehandler: | Deres ref.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| 2026/5990-2 | Leif Morten Plassen | Eirik Sverdrup Augdal | 07.09.2026 |

# Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel - eiendom 85/131/0/1 - Røyslivegen 6B

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver: | Eirik Sverdrup Augdal |
| Søknad mottatt: | 19.08.2026 |

**Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement.**
Søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og at forskrifter til loven følges. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at utførelsen av tiltaket oppfyller tekniske krav gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17)
2. Når tiltaket er utført skal det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
   Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8

**Saksopplysninger:**
Søknaden er datert og mottatt 19.08.2026.
Søknaden gjelder bruksendring av rom i boenheten fra tilleggsdel til hoveddel – stue og soverom.

Tiltakshaver opplyser i søknaden at tidligere eier i 2005 har etablert rom for varig opphold i loftsetasjen - stue og soverom. Det søkes nå om ettergodkjenning av forholdet.
Loftsetasjen har innvendig tilkomst via åpen trapp
Tegninger og redegjørelse er mottatt til søknaden.

**Unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK 17):**
Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav, jf. TEK 17, med hjemmel i pbl. § 31-4. Det forutsettes at utførelsen av tiltaket oppfyller forskriftens krav.

**Nabovarsel:**
Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for krav til nabovarsling til naboer da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

**Plangrunnlag:**
Reguleringsplan for Røyslimoen med tilhørende reguleringsbestemmelser, godkjent av kommunestyret den 27.06.1985 – Plan ID 095 og Plan ID 095-04 vedtatt 26.06.1997.
Eiendommen ligger innenfor arealbruksformål avsatt til Bolig/Forretning

I Kommuneplanens arealdel for Lillehammer, 2020 – 2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 26.03.2020, er eiendommen avsatt til arealbruksformål Sentrumsformål-nåværende.

Omsøkt tiltak er vurdert til å være innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.

**Matrikkel:**
Bygningsnummer: 14621598
Bygningstype: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Bruksendring: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bruksenhet: Røyslivegen 6 B – H0201 – Matrikkelenhet 85/131/0/1

Følgende bruksareal (BRA) for tiltaket oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

| Etasje | BRA i Matrikkelen - eksisterende | BRA i Matrikkelen - Bruksendring | SUM BRA i Matrikkelen |
|---|---|---|---|
| 2. etg. H2 | 79 $m^2$ | $m^2$ | 79 $m^2$ |
| 3. etg. H3 | $m^2$ | 38 $m^2$ | $m^2$ |

Følgende bruttoareal (BTA) legges inn i matrikkelen:

| Etasje | BTA i Matrikkelen - eksisterende | BTA i Matrikkelen - Bruksendring | SUM BTA i Matrikkelen |
|---|---|---|---|
| 2. etg. H2 | $m^2$ | $m^2$ | $m^2$ |
| 3. etg. H3 | $m^2$ | $m^2$ | $m^2$ |

*Bruttoareal ikke opplyst i mottatt søknad, bes opplyst senest ved søknad om ferdigattest.*

Boligspesifikasjon eksisterende:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H02 | 01 | 79 $m^2$ | 3 | 1 | 1 | 1 |

Boligspesifikasjon ny situasjon etter bruksendring:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H02 | 01 | 117 $m^2$ | 5 | 1 | 1 | 1 |

**Gebyr:**
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

**Klagerett:**
*Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til postmottak@lillehammer.kommune.no eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.*

Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

## Vedlegg til søknad om bruksendring fra tilleggsrom til hoveddel

Loftsetasjen er plantegningen til høyre, der man ser trapp opp direkte til stue. Både stue og soverom har eget vindu.




MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Det er endeleiligheten som man ser to vinduer hvor det ene er soverommet og det andre er stua i loftsetasjen.



Stue i loftsetasjen.



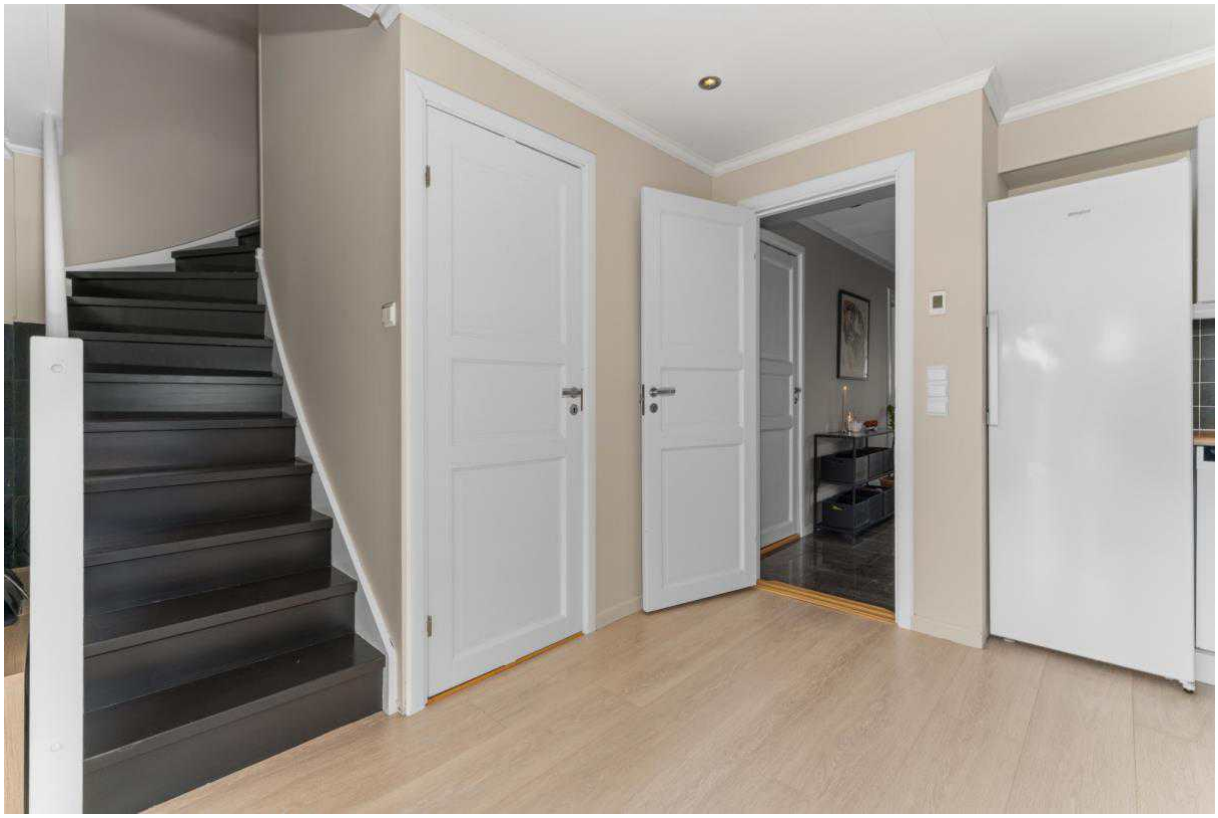

Trappeoppgang direkte fra hovedetasje.



Inngang til soverom.



Soverom i loftsetasjen.



Trappoppgang fra hovedetasjen.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 81 | 8 | | 89 | 26 |
| 3.Etasje | 38 | | | 38 | |
| **SUM** | **119** | **8** | | | **26** |
| **SUM BRA** | **127** | | | | |

38 kvatdratmeter i loftsetasjen målt av takstmann.

ARKIV

Lillehammer kommune

Dato:14.11.2012
Vår ref.: ERIOTTVI 11/4644-8
Arkivkode: HEIGB 85/131
Løpenum: 12/23914
Deres ref:

Arkitekt Per Thore Olsen AS
Simen Fougnersveg 9
2614 Lillehammer

# FERDIGATTEST

Vedrørende BRUKSENDRING - FORRETNING TIL BOLIG Adr.Røyslimovegen 6A, Gnr.85/Bnr.131

***Tiltakshaver***: Røyslimoen Eiendom AS
***Ansvarlig søker***: Arkitekt Per Thore Olsen AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10, gis ferdigattest for følgende tiltak:

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: | Røyslivegen 6A, 2611 Lillehammer<br>Leilighet 1, bolignr. H0108<br>Leilighet 2, bolignr. H0107<br>Leilighet 3, bolignr. H0106<br>Leilighet 4, bolignr, H0105 | |
| Arbeidets art: | Bruksendring | |
| Byggets art: | Boligbygg | |
| Bygningsnummer i Matrikkelen: | 14621598-2 | |
| Saksnummer for tillatelse: | 11/4644-4 | Dato: 07.03.12 |
| Saksnummer midlertidig brukstillatelse: | 11/4644-7 | Dato: 30.10.12 |

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 14.11.12, og tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest med utførende foretak i henhold til tillatelse.

Det framgår av gjennomføringsplanen fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer, senest ved lov av 10.08.2012 nr. 61.

Ferdigattest sendes ansvarlig søker, som må formidle dokument eller kopi videre til rette adressater, jf. Plan- og bygningsloven § 23-4.

***Arealopplysninger:***

- *Bruksareal: leilighet 1 = 85 $m^2$, leilighet 2 = 77$m^2$, leilighet 3 = 90 $m^2$, leilighet 4 = 79 $m^2$*

**AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK**
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

***Gebyrareal:***

- *Vann og avløp : leilighet 1 = 68 $m^2$, leilighet 2 = 62 $m^2$, leilighet 3 = 72 $m^2$, leilighet 4 = 63 $m^2$*
- *Eiendomsskatt: leilighet 1 = 85 $m^2$, leilighet 2 = 77$m^2$, leilighet 3 = 90 $m^2$, leilighet 4 = 79 $m^2$*

**Klageadgang:**

*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, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.*

Areal og Miljø
Fagområde byggesak

Kåri Senderud
Konstituert fagansvarlig byggesak

Erik Ottvik
Saksbehandler

*Kopi til:*
*GLØR, - Vann og avløp - Eiendomsskatt. – Brannsjefen*

**AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK**
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Dato:06.05.2014
Vår ref.: KARASP 04/3607-10
Arkivkode: HEIGB 85/131
Løpenum: 14/9701
Deres ref:

Bergseng Invest AS
Storgata 62

2609 Lillehammer

# FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST - 6 STK CARPORTER
Adr. RØYSLIMOEN SENTER, Gnr./Bnr. 85/131

Tiltakshaver: Røyslimoen Eiendom AS
Ansvarlig søker: Ark. Per Thore Olsen

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10, gis ferdigattest for følgende tiltak:

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets art: | Nybygg | |
| Byggets art: | Carportanlegg | |
| Saksnummer for tillatelse: | 04/3607-4 | Dato: 15.10.04 |

I forbindelse med Lillehammer kommunes pågående prosjektarbeid om opprydding i uavsluttede byggesaker er dette tiltaket purret opp med krav om dokumentasjon/ redegjørelse.

Signerte kontrollerklæringer er mottatt 06.05.14. Reviderte tegninger er mottatt 06.05.14. Det framgår av kontrollerklæringen fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

**Tatt i bruk: 01.01.2005**

**TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK**

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

**Arealopplysninger:**

- Bebygd areal : 111 $m^2$
- Bruksareal : 106 $m^2$.

**Gebyrareal:**

- Eiendomsskatt : 111 $m^2$

**Klageadgang:**

*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, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.*

Med hilsen

Kari-Irene Aspelund
Prosjektleder

Kopi: Eiendomsskatt - Matrikkel - Brannsjefen - Prosjektperm
Ark Per T. Olsen, Simen Fougners veg 9, 2614 Lillehammer

Lillehammer kommune

**BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER**
Faktura ettersendes.

I forbindelse med tillatelse gitt 15.10.04
**Vedrørende:** 6 STK CAR-PORTER
**Adresse:** RØYSLIMOEN SENTER
**Gnr./Bnr.:** 85/131

Saken er purret for avslutning i forbindelse med opprydning i uavsluttede byggesaker.

Da vi er kjent med at tiltaket er tatt i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest jf (gamle) plan og bygningslovens § 99, ilegges det bot jf. (gamle) plan- og bygningslovens § 110.5. *«Med bøter straffes den som forsettlig eller uaktsomt bruker eller lar bruke byggverk m.v. som nevnt i § 99 uten at det foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller nødvendig driftstillatelse."*

Gebyrets størrelse ble varslet i vårt brev av 21.02.2014 og oppgitt til kr. 3.000,00.

**FAKTURAADRESSE:**

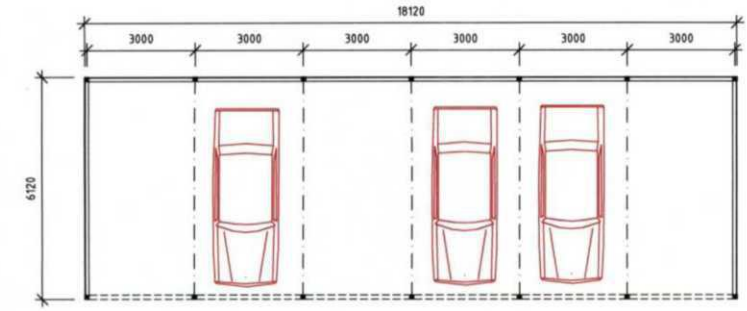
Bergseng Invest AS
Storgata 62

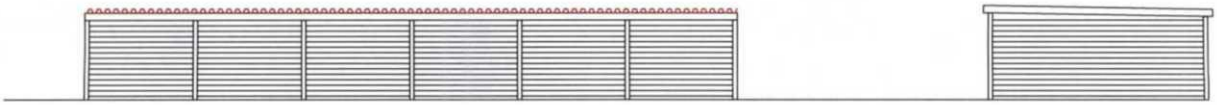
2609 Lillehammer

| **GEBYRER** | |
|---|---|
| ➢ *For bygg tatt i bruk i strid med (gamle) plan- og bygningslovens § 99.* | **Kr. 3.000,00** |

Med hilsen

Kari-Irene Aspelund
Prosjektleder






LILLEHAMMER KOMMUNE
05 MAI 2014

RØYSLIMOEN EIENDOM AS

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15.09.04 | | 1:100 | Ark. Per Thore olsen AS<br>Simen Fougnersvei 9<br>2614 Lillehammer<br>TLF-FAX 61250621 |
| Car-porter | | | 218 - 202 |




LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok.nr. 9
04/3607
05 MAI 2014

6 carporter 1. byggetrinn, 2004

RØYSLIMOEN EIENDOM AS

| | | | |
|---|---|---|---|
| 24.03.2014 | | 1:500 | Arkitekt Per Thore Olsen AS<br>Simen Fougnerevei 9<br>2614 Lillehammer<br>TLF-FAX 61255621 |
| Situasjonsplan | | | 218 - 02 |




LILLEHAMMER KOMMUNE
05/33916
8
05 MAI 2004

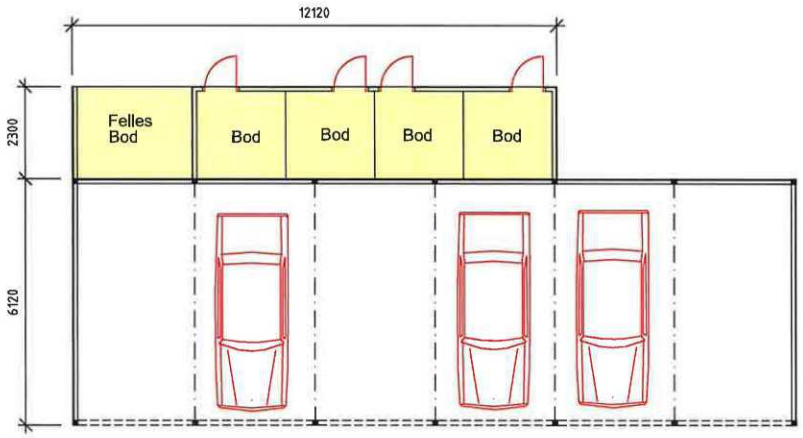
6 carporter 1. byggetrinn 2004

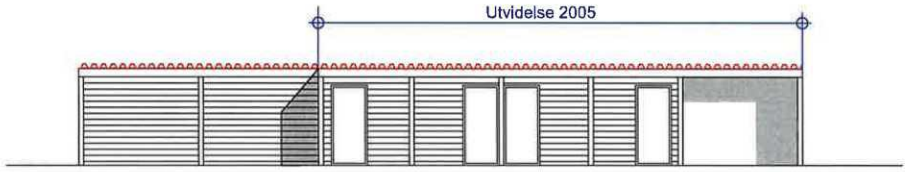
3 carporter 2. byggetrinn 2005

Boder og søppelskur byggetrinn 2005

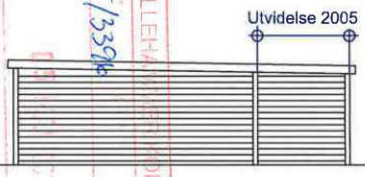
RØYSLIMOEN EIENDOM AS

| | | | |
|---|---|---|---|
| 03.05.14 | | 1:500 | Arch. Per Thore Olsen AS<br>Simen Fougnerveg 9<br>2614 Lillehammer<br>TLF-FAX 61255021 |
| Situasjonsplan | | | 218 - 02 |

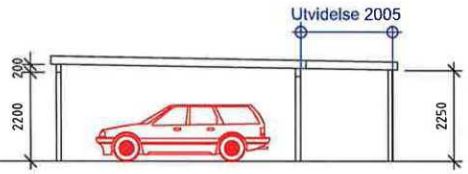



Fasade mot øst




Fasade mot nord




Snitt

Tilbygg 2005 av Mjøsbygg

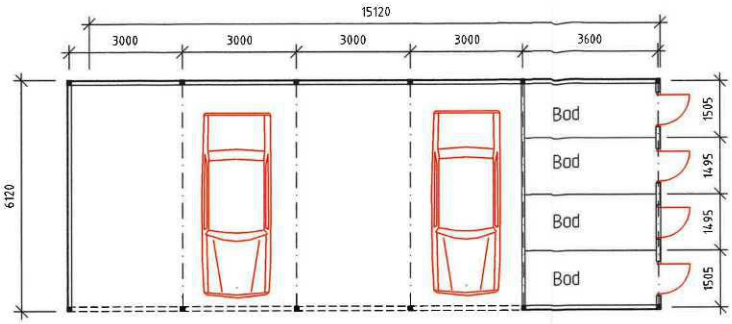
RØYSLIMOEN EIENDOM AS

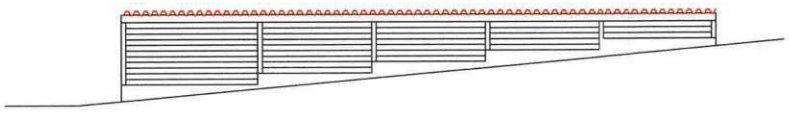
03.05.14. | 1:100

Ark. Per Thore Olsen AS
Slinan Fougnerveg 8
2614 Lillehammer
TLF-FAX 61255621

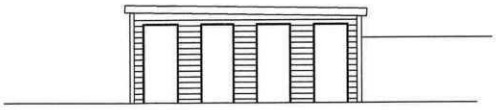
Boder
Bygget i 2005

218 - 221

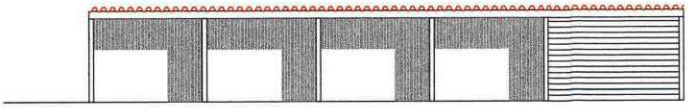


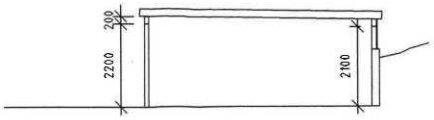
Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst




LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaks: 05/03396 Dok nr: 005
25 NOV. 2005
Opprm:
Ark.kode P:
Ark.kode S: Kassasjon:
TD FE: Sekvit:

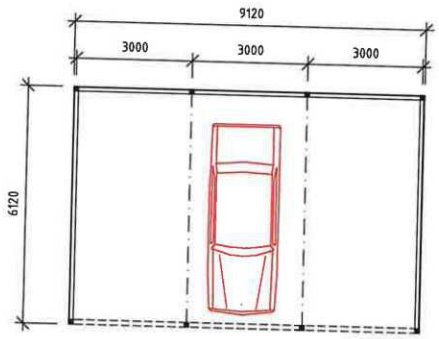
RØYSLIMOEN EIENDOM AS

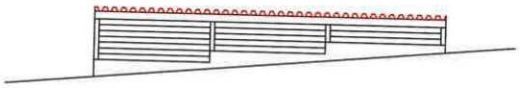
04.09.05. 1:100

Ark. Per Thore olsen AS
Ølmen Fougnersvei 9
2614 Lillehammer
TLF-FAX 61255621

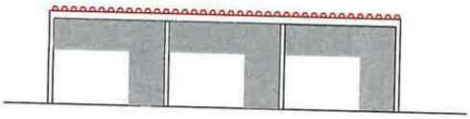
Car-porter og boder

218 - 221

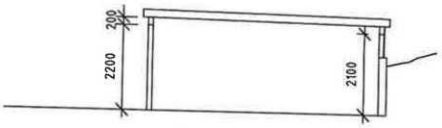


Fasade mot vest



Fasade mot øst




Snitt

LILLEHAMMER KOMMUNE
05/4376
8
05 MAI 2014

RØYSLIMOEN EIENDOM AS

03.05.14. | 1:100

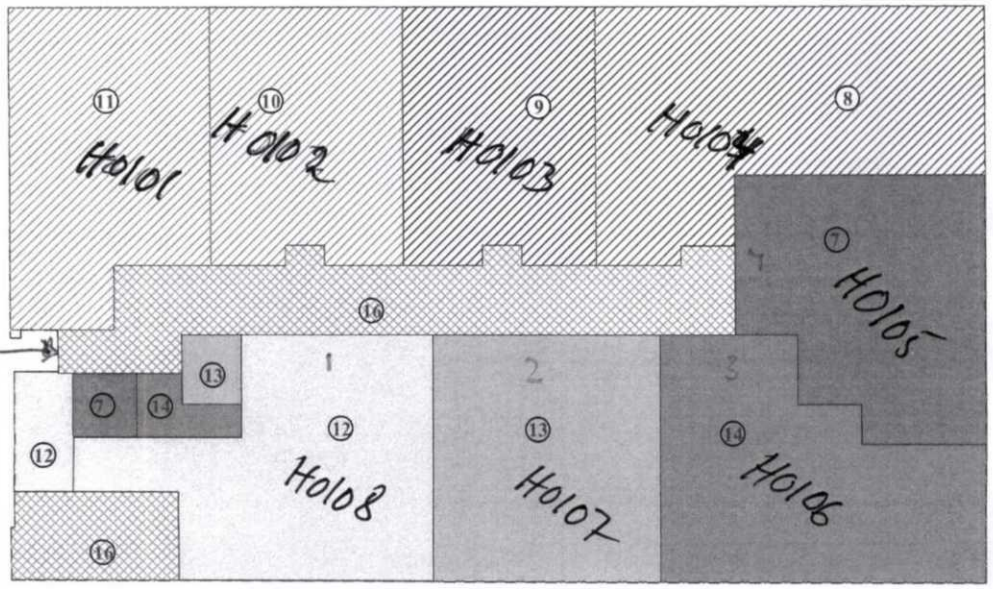
Arkitekt Per Thore Olsen AS
Simen Feugnersvei 9
2614 Lillehammer
TLF-FAX 61255621

Carport for 3 biler
Bygget i 2005

218 - 221

Vedlegg 6.

KOPI Adressering 31/10-12 mnq/kjd




| | | |
|---|---|---|
| 7 | BTA 80,0 m2 +Bod 5,7 m2 = 85,7 m2 |
| 8 | BTA 106,3 m2 |
| 9 | BTA 67,7 m2 |
| 10 | BTA 67,6 m2 |
| 11 | BTA 79,4 m2 |
| 12 | BTA 85,7 m2 +Bod 9,7 m2 = 95,4 m2 |
| 13 | BTA 77,8 m2 +Bod 5,8 m2 = 82,6m2 |
| 14 | BTA 85,9 m2 +Bod 6,8 m2 = 92,7 m2 |
| 16 | Felles areal Tekn.rom 19,9 + gangareal 67,8 = 90,0 m2 |

Samlet bruttoareal = 768,4 m2

LILLEHAMMER KOMMUNE
29 OKT. 2012

Jamgang RØYSLIVEGEN 6A

Reseksjonering
Gnr.85 - Bnr.131
Røyslivegen 6 A, 1. tasje

Dokid: 12010293 (11/4644-3)
Situasjonsplan




LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar saksnr.
Dok.nr.
3
23 FEB. 2012
Lopenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassaaj.
TO FE
Saksb.

RØYSLIMOEN EIENDOM AS

Situasjonsplan

218 - 202

Dokid 120102594 (11/46844-3)
Tegninger

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 11/4644
Dokid 3
23 FEB. 2012
Løpenr
Ark kode P
Ark kode S
TO FE
Kassasj
Saksb




Røyslimoen Eiendom AS
Røyslivegen 6

21.02.12.

1:200

4 nye leiligheter
Plan1

435-101

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 11/4644
Dok.nr 3
23 FEB. 2012
Løpenr
Kontrollert
Sakbeh.



Fasade mot nordøst

Røyslimoen Eiendom AS
Røyslivegen 6

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato 21.02.12. | Kontrollert | Målestokk 1:200 | Arb. Per Thore Olsen AS<br>S. Fougnersvei 6, 2614 Lillehammer<br>Telefon 61255621-97671806<br>E-mail: perthore@perthore.no |
| 4 nye leiligheter<br>fasde mot nordøst | | | Tegning nr. 435-102 |

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok nr 3
23 FEB. 2012



Fasade mot nordvest

Røyslimoen Eiendom AS
Røyslivegen 6

21.02.12 | 1:200

A/S Per Thore Olsen AS
Trygdrensvei 8, 2614 Lillehammer
Telefon 61255621-97671806
E-mail: perthore@perthore.no

4 nye leiligheter
Fasade mot nordvest

435-103

Ordre: **94845**

Eiendom: **3405-85/131/0/1**
Røyslivegen 6B
2611 Lillehammer

# K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.06.2026 14:25:

**Under behandling**

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "Sentrumsformål - Nåværende". Hensyn som gjelder er

- H 320_01 flomfare (deler av eiendommen).

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-095-04 - Fra forretning til bolig/forretning». Arealformål «Bolig/forretning».

Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **85** | Bnr. | **131** | Festenr: | | Snr. | **1** |
| Adresse: | Røyslivegen 6B, Lillehammer. | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 20 940,00

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 644,00

**For festede tomter:**

| | | |
|---|---|---|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |

**Lillehammer 7. juli 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

95

# REGULERINGSPLAN FOR RØYSLIMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 27.06.85
Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 23.05.85

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

**Området reguleres til følgende formål:**

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

## 1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

### 1.1 Området for offentlig bebyggelse.

Området er avsatt til barneskole, barnehage og eventuelle andre offentlige grendefunksjoner med tilhørende lekeareal og parkeringsareal.

Bebyggelsen tillates ikke oppført med flatt tak og utformingen må harmonere med strøkets karakter.
Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Atkomst til området med bil skal skje fra veg 4, men bygningsrådet kan godkjenne en midlertidig atkomst fra veg 2.

De viste arealer for trafokiosker kan flyttes i samråd med byplankontoret.

### 1.2 Område for forretning.

Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Området F3 avsettes til bensinstasjon og til parkering for F1 og F2. Internt i F1 og F2 tillates kun varetransport.
Det er ikke tillatt å etablere flere avkjørsler til samlevegen enn det planen viser.

Arealet til felles avkjørsel skal tjene som avkjørsel for eksisterende bolig- og forretningseiendom med utvidelser og for bensinstasjon. Bensinstasjonens plassering må godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen tillates ikke utført med flatt tak, og utformingen bør harmonere med strøkets karakter.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Plan for utomhusarealer som viser bl.a. parkering, terrengbehandling og beplantning måutarbeides og skal følge søknad om byggetillatelse.

Det skal på egen grunn anlegges minst 1 biloppstillingsplass pr. 60 $m^2$ forretning.

Det er ikke tillatt med virksomhet som er særskilt innrettet på tungtrafikk.

### 1.3 Område for boliger.

For felt B, C, D, E og F er det laget en veiledende illustrasjonsplan som viser veger, tomtedeling m.v.
Feltene kan bygges ut etter denne planen. Bygningsrådet skal godkjenne endringer i planen eller helt nye bebyggelsesplaner før utbygging.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Fasader som bygges nærmere nabogrense enn 4 m, der hvor dette er angitt med særskilte byggegrenser, tillates ikke utført med vinduer og dører.

Flatt tak og valmtak er ikke tillatt.

Eventuell sokkeletasje bør ha samme fasadeutforming som huset forøvrig.

Garasjer og uthus kan bare oppføres i en etasje og med inntil 50 $m^2$ grunnflate. Garasje kan oppføres inntil 6 m fra vegkant når porten vender mot vegen og ellers inntil 1 m fra regulert vegkant.

I boligarealet skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass for 2-roms leilighet, 1,5 biloppstillingsplasser for 3-roms leiligheter og 2 biloppstillingsplasser for 4 rom eller mer. I tillegg anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet i en sentral parkeringsplass for tilfeldigparkering.

Innenfor de enkelte boligfelt kan bygningsrådet tillate beboere å drive mindre, privat næringsvirksomhet dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe fornaboene.

De regulerte fellesarealer i feltene skal nyttes til leke- og oppholdsplasser og eies og drives av beboerne i de respektive felt.

De felles, private veger i planen skal eies og drives i fellesskap av de eiendommer som har regulert atkomst fra samme veg.

## 2. BESTEMMELSER FOR ANDRE REGULERINGSFORMÅL.

### 2.1 Friområder.

Friområde 4 og 5 er avsatt til idrettsbaner og tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I friområdet 6 forutsettes det at en del av eksisterende skog hogges for å øke solinnfall til det offentlige byggeområdet.
I friområdene 7 og 8 er det tillatt med kjøring av skogsvirke fram til de angitte velteplasser.

### 2.2 Spesialområde.

Dette området er avsatt til privat stallvirksomhet.
Bygninger som ikke har direkte tilknytning til denne virksomheten tillates ikke oppført.

**2.3 Trafikkområder.**

På de gangveger som er gitt skravur, er kjøring til de tilliggende eiendommer tillatt. Kjøring på gangveger forøvrig er kun tillatt for utrykningskjøretøyer.

Langs samlevegen er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer utover det planen viser.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## 3. FELLESBESTEMMELSER

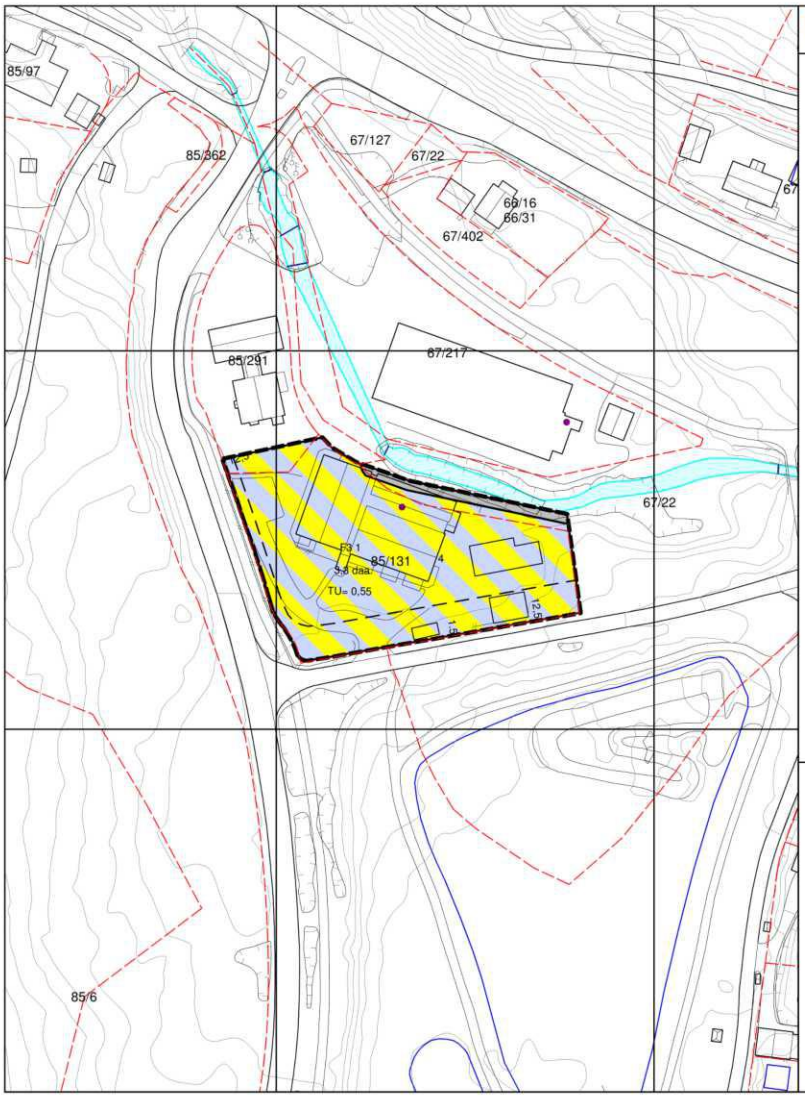
**3.1** Det må utarbeides en trafikksikringsplan for både offentlige og private veger som angir skilting, fartsdempende tiltak, eventuelle sperre m.v.

**3.2** Eksisterende terreng og vegetasjon må bevares i størst mulig utstrekning.

**3.3** Tomteutnyttelsen regnes lik forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og netto-tomt.

**3.4** Ved oppfylling av tomt, tillates ikke fylling inn i til grensende friarealer.

**3.5** Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.




# TEGNFORKLARING

**PBL § 25 REGULERINGSPLAN**

**95-04**

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gangvei

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig/Forretning

**LINJESYMBOLER**

RpGrense

RpFormålGrense

Byggegrense

N

0 10 20 30 40 50

Målestokk= 1:1000 (A3)

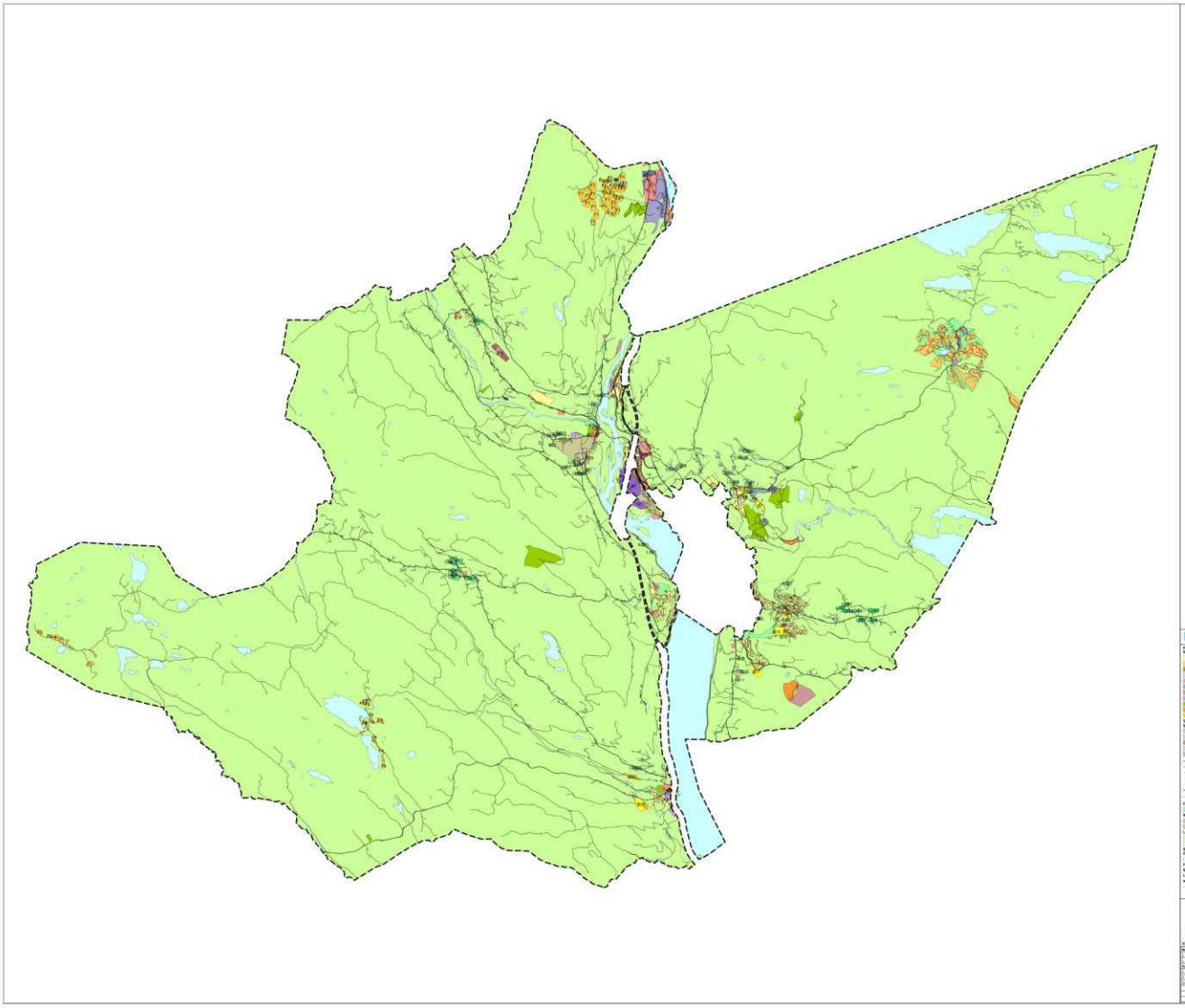
Utarbeidet av: Lillehammer kommune
- Endringen har ikke egen bestemmelser

PlanID: Plan-095-04

## REGULERINGSENDRING FOR DEL AV RØYSLIMOEN - KÅRE TØFTUM

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| Behandling | Saksnr. | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|---|
| Forslag | | | |
| Vedtatt | | 26.06.1997 | JKL |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



## TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hensynssoner

BESTEMMELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Hotell- og overnatting
Fritids/turisme
Næringsvirksomhet/bygninger
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Bane (inkludert knyttet banetomt)
Lufthavn
Parkering
Kjørevei - På bakken
Sykkelveg - På bakken
Adkomstveg - Forskåret
Gang-/sykkelveg - Forskåret
Gang-/sykkelveg - På bakken
Jernbane - På bakken
Kjørevei
Parkering
Gang-/sykkelveg - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Grønnstruktur
Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

Viktig sjøer, fellesanlegg formål
Campingplasser

LAVERE GRADER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for spredt boligbebyggelse
LNFR for spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LANDSVERNEPLAN

Plangrense
Grense for landsverneplan

N

0 1 2 3 4 5 km

Målestokk 1:100000 (A0)

Plan ID: 2016Kompan

Eiere for kartgrunnlag, GS: 06 14
Eiere for plan fra: 22 06 15

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

# KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

| Behandling | Saksnr. | Dato | Vedtaksnr. |
|---|---|---|---|
| 1. gangs behandling - Forslagsstiller | 2013/8 | 06.12.2018 | |
| Kunngjøring - Høringsfrist 6 måneder | | 07.12.18 - 07.06.19 | |
| Administrativ behandling | | 20.06.2022 | 546 |
| 2. gangs behandling - kommunestyret | | 20.06.2022 | 546 |
| 2. gangs behandling | | | |
| Vedtak - kommunestyret | | 26.09.2022 | 580 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

RETURNERES TIL:

Advokatfirmaet Alver og Ringerud AS
Postboks 10
2601 Lillehammer

**Begjæring om:**
☒ Oppdeling i eierseksjone
☐ Reseksjonering

TINGLYST
20 DES 2000
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10073

**1. EIENDOMMEN**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0501 | Lillehammer | 85 | 131 | | |

**2. HJEMMELSHAVER(E)**

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 977337461 | Røyslimoen Eiendom AS | 12/12 |
| | | |
| | | |

Doknr: 10073 Tinglyst: 20.12.2000 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. BEGJÆRING**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 1 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 1 | B | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 1 | B | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | N | 6 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Påført etter ktr. med Lnmr. Kommune, M.A Skjellerudseen

Sum tellere: 12 =nevner: 12

**4. SUPPLERENDE TEKST**

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 1 AV 3 |
|---|---|---|
| 16.10.00 | Kristoffer Ringerud / Arne Bergseng | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

*Akelius Dokument 00.1*

RETT KOPI BEKREFTES
KJETIL SCHONHOWD
ADVOKAT

3035-

## 5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. UNDERSKRIFTER

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Fellelaunn 16.10.00<br>Fellelaunn 17.10.00 | Kristoffer Ringerud<br>Arne Bergseng | |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 2 AV 3 |
|---|---|---|
| 16.10.00 | Kristoffer Ringerud Arne Bergseng | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONE RESEKSJONERIN |



RETT KOPI BEKREFTES 303
KJETIL SCHONHOWD
ADVOKAT

**8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Dato, Sted | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

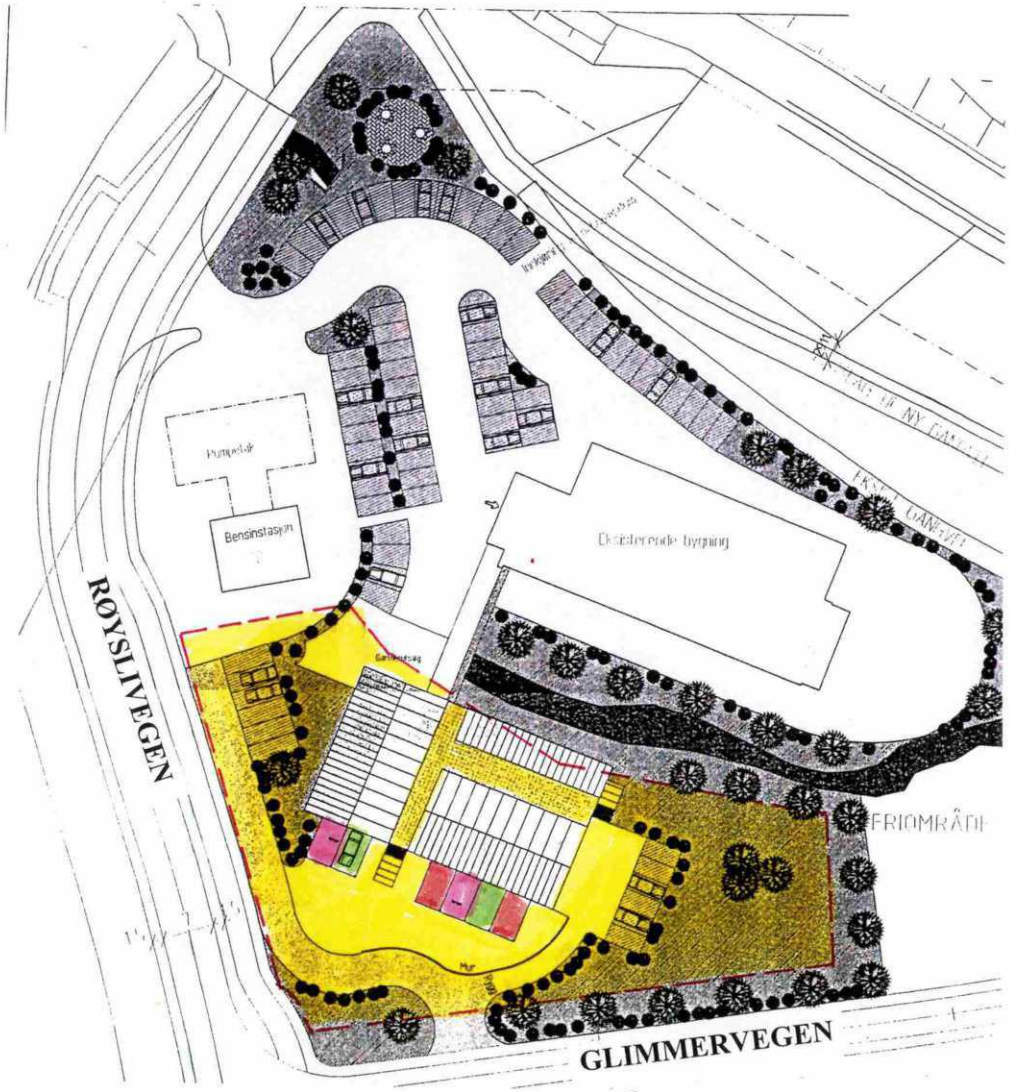
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 85 | 131 | | 1-7 | Lillehammer | **kommune** |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 2000-11-16 | Magnus A. Skjellerudsveen<br>Magnus A. Skjellerudsveen<br>Seksjonsleder<br>LILLEHAMMER KOMMUNE<br>TEKNISK ETAT |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 3 AV 3 |
|---|---|---|
| 16.10.00 | Kristoffer Ringerud<br>Arne Bergseng | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING |



RETT KOPI BEKREFTES
KJETIL SCHONHOWD
ADVOKAT
3035-




| Situasjonsplan;Seksjonering<br>Gnr.85 bnr.131, Røyslivegen 6 | Side<br>1 av 4 |
|---|---|
| Fellesareal (ute) | |
| Eiendomsgrense | |
| Tilleggsareal (B) | |

2000-11-16

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen

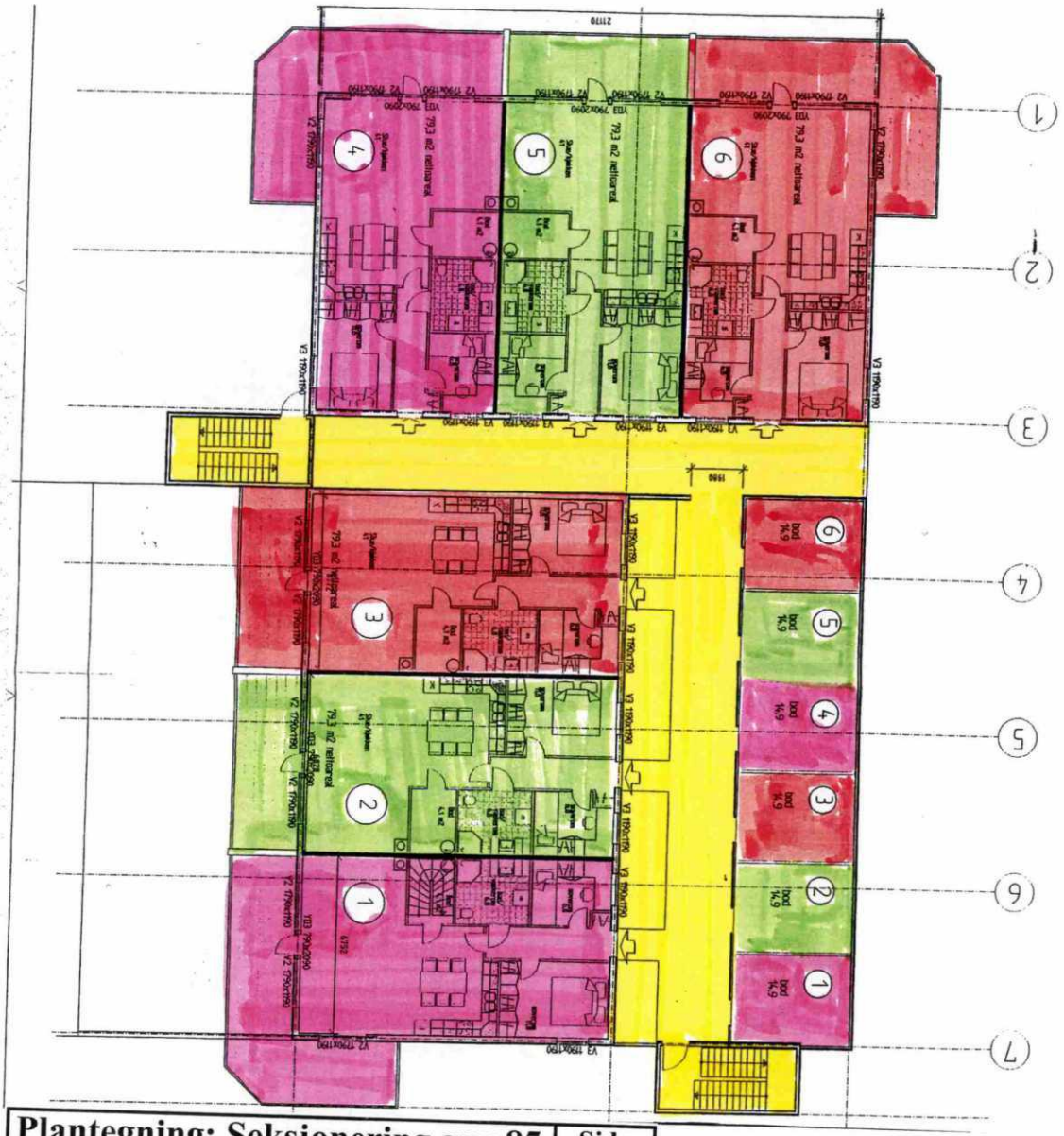



| Plantegning; Seksjonering gnr.85 bnr.131, Røyslivegen 6A 1. etasje | Side 2 av 4 |
|---|---|
| Gnr.85 bnr.131 snr. 7 (6A) | |
| Tilleggsareal (B) farve se boligseksjonene | |
| Fellesareal | |

2000-11-16

LILLEHAMMER KOMMUNE

M.A.Skjellerudsveen

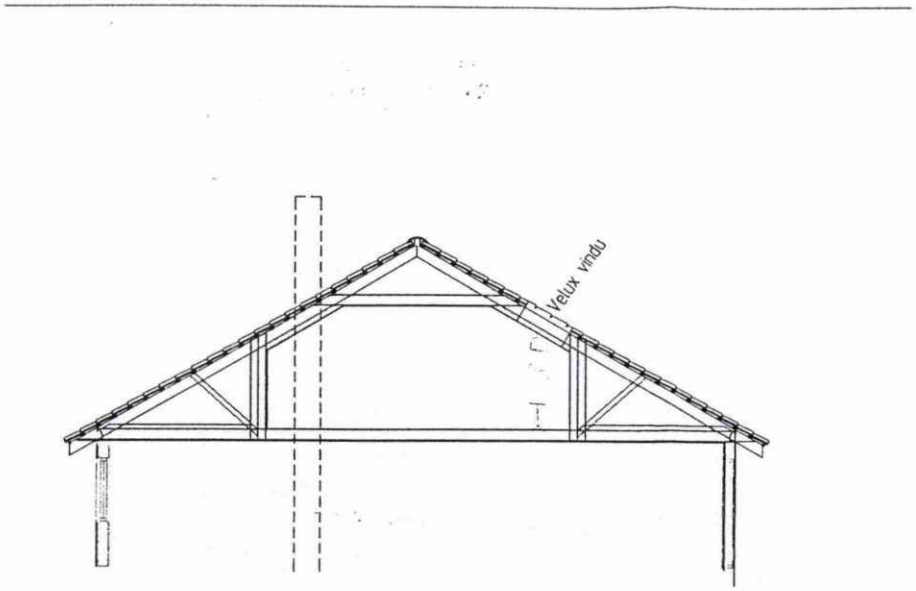


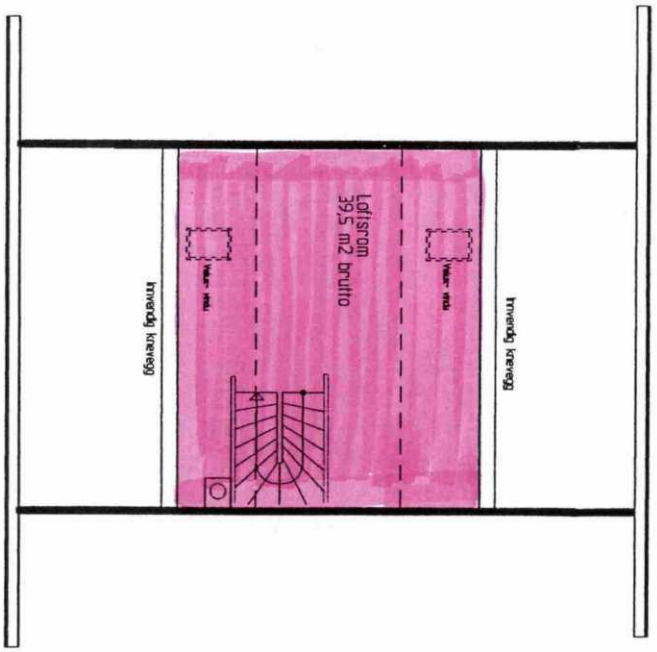
| Plantegning; Seksjonering gnr.85 bnr.131,Røyslivegen 6B–6G 2.etg. | Side 3 av 4 |
|---|---|
| Gnr.85 bnr.131 snr. 1 (6B) | |
| Gnr.85 bnr.131 snr. 2 (6C) | |
| Gnr.85 bnr.131 snr. 3 (6D) | |
| Gnr.85 bnr.131 snr. 4 (6E) | |
| Gnr.85 bnr.131 snr. 5 (6F) | |
| Gnr.85 bnr.131 snr. 6 (6G) | |
| Fellesareal | |

2000-11-16

LILLEHAMMER KOMMUNE

M.A.Skjellerudsveen




| Plantegning; Seksjonering gnr.85 bnr.131,Røyslivegen 6B loft | Side 4 av 4 |
|---|---|
| Gnr.85 bnr.131 snr. 1 (6B) | |
| 2000-11-16<br>LILLEHAMMER TEKNISK ETAT<br>M.A.Skjellerudsveen | |

# Røyslivegen 6B

Nabolaget Røyslimoen - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Røyslimoen skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 20 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Engesvea barne- og ungdomsskole (1...<br>31 elever, 4 klasser | 5 min<br>3.5 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 30 klasser | 6 min<br>3.6 km |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser | 8 min<br>5.6 km |
| Lillehammer vgs. avd Sør<br>635 elever | 6 min<br>3.9 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Røyslimoen Røyslivegen<br>Linje B5, 535 | 1 min<br>0.1 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 8 min<br>4.6 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 36 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Steinrøysa barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Hestehoven barnehage (1-5 år)<br>19 barn | 14 min<br>1 km |
| Røyslimoen barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Røyslimoen | 2 min |
| Kiwi Røyslimoen | 3 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

| | |
|---|---|
| Mesna Senter | 7 min |
| Lillehammer Apotek | 2 min |
| Lillehammer Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Røyslimoen kunstgressbaner | 4 min |
| Langsethagen balløkke | 14 min |
| Espern Lillehammer | 7 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 8 min |

«Rolig og naturskjønne omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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:**
Røyslivegen 6 B, 2611 Lillehammer
Gnr. 85, Bnr. 131, Snr. 1, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260216


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Anders Tyrom

**Telefon / Mobil:** 61 26 63 60 / 917 32 496

**E-post:** anders.tyrom@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.

---