PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HOVSLAGERVEGEN 25 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Ordensregler

Vaktmesterordning

Innkalling og protokoll til generalforsamling

Reguleringskart og bestemmelser

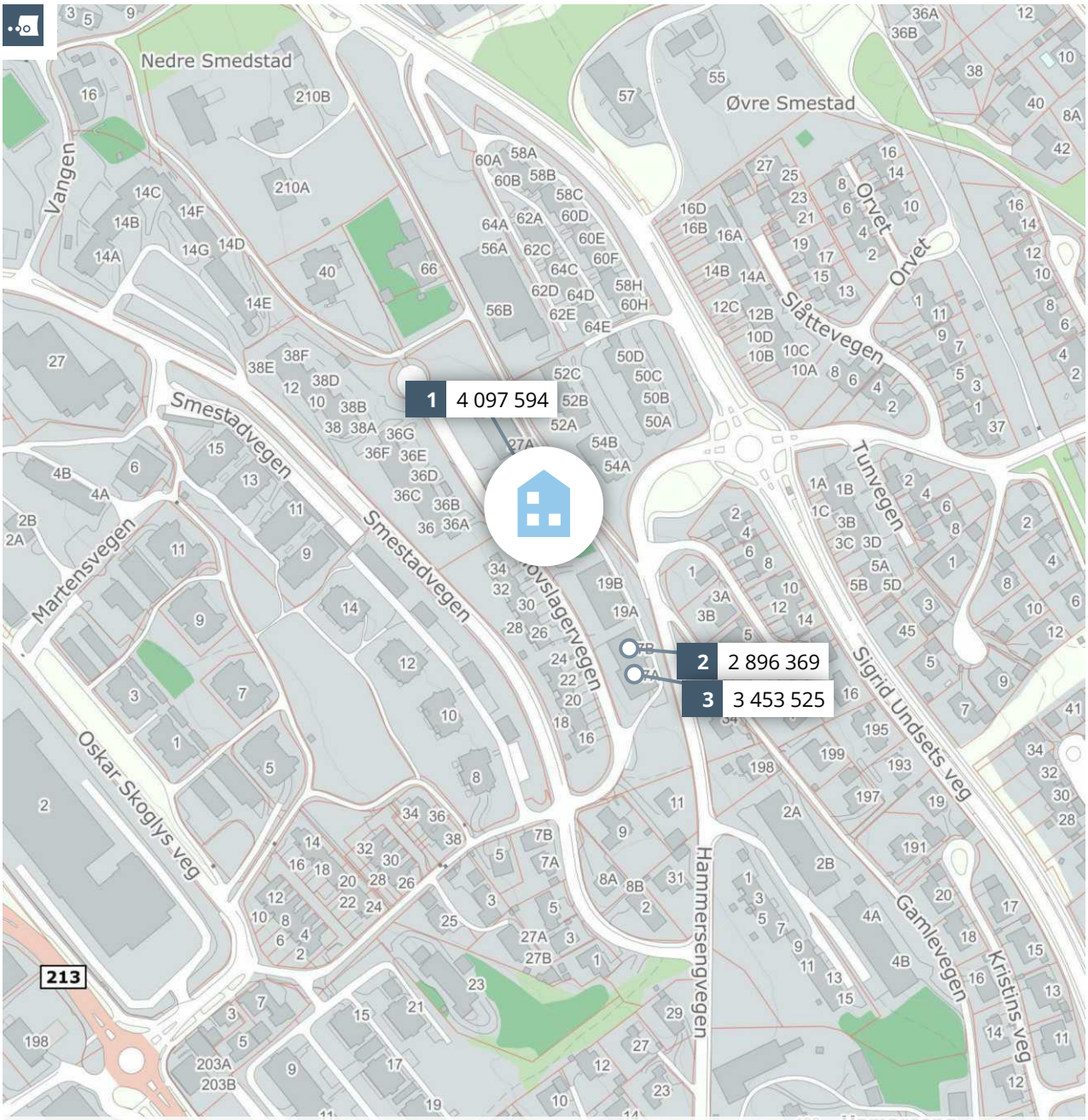
Tegninger

Ferdigattest

Tinglyst bestemmelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOVSLAGERVEGEN 25 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 16.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hovslagervegen 25 A, 2619 LILLEHAMMER

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 41 BNR 255 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS SMESTADMOEN

Verdivurdert til

3 650 000

54 290	3 704 290	45 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	8 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 234
Formue	10 005
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovslagervegen 25 A 92 m² 1972 3. etg 2 sov				02.12.2025	4 100 000	**4 000 000**	97 594	4 097 594	**44 539**
2	Hovslagervegen 17 B 69 m² 1972 1. etg 1 sov				17.06.2026	2 690 000	**2 850 000**	46 369	2 896 369	**41 976**
3	Hovslagervegen 17 A 94 m² 1972 3. etg 4 sov				03.04.2025	3 500 000	**3 350 000**	103 525	3 453 525	**36 740**

Innbydende og stilfull leilighet på bakkeplan, med en god planløsning og moderne uttrykk. Boligen byr på et lekkert kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, romslig stue med store vindusflater, to soverom med garderobeløsning, flislagt bad med dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, samt separat toalettrom.

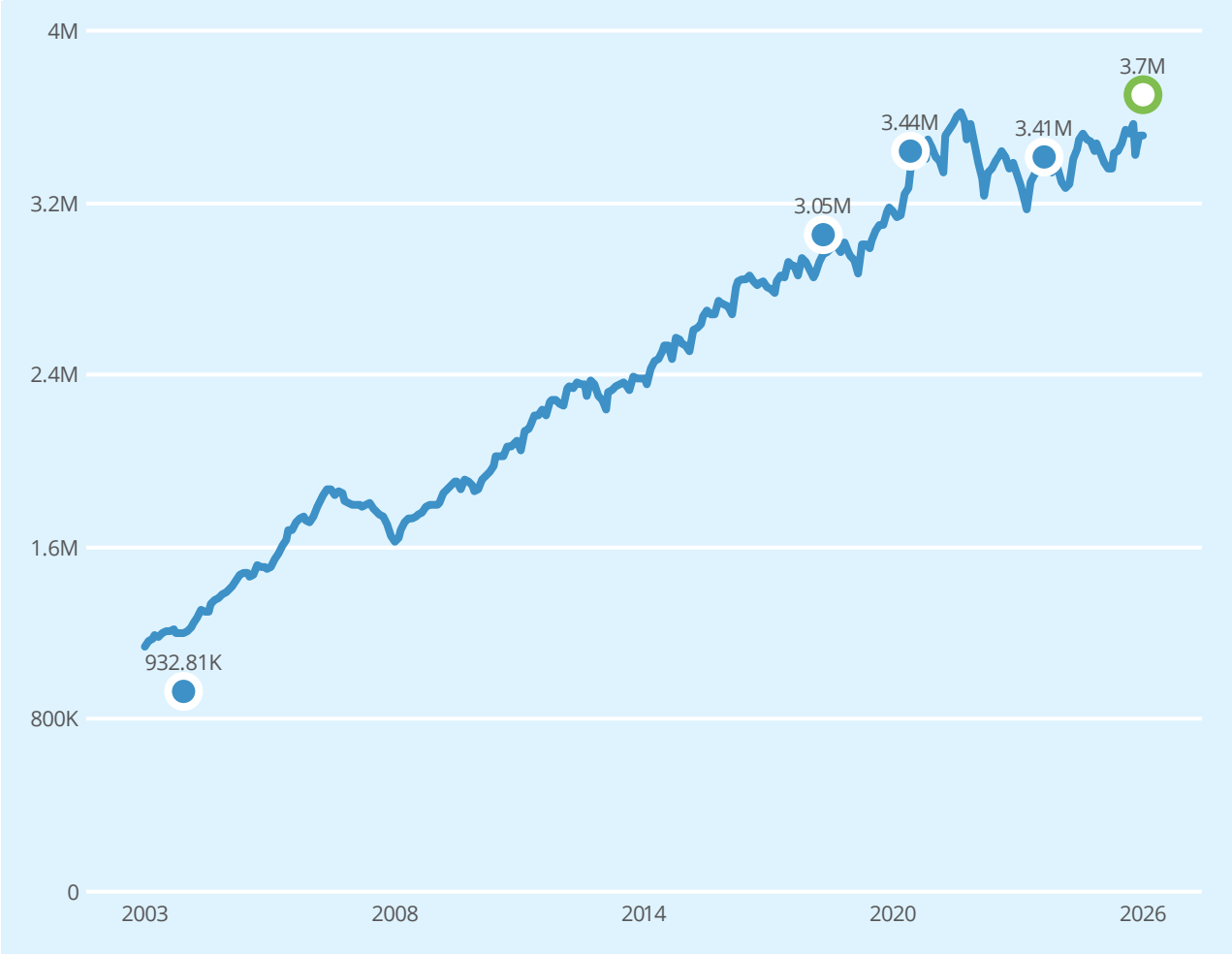
Fra oppholdsrommet er det utgang til en romslig, overbygget uteplass med markise og fin kontakt med grøntarealene utenfor. Leiligheten disponerer også parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Et lettstelt og trivelig hjem med gode kvaliteter både inne og ute.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2024	14.05.2024	05.08.2024	3 500 000	3 350 000	61 911	3 411 911	
10.03.2021	18.03.2021	27.05.2021	3 200 000	3 400 000	41 898	3 441 898	
04.02.2019	13.02.2019	31.05.2019	2 790 000	3 000 000	52 851	3 052 851	
14.05.2009	08.09.2009	13.10.2009	1 800 000	1 750 000	0	1 750 000	5
19.11.2003	05.12.2003		960 000	930 000	2 811	932 811	

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

Leiligheter til salgs i SMESTADMOEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.0M

4 739 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i SMESTADMOEN grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

4.1M

4 077 000 Salgspris i snitt

4 045 000 Prisantydning i snitt

4.0M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 409 SMESTADMOEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 066 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

45 174 Hovslagervegen 25 A
Totalpris 3 704 290

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Hovslagervegen 25 A , 2619 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 41, bnr. 255

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20052-1975 **Eiendomsverdi ref nr:** TG8267

Foretak: Sandvoll Takst AS

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll
Uavhengig Takstingeniør
le@sandvolltakst.no
990 04 045

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Leiligheten fremstår med flere oppgraderinger utført i senere år. I 2024 ble kjøkkenet skiftet og montert av Arek Construction, og det ble lagt nytt gulv med elektrisk varmefolie i gangen og stue-/kjøkkenområdet. På toalettrommet ble toalett og servant skiftet, og det ble lagt laminatgulv med elektrisk varmefolie. Varmtvannsberederen ble også skiftet i 2024.

Badet er opplyst å være fra 2009. Det er registrert avvik knyttet til blant annet fallforhold på gulv, bom/redusert vedheft under enkelte fliser og fuger. Det er også registrert begrenset inspeksjonsmulighet/ingen drenshull ved innebygd sisterne. Dokumentasjon på badets utførelse er ikke fremlagt. Heller ikke ifm arbeidet som ble utført i 2024.

For øvrig vises det til rapportens enkelte bygningsdeler for nærmere beskrivelse av registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 1996 og 2000, registrert på et par vinduer.
Vinduene har 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasse på terreng som ligger inntil boligen.
Motorstyrt markise.
Selger har malt rekkverket etter befaringen.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Det er bekreftet at det er en vedlikeholdsplan av fellesarealer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Selger opplyser at det er lagt nytt gulv i gangen, toalettet, stue og kjøkken i 2024.
Vegger og himlinger er kledd med malte plater.
Selger opplyser at alle vegger er sparklet og malt i 2024, samt at alle tak er malt i 2024.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Ca 15 mm planhetsavvik i stue/kjøkken, ikke nok til å være et avvik.
Eiendommen ligger i et område merket med høy aktsomhet for radon.
Eier kjenner ikke til at det er utført radonmåling i leiligheten.
I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
For å være sikker på eventuelle radonverdier kan man utføre radonmåling i løpet av fyringssesongen.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Selger opplyste:
Ikke merket noe skadedyr e.l.
Bygningen er oppført i 1972. For boliger oppført i perioden 1969–1997 må det forventes dårligere lydisolasjon mellom boenheter sammenlignet med boliger oppført etter 1997.
Selger opplyser at det ikke er erfart spesielle problemer med støy inne eller ute. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen som del av tilstandsanalysen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.
Det er svak bom på noen fliser, men ingen riss eller sprekker er observert.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca 5–18 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 24 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk avtrekksvifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var tørre forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har fronter med trestruktur og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, platetopp, komfyr og vannstoppsystem.
Selger opplyser at kjøkkenet ble skiftet og montert av Arek Construction, og at kjøkkeninnredningen ble montert i 2024.
innredning har tresteuktur, Femund sort, Strai.
Vanninstallasjoner fra vegg og frem til kjøkkeninnredningen er opplyst fornyet i forbindelse med arbeidene. Rørføringer inne i vegg er ikke skiftet og er opplyst å være eldre/opprinnelige.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Det er laminat på gulvet og malte vegger og himling.
Toalettet er utstyrt med servantskap og vegghengt toalett.
Toalett og servant er opplyst skiftet i 2024. Ikke sett faktur e.l. ifm arbeidet.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør ifm leiligheten. Ukjent utenfor.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Sikringsskap i felles gang. 35A hovedsikring.
Registrert brannvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

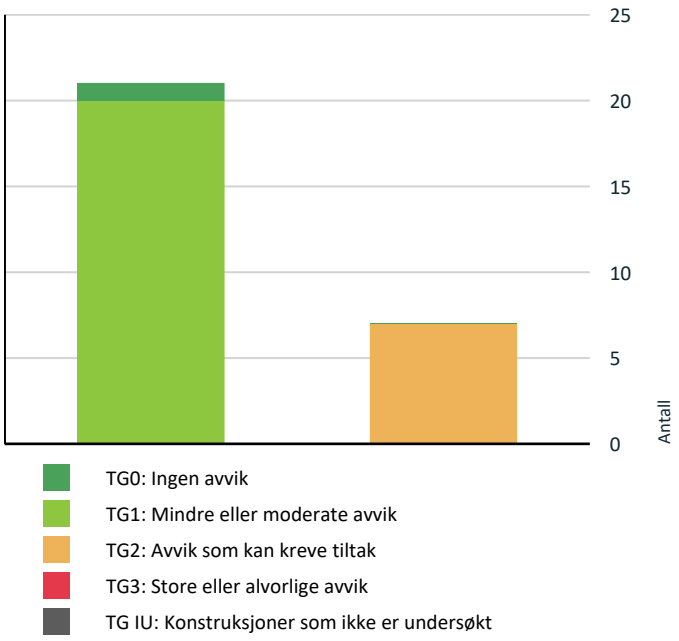
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger er ikke fremlagt eller gjennomgått i forbindelse med tilstandsanalysen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av om dagens planløsning og utførelse samsvarer med godkjente byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. HMS
- Eier sier at antall sikringer ikke er i samsvar med kursfortegnelsen. En ny kurs ifm kokeplaten i 2024.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	I 2024 ble kjøkkenet skiftet og montert av Arek Construction. Det ble samtidig lagt nytt gulv med elektrisk varmefolie i stue -/kjøkkenområdet. Vanninstallasjoner fra vegg og frem til kjøkkeninnredningen ble fornyet, mens skjulte rørføringer i vegg ikke ble skiftet. Det ble utført endringer på det elektriske anlegget, blant annet etablert ny kurs til koketopp, varmefolie. Dette er utført av fagmann, men som vennetjeneste. Det er derfor ingen dokumentasjon på arbeidet. På toalettrommet ble toalett og servant skiftet, og det ble lagt laminatgulv med elektrisk varmefolie. Varmtvannsberederen ble skiftet, med nye tilkoblinger og etablert lekkasjesikring.
2009	Modernisering	Badet er opplyst å være fra 2009.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 1996 og 2000, registrert på et par vinduer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene har 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng som ligger inntil boligen.
Motorstyrt markise.

Selger har malt rekkverket etter befaringen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Det er bekreftet at det er en vedlikeholdsplan av fellesarealer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.
Selger opplyser at det er lagt nytt gulv i gangen, toalettet, stue og kjøkken i 2024.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med malte plater.
Selger opplyser at alle vegger er sparklet og malt i 2024, samt at alle tak er malt i 2024.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Ca 15 mm planhetsavvik i stue/kjøkken, ikke nok til å være et avvik.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket med høy aktsomhet for radon.
Eier kjenner ikke til at det er utført radonmåling i leiligheten.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
For å være sikker på eventuelle radonverdier kan man utføre radonmåling i løpet av fyringssesongen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyste:
Ikke merket noe skadedyr e.l.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1972. For boliger oppført i perioden 1969–1997 må det forventes dårligere lydisolasjon mellom boenheter sammenlignet med boliger oppført etter 1997.

Selger opplyser at det ikke er erfart spesielle problemer med støy inne eller ute. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen som del av tilstandsanalysen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.
Det er svak bom på noen fliser, men ingen riss eller sprekker er observert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca. 5–18 mm i forbindelse med fall rundt sluk og på gulvet, samt ca. 24 mm fra sluk til topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert fall til sluk, men enkelte steder er fallet noe mindre enn forskriftskravet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er misfarging i forbindelse med noen av fugene, samt noen fliser rett utenfor dusjhjørnet som delvis har løsnet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fliser med bom og fliser som delvis har løsnet for å hindre videre skade og redusert funksjon på gulvet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere løsning av fliser, økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Estimatet er satt for lokal utbedring av de flisene som er løsnet eller har nesten sluppet helt taket til underlaget.



Fliser med missfarging og delvis løse fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 24 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var tørre forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har fronter med trestruktur og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, platetopp, komfyr og vannstoppsystem.

Selger opplyser at kjøkkenet ble skiftet og montert av Arek Construction, og at kjøkkeninnredningen ble montert i 2024. innredning har tresteuktur, Femund sort, Strai.

Vanninstallasjoner fra vegg og frem til kjøkkeninnredningen er opplyst fornyet i forbindelse med arbeidene. Rørføringer inne i vegg er ikke skiftet og er opplyst å være eldre/opprinnelige.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. HMS

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arbeidene er ifølge eier utført av fagpersoner. Det er ikke fremlagt kvitteringer, samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon som bekrefter dette.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet og malte vegger og himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettromet er utstyrt med servantskap og vegghengt toalett.
Toalett og servant er opplyst skiftet i 2024. Ikke sett faktur e.l. ifm arbeidet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør ifm leiligheten. Ukjent utenfor.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsningen i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ingen tilluftsventilering på soverommene.

Konsekvens/tiltak
- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Sikringsskap i felles gang. 35A hovedsikring.

Vurdering av avvik:

- Eier sier at antall sikringer ikke er i samsvar med kursfortegnelsen. En ny kurs ifm kokeplaten i 2024.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet eller på tidligere arbeider utført før nåværende eier kjøpte boligen. Arbeider som er utført på anlegget etter eiers overtakelse, er ifølge eier utført av fagperson som vennetjeneste. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på disse arbeidene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til hvordan arbeidene er utført, hvilke produkter og løsninger som er benyttet, og om arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav og fagmessig praksis. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avklare anleggets tilstand, eventuelle behov for utbedringer og hvilke kostnader som må påregnes.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Registrert brannvarsler og brannslukningsapparat.
Selger opplyste om nyere brannslukningsapparat.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. HMS
- Eier sier at antall sikringer ikke er i samsvar med kursfortegnelsen. En ny kurs ifm kokeplaten i 2024.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

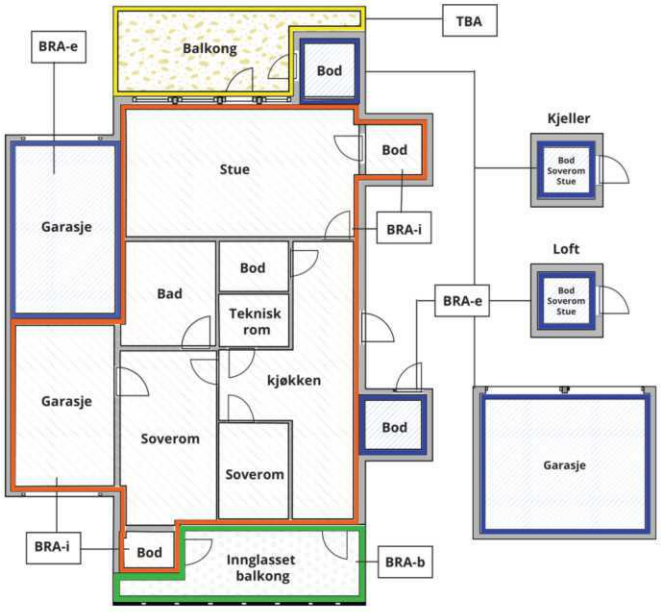
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	82			82	20
Kjeller		10		10	
SUM	**82**	**10**			**20**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, spisestue/kjøkken, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

2 boder en på ca 8 kvm og en på ca 2 kvm.

Soverom på ca 11,8 kvm og 11,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggetegninger er ikke fremlagt eller gjennomgått i forbindelse med tilstandsanalysen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av om dagens planløsning og utførelse samsvarer med godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene, og utførelsen er derfor ikke dokumentert/verifisert.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter. Byggetegninger er ikke fremlagt, og dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. Branncelleinndeling og andre skjulte eller dokumentasjonsavhengige forhold har ikke vært mulig å kontrollere fullt ut.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Line Høstmælingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	41	255		0	10464.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovslagervegen 25 A

Hjemmelshaver
Smestad Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMESTAD TERRASSE BORETTSLAG	954629570			Høstmælingen Line

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hovslagervegen 25A ligger på Smestadmoen i Nordre Ål, nord for Lillehammer sentrum. Området er et etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse og kort vei til daglige servicetilbud. KIWI Smestad ligger i umiddelbar nærhet, og det er også kort vei til øvrige butikker og tilbud i Nordre Ål og Lillehammer sentrum. Området har tilgang til barnehager, Nordre Ål skole og Smestad ungdomsskole. Det er gode forbindelser med buss samt gang- og sykkelforbindelser mot sentrum og omkringliggende boligområder. Smestadparken, idretts- og aktivitetsområder ved skolene, samt nærliggende tur- og grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon og aktivitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om noen nedgravd felles septiktank eller oljetank.

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026	Ifm punkt 21 og 22. Det er utført arbeid på el-anlegget i 2024 og det mangler dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260267
Addresse	Hovslagervegen 25 A		
Postnr.	2619	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Line Høstmælingen		

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?

Mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP560838

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

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Oppland Miljøteknikk, høsten 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Utskifting av tak, start 2027

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

Signert av *Line Høstmælingen*

Initialer selger:
L H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hovslagervegen 25A, 2619 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350509**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13354499**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **255**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **245,46**

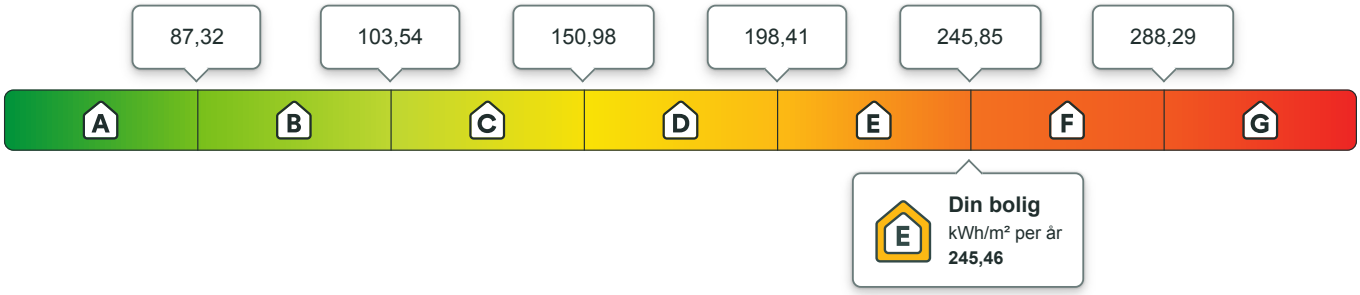
Hovslagervegen 25A, 2619 LILLEHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 213,27	**307,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hovslagervegen 25A, 2619 LILLEHAMMER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hovslagervegen 25A, 2619 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Boligopplysninger:

Smestad Terrasse Borettslag	**Vår ref.:**	1341/25	**Fødselsdato eier:**	14.07.1970
Hovslagervegen 25 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2619 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Line Høstmælingen		
Organisasjonsnr: 954 629 570	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 234**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	93
	Renter felleslån terrasse rehabilitering	63
	Felleskostnader	4 714
	Avdrag felleslån terrasse rehabilitering	172
	Renter felleslån	192

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	54 290	Gjeld siste årsoppg.:	55 875
Klient ajourf. lån:	3 764 714	Klient gj. s. årsoppg.:	3 918 628

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126064967, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27.7
Saldo per 26.08.2026: 1 736 480
Andel av saldo: 14 156
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.05.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 90507036545, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 26.08.2026: 2 028 234
Andel av saldo: 40 135
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2046)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Harald Moen
Adresse:	Hovslagervegen 17 B
Postnr/-sted:	2619 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 91101983
E-post:	Smestad.terrasse@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Smestad Terrasse Borettslag	**Vår ref.:**	1341/25	**Fødselsdato eier:**	14.07.1970
Hovslagervegen 25 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2619 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Line Høstmælingen		
Organisasjonsnr: 954 629 570				

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2026

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:	55 875	Andre inntekter:	223
Annen formue:	10 005	Utgifter:	3 335		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 500
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	25

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972		
Gårds/bruksnr:	41/255		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10475

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560838

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.09.1983	SSBnr:	U0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Smestad Terrasse Borettslag	**Vår ref.:**	1341/25	**Fødselsdato eier:**	14.07.1970
Hovslagervegen 25 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2619 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Line Høstmælingen		

Organisasjonsnr: 954 629 570

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Smestad Terrasse Borettslag

VAKTMESTERORDNING

1. **Ordningen organiseres slik**:
   - Beboere er vaktmester på omgang innen hver oppgang; en uke hver i rekkefølge som leilighetsnummer.
2. **Ordningen innebærer følgende oppgaver**:
   - ***belysning***;

     -vaktmester kontakter styret ved behov for bytte av pærer.

     -styret skifter lyspærer i trappeoppgangene, fellesbodene, garasjene og utelys ved inngangene.

   - ***snømåking/strøing***;

     For tiden har borettslaget leid inn vaktmester for utførelse av nedenfornevnte. Det oppfordres likevel til at beboere bistår etter behov.

     -måke snø for gangpassasje til/fra begge innganger, samt holde trappene til bakveg fri for snø og is.

     -gangpassasje til plattingene 17B/19A og 25B/27A ryddes for snø i full bredde mot rekkverk.

     -rydde snø rundt og på molokanlegget.

     -strø etter behov ved alle inngangene og ved molokanlegget.

   - ***vasking***;

     -vinduer og vegger i fellesarealene, samt postkasser, vaskes ved behov.

DUGNADSORDNING

- styret innkaller til dugnad via INFO-brev hver vår og eventuelt ved behov.

GENERELT

- hver enkelt beboer besørger stell og vanning av planter rundt egne oppganger ved behov.
- hver enkelt beboer besørger rydding og fjerning av søppel rundt egne oppganger ved behov.
- hver enkelt beboer besørger orden og ryddighet i felles boder og i garasjeanleggene.

Rev. 03.09.20/styret

Smestad Terrasse Borettslag

Revidert av styret 01.07.24.

HUSORDENSREGLER

1. Alle leiligheter med terrasse er ansvarlig for at slukene og nedløpene til enhver tid er åpne og at varmekabler i front av terrassene blir benyttet ved behov (bryter i eget sikringsskap). Terrassene i 2. og 3. etg. **skal** ryddes for snø gjennom vinteren. Dette er svært viktig som forebyggende tiltak og for å unngå frostskader og lekkasjer.

2. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og annet skal ikke oppbevares i felles trappeoppganger.

3. Det er forbudt å parkere på østsiden/baksiden av blokkene og ved hovedinngangene. Benyttes kun ved av- og pålasting.
   Unntatt er utrykningskjøretøy.

4. Flaggstenger, TV-, parabol- og radioantenner, skilter og kabler utendørs kan **kun** monteres etter tillatelse av styret.
   Varmepumper er ikke tillatt i borettslaget.
   Tørking og lufting av klær på balkong skal ikke være synlig fra yttersiden.
   Risting og banking av tepper og annet tøy må ikke skje fra balkong eller vindu.
   Blomsterkasser og annet skal ikke henges på utsiden av glassrekkverkene i 2. og 3. etg.
   Søn- og helligdager skal felles tørkestativ ved 17A og 27B ikke benyttes.
   Vedr. utvendig fasader, se infoperm pkt. 6.

5. Unødig opphold i trappeoppganger bør unngås. Barn tillates ikke å oppholde seg i garasjeanleggene alene.

6. Parafin, olje, propan eller annet flytende brensel skal lagres på håndkanner eller tønner slik det er godkjent av myndighetene. Disse skal være låst, og innholdet skal være utilgjengelig for uvedkommende. Plassering av tønner skal godkjennes av styret.

7. a) Anskaffelse av/ta med hund ved innflytting godkjennes av styret, kun ved flertall for hundehold fra beboerne i blokken. Egen skriftlig avtale inngås mellom borettslaget og dyreeier om hvilke regler som gjelder for dyreholdet. Ved lufting av hund på borettslagets område skal hunden være i bånd. Eier er ansvarlig for at hundeposer benyttes og kastes i restavfallet.
   b) Det er ikke tillatt å anskaffe/ta med katt ved innflytting.

8. Bruk av fellesrom og utearealer disponeres etter avtale blokkvis. Tvilstilfeller forelegges styret.
   Vask av vinduer og vegger i fellesareal utføres i henhold til enhver tid gjeldende" dugnads- og vaktmesterordning".
   Generell ro mellom kl. 23.00 og 06.00.
   Musikkøvelse bør foregå før kl. 20.00.
   Ervervsmessig musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret.

9. På grunn av brannfare og røykplage er det kun tillatt å benytte elektrisk grill/gassgrill på terrassene. Dette gjelder også på uteplass/terrasser/plattinger til leilighetene i 1. etasje og på fellesarealene foran blokkene.

10. Andelseier som ønsker utleie/framleie av garasje skal varsle styret som kunngjør ledig garasjeplass. Garasjen kan kun leies ut til andelseiere i borettslaget.
    Styret skal informeres om evt. framleieavtale. Adkomst for leietaker til garasjeanlegget skal fortrinnsvis skje via fjernkontroll/portåpner; ikke nøkler.

11. Melding om feil og mangler ved felles anlegg gis til styret.

12. Brannslokningsapparater og røykvarslere innkjøpt av borettslaget tilhører leilighetene, og skal ikke tas med ved flytting.

13. Det er installert infrastruktur for lading av ladbare hybridbiler og el.biler i borettslaget. Det skal **kun** benyttes godkjente ladepunkter i samråd med styret, i forbindelse med lading.

14. Brudd på husordensreglene leveres skriftlig til styret. E-post; smestad.terrasse@mittusbl.no

15. Dugnad gjennomføres i borettslaget. Beboere må påregne dugnadsarbeide.

Det vises for øvrig til vedtekter, vaktmester- og generelle ordninger samt informasjonsperm for beboerne.
NB! Ved eventuell fraflytting skal informasjonsperm med husordensreglene overleveres ny leieboer.

VEDTEKTER

for Smestad Terrasse Borettslag, org. nr. 954 629 570,

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.10.1970, sist endret på årsmøtet den 17.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

(4) Forsvaret er eier av 6 andeler, nr. 27, 28, 29, 33, 34 og 35 for

bruksoverlating til ansatte.

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

2-2 Sameie i andel

(l) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er

vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 0 1.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon

eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere

har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare

taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får Vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i ”ny borettslagslov" som ikraftsettes fra 15.08.2005.

12. Framleie av garasjeplass

12-1 Fortrinnsrett

Andelseier som ønsker utleie/framleie av garasje skal varsle styret som kunngjør ledig garasjeplass. Garasjen skal kun leies ut til andelseiere i borettslaget.

Styret skal informeres om evt. framleieavtale. Adkomst for leietaker til garasjeanlegget skal fortrinnsvis skje via fjernkontroll/portåpner; ikke nøkler.



INNKALLING 2025

Smestad Terrasse Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Birkebeineren Hotell AS, Birkebeinervegen 24, Lillehammer

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Smestad Terrasse Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Birkebeineren Hotell AS, Birkebeinervegen 24, Lillehammer

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 medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Sandbu
Styremedlem, Gry Brønstad
Styremedlem, Nils Korsbakken
Styremedlem, Bjørg Evensen
Styremedlem, Anita Jordbruen
Varamedlem, Unni Erle Bjørnsdatter
Varamedlem, Sigrun Lunde Skattebo

5.1 Valg av medlemmer til styret

Gry Brønstad og Anita Jordbruen er på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Unni Erle Bjørnsdatter og Sigrun Lunde Skattebo er på valg.

5.3 Valg av valgkomite

Arne Nyhus og Unni Erle Bjørnsdatter er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**462 133**	**533 789**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	82 511	213 666
Tilbakeføring av avskrivning	20 690	20 690
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-298 734	-306 012
B. Årets endring disponible midler	**-195 533**	**-71 656**
C. Disponible midler	**266 600**	**462 133**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	464 293	555 381
Kortsiktig gjeld	-197 693	-93 247
C. Disponible midler	**266 600**	**462 133**

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

Resultatregnskap 2024 Smestad Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 098 304	2 946 224	3 090 639	3 265 501
Sum leieinntekt		**3 098 304**	**2 946 224**	**3 090 639**	**3 265 501**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	8 089	5 762	0	7 000
Sum annen inntekt		**8 089**	**5 762**	**0**	**7 000**
Sum inntekt		**3 106 393**	**2 951 986**	**3 090 639**	**3 272 501**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 517	13 972	13 973	14 950
Styrehonorar	3	102 960	99 095	99 095	106 049
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 690	20 690	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		74 618	81 143	100 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	209 227	212 486	232 200	243 050
Kommunale avgifter/renovasjon		845 589	784 233	823 450	930 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 893	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 461	7 184	6 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	478 081	331 685	360 000	125 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 640	6 850
Forretningsførerhonorar		132 120	125 351	132 200	137 350
Andre honorar	9	1 450	5 114	5 000	5 000
Kontorkostnad		207	189	0	0
TV/bredbånd		314 510	291 562	301 800	325 200
Kontingent og gaver		14 400	14 400	14 400	14 400
Forsikring		275 946	245 051	275 896	313 200
Eiendomsskatt		265 427	271 187	271 200	272 000
Andre kostnader	10	7 730	7 801	11 600	10 500
Sum kostnad		**2 781 302**	**2 523 268**	**2 659 654**	**2 594 249**
Driftsresultat		**325 090**	**428 718**	**430 985**	**678 252**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 764	11 261	1 000	2 000
Rentekostnad		258 344	226 313	248 335	241 850
Netto finansposter		**242 580**	**215 051**	**247 335**	**239 850**
Årsresultat		**82 511**	**213 666**	**183 650**	**438 402**
Overført til/fra annen egenkapital		82 511	213 666	0	0
SUM OVERFØRINGER		**82 511**	**213 666**	**0**	**0**

Balanse 2024 Smestad Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	219 524	219 524
Bygninger	4	9 580 482	9 580 482
Påkostninger	4	377 563	377 563
Andre fellesanlegg	4	217 247	237 937
Sum anleggsmidler		**10 394 816**	**10 415 506**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 050	0
Andre kortsiktige fordringer		6 050	8 040
Forskuddsbetalte kostnader		153 641	134 769
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		298 552	412 572
Sum omløpsmidler		**464 293**	**555 381**
SUM EIENDELER		**10 859 109**	**10 970 887**

Balanse 2024 Smestad Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 897 822	4 815 312
Sum opptjent egenkapital		**4 897 822**	**4 815 312**
Sum egenkapital	**11**	**4 902 622**	**4 820 112**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 220 154	4 518 888
Borettsinnskudd		1 538 640	1 538 640
Sum langsiktig gjeld		**5 758 794**	**6 057 528**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		196 338	91 496
Påløpne renter		1 355	1 751
Sum kortsiktig gjeld		**197 693**	**93 247**
Sum gjeld		**5 956 487**	**6 150 775**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 859 109**	**10 970 887**
Pantstillelser	13	5 758 794	6 057 528

Sted:_____ Dato:_____

Nils Sandbu
Styreleder

Nils Korsbakken
Styremedlem

Anita Jordbruen
Styremedlem

Gry Brønstad
Styremedlem

Bjørg Evensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 544 672	2 423 520
3650 Innkrevde felleskostn. renter	254 288	220 200
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	299 344	302 504
Sum	**3 098 304**	**2 946 224**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	8 089	5 762
Sum	**8 089**	**5 762**

Konto 3990 gjelder innbetalt for strøm til elbil lading.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 517	13 972
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	102 960	99 095
Sum	**117 477**	**113 067**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Rehabilitering	Rehabilitering terrasser	Molok/søppelanl	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	219 524	7 450 702	2 129 780	288 043	309 803	89 520
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	219 524	7 450 702	2 129 780	288 043	309 803	89 520
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	92 556	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	219 524	7 450 702	2 129 780	288 043	217 247	89 520
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 690	0
Anskaffelsesår :	1970	1970	2011	2013	2020	2021
Antatt levetid i år :					15	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If med hovedpolise SP560838. Borettslaget består av 48 andeler.
Byggeår er 1970. Borettslagets adresser er Hovslagervegen 17,19,25,27. Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 10 475 kvm. G.nr 41, b.nr 255.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	112 485	108 316
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 700	57 079
6392 Containerleie/tømming	6 349	6 845
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	47 694	40 246
Sum	**209 227**	**212 486**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 461	4 718
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 466
Sum	**10 461**	**7 184**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	135 218	257 587
6602 Vedlikehold VVS	146 776	0
6603 Vedlikehold elektro	107 293	36 152
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	898	165
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	76 750	4 328
6641 Malerarbeider	0	29 871
6648 Vedlikehold dører og porter	5 930	3 583
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 216	0
Sum	**478 081**	**331 685**

Konto 6601 gjelder bla montering av aquarenner og kummer ved garasjer , sjekk av kuldebro og etterisolerig.
Konto 6602 gjelder sug/spyl av rør, rehabilitering av spillvannsledning fra oppstikk i kjeller.
Konto 6603 gjelder bla WIFI anlegg i garasje og varmekabler og regulator i vannrenner
Konto 6621 gjelder porttelefoner.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	5 114
Sum	**1 450**	**5 114**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 380	6 145
7770 Betalingskostnader	1 001	1 011
7773 Omkostninger innkreving	2 348	646
Sum	**7 730**	**7 802**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 815 312	82 510	4 897 822
Sum opptjent egenkapital	**4 815 312**	**82 510**	**4 897 822**
Sum egenkapital	**4 820 112**	**82 510**	**4 902 622**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**90507036545**	**12126064967**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.95 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 320 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 154 808	2 364 080
Avdrag i perioden:	47 694	251 040
Lånesaldo 31.12:	**2 107 114**	**2 113 040**
Saldo 5 år frem i tid:	1 824 375	859 010

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126064967	32	57 420	1 837 440
	16	17 226	275 616
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507036545	16	48 388	774 208
	16	46 106	737 696
	8	41 696	333 568
	8	32 706	261 648

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 220 154
Innskuddskapital	1 538 640
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 758 794**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 394 816**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 526 640,-.

Resultat og balanse med noter for Smestad Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smestad Terrasse Borettslag

Styreleder	Nils Sandbu (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Gry Brønstad (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Nils Korsbakken (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bjørg Evensen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anita Jordbruen (sign.)	01.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Smestad Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: ZPO6Y-W9ZGJ-GK5GI-IFX9J-40A0Q-GIUTN

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZPO6Y-W9ZGJ-GK5GI-IFX9J-40A0Q-GIUTN

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:29:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZPO6Y-W9ZGJ-GK5GI-IFX9J-40A0Q-GIUTN

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Smestad Terrasse Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Sandbu
Styremedlem, Gry Brønstad
Styremedlem, Nils Korsbakken
Styremedlem, Bjørg Evensen
Styremedlem, Anita Jordbruen
Varamedlem, Unni Erle Bjørnsdatter
Varamedlem, Sigrun Lunde Skattebo

Styret i Smestad Terrasse Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Valgkomiteen fikk denne sammensetningen: Unni Erle Bjørnsdatter og Arne Nyhus

Styrehonorar vedtatt på generalforsamlingen 25/4-2024:

Totalt kr. 102.960,-. Summen er til fordeling internt i styret og styret foretar selv fordelingen.

Fordeling av styrehonorar i konstituerende styremøte 07.05.24 ble som følger:

- Styreleder kr. 29.857,-
- Sekretær kr. 19.977,-
- Nestleder kr. 28.542,-
- Styremedlem kr. 12.292,-
- Styremedlem kr. 12.292,-

På første styremøte etter generalforsamlingen 07.05.24 konstituerte styret seg slik:

Nestleder: Nils Korsbakken

Sekretær: Anita Jordbruen

Virksomhetens art

Smestad Terrasse Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Smestad Terrasse Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954629570

Smestad Terrasse Borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring og økonomi

Smestad Terrasse Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560838. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

- **Forsikring:**
  - Borettslaget består av i alt 48 boenheter.
  - Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i if-skadeforsikring
  - Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
- **Økonomi:**
  - Regnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr 82.511,-. Lagets disponible midler pr 31.12.2024 utgjør Kr 266.600,- som foreslås overført til neste års drift. Egenkapital pr 31.12.2024 er positiv med kr. 4.902.622,-.
  - Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at det ikke er forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Borettslagets økonomi tilsier imidlertid at diverse ønskede/nødvendige vedlikeholds-/utbedringsarbeider vurderes løpende opp mot borettslagets økonomi.

HMS/Internkontroll

Arbeidsmiljø

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Alle forhold rundt likestilling anses å være tilfredsstillende i varetatt, og det har ikke vært behov for særskilte tiltak på området. Styret vurderer det slik at det ikke foregår diskriminering basert på religion, hudfarge eller etnisk opprinnelse i laget.

HMS

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

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

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

- Branntilsyn, november 2024.
- Orientert og varslet om kontroll av egne slukke apparat og røykvarslere i hver leilighet.
- Orientert om eget bomberom i borettslaget.
- Kontroll av lekeplass.

Virksomhet i perioden

Styremøter:
Det er avholdt 7 offisielle styremøter i styreperioden, hvor i alt 32 protokollerte nye saker har vært behandlet.
I tillegg har styret hatt flere nødvendige befaringer/samlinger for å ivareta og kunne ta stilling til enkeltsaker.
Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige driften av borettslaget.

Av saker som er behandlet kan nevnes:
- budsjettarbeide.
- arbeider med vedlikeholdsplan for borettslaget.
- vurdert nivå husleie/fellesutgifter i forhold til generell prisvekst.
- avtaler for snømåking og plenklipping.
- godkjenning av nye andelseiere.
- etablering av personlige ladebokser for el-biler.
- service og reparasjon av garasjeporter 17/19 og 25/27.
- etablering av drensrenne på plattinger mellom blokkene.
- diverse deltagelser på temakvelder, kurs og seminarer.
- kondensproblemer/kuldegjennomslag.
- bytte av punkterte vinduer.
- øvrig oppfølging av daglig drift.
- kamerakjøring, rensing og strømpekjøring av avløpsrør.

Informasjon til beboerne:
Etter styremøtene er det sendt ut totalt 7 informasjonsbrev til beboerne.

USBL sin ordinære generalforsamling for 2024:
USBL sin ordinære generalforsamling for 2024 avholdt i Oslo. Ingen fra Smestad Terrasse Borettslag deltok på denne generalforsamlingen.

Overdragelser av leiligheter:
I løpet av styreperioden har vi hatt følgende overdragelser:

Blokk 17: A -
B Leilighet 12 - Gry Brønstad

Blokk 19: A -
B -

Blokk 25: A Leilighet 25 - Line Høstmælingen
B Leilighet 31 - Arild Bakken

Blokk 27: A -
B -

Husleie:
Fra 01.01.24 til 31.12.24 har husleien vært noe justert som følge av renteendringer.

Månedsleie desember 2024:
- 2-roms leiligheter: Kr. 3.771,- pr måned.
- 3-roms leiligheter: Kr. 4.738,- pr måned.
- 4-roms leiligheter: Kr. 5.804,- pr måned.
- 5-roms leiligheter: Kr. 6.050,- pr måned.

Vedlikehold/Arbeidsoppdrag i perioden:
- plenklipping fellesarealer er utført av vaktmester K. B. Olsen.

- snørydding og strøing av bakveg, gjesteparkering, garasjeinnkjøringer og parkeringsareale langs Hovslagervegen er utført av Ole Smestad.
- manuell snørydding av fellesarealer og strøing er utført av vaktmester K.B. Olsen.
- drensrenner på plattinger er utført av Svein Tore Lysgaard AS under administrasjon av Nils Korsbakken.
- vedlikehold/service av garasjeporter er utført av ASSA Abloy Entrance Systems Norway AS.
- montering av ladebokser (privat) for El-bil er utført av Minel Skogvang AS.
- Kameraføring, spyling og strømpekjøring avløp er utført av Oppland miljøteknink/Flagstad.

Borettslaget har i perioden stort sett hatt stabil drift, uten spesielle hendelser/tiltak som har påvirket lagets økonomi.
Det er ellers gjennomført ordinært løpende vedlikehold for å kompensere for verdiforringelse på lagets eiendomsmasse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.25

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Smestad Terrasse Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl 18:00, Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, Lillehammer.

1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble ___Nils Sandbu _____ valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble ____Anita Jordbruen_____ valgt.

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Vedtak:
Valgt ble: Harald Gundersen.
Og Unni Erle Bjørnsdatter.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent, lovlig innkalt.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent. Kommentert at opptelling skal være før konstituering.

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.

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Godkjent.

4. Godtgjørelse til styret.

Forslag til styrehonorar legges fram på generalforsamlingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 104.808,- ble godkjent.
Til fordeling internt i styret. Styret foretar fordelingen.

5. Valg.

5.1 Valg av leder.

Leder Nils Sandbu – ikke på valg i år.

5.2 Valg av medlemmer til styret.

Gry Brønstad og Anita Jordbruen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble Gry Brønstad for 2 år.
Valgt ble Anita Jordbruen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Unni Erle Bjørnsdatter og Arne Nyhus for 1 år.

Valgt ble: – for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Unni Erle Bjørnsdatter.

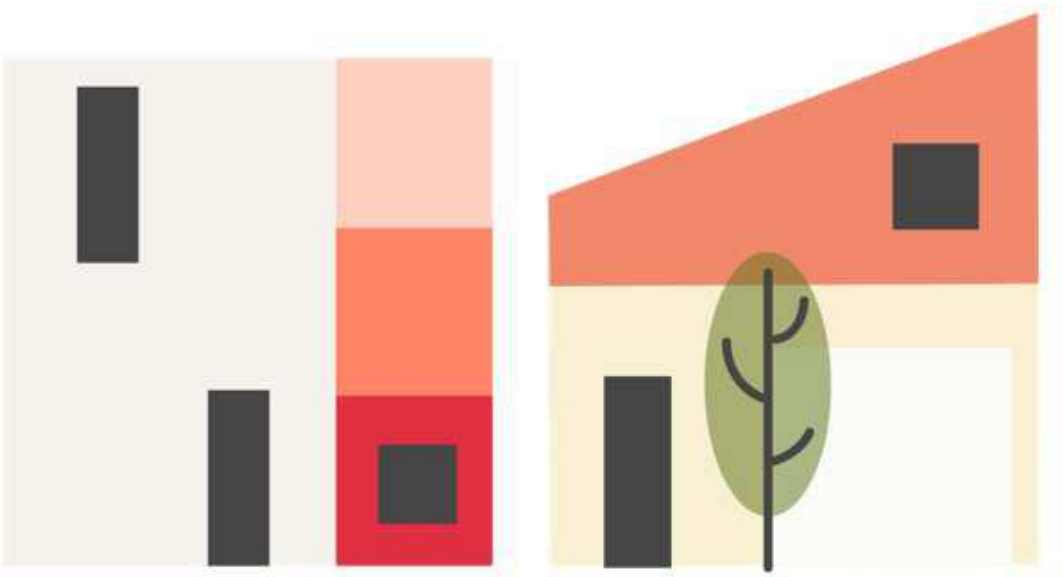
Valgt ble: Arne Nyhus.

Signering: Lillehammer 29. april 2025

Møteleder

Protokollvitne

Protokollvitne



INNKALLING 2026

Smestad Terrasse Borettslag

Thursday 23.04.2026 kl. 18:00

Birkebeineren Hotell & Apartments, Birkebeinervegen 24, Lillehammer

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 ordinær generalforsamling i Smestad Terrasse Borettslag

An error has occurred while processing HtmlTextBox 'htmlTextBox1':
An error occurred while parsing EntityName. Line 1, position 81.

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 Andre saker

5.1 Videoovervåking garasjeanlegg.

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Usbl v/Forretningsfører gjennomgang av årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025.
Årsregnskap følger også vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmelding er frivillig - ikke lovpålagt. Styret har valgt å skrive årsmelding og denne følger vedlagt.
Årsmeldingen fra styret gjennomgås av møteleder.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslår en økning på 3,5% i styrehonorar.
Totalt styrehonorar kr 108.476.

Foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026.
Avklares med beboerne på generalforsamlingen 23/4-26. Kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 108.476,- godkjennes til intern fordeling i styret.

5. Andre saker

5.1 Videoovervåking av garasjeanlegg

Med bakgrunn i innbrudd/hærverk i garasjeanlegg foreslår styret at det innhentes pristilbud på videoovervåkning av begge garasjeanlegg. Formål
med kameraovervåking er å forebygge nye episoder. Tiltak som skilting og at opptak slettes automatisk/ hyppig etter regelverket er en selvfølge.

Det er tillatt med videoovervåking i fellesanlegg hos borettslag, men beslutningen for å montere/igangsette videoovervåking krever 2/3 flertall på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

Styrets innstilling: Styret får tillatelse til å jobbe videre med innhenting av pristilbud, samt sette montering av overvåkingskamera i bestilling dersom de mottar ett tilbud som er økonomisk fornuftig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Sandbu, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nils Korsbakken, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørg Evensen, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anita Jordbruen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gry Brønstad, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

Varamedlem, Arne Nyhus, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Unni Erle Bjørnsdatter, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

2 styremedlemmer velges for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

2 beboere velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**266 600**	**462 133**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	518 716	82 511
Tilbakeføring av avskrivning	20 690	20 690
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-301 525	-298 734
B. Årets endring disponible midler	**237 881**	**-195 533**
C. Disponible midler	**504 482**	**266 600**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	637 386	464 293
Kortsiktig gjeld	-132 904	-197 693
C. Disponible midler	**504 482**	**266 600**

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

Resultatregnskap 2025 Smestad Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 257 408	3 098 304	3 265 501	3 379 550
Sum leieinntekt		**3 257 408**	**3 098 304**	**3 265 501**	**3 379 550**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	21 142	8 089	7 000	12 000
Sum annen inntekt		**21 142**	**8 089**	**7 000**	**12 000**
Sum inntekt		**3 278 550**	**3 106 393**	**3 272 501**	**3 391 550**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 778	14 517	14 950	15 510
Styrehonorar	3	104 808	102 960	106 049	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 690	20 690	0	20 690
Driftskostnad					
Energikostnad		96 304	74 618	80 000	96 000
Kostnad eiendom/lokale	5	209 664	209 227	243 050	260 400
Kommunale avgifter/renovasjon		840 075	845 589	930 200	900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 226	6 893	6 500	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 812	10 461	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	136 065	478 081	125 000	135 000
Revisjonshonorar		7 148	6 476	6 850	8 100
Forretningsførerhonorar		137 273	132 120	137 350	144 000
Andre honorar	9	12 778	1 450	5 000	5 000
Kontorkostnad		275	207	0	0
TV/bredbånd		358 784	314 510	325 200	362 000
Kontingent og gaver		14 400	14 400	14 400	16 800
Forsikring		300 368	275 946	313 200	313 500
Eiendomsskatt		259 666	265 427	272 000	260 000
Andre kostnader	10	9 717	7 730	10 500	11 200
Sum kostnad		**2 535 830**	**2 781 302**	**2 594 249**	**2 669 700**
Driftsresultat		**742 720**	**325 090**	**678 252**	**721 850**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 267	15 764	2 000	2 000
Rentekostnad		235 270	258 344	241 850	215 822
Netto finansposter		**224 004**	**242 580**	**239 850**	**213 822**
Årsresultat		**518 716**	**82 511**	**438 402**	**508 028**
Overført til/fra annen egenkapital		518 716	82 511	0	0
SUM OVERFØRINGER		**518 716**	**82 511**	**0**	**0**

Balanse 2025 Smestad Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	219 524	219 524
Bygninger	4	9 580 482	9 580 482
Påkostninger	4	377 563	377 563
Andre fellesanlegg	4	196 557	217 247
Sum anleggsmidler		**10 374 126**	**10 394 816**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		3 976	6 050
Andre kortsiktige fordringer		8 662	6 050
Forskuddsbetalte kostnader		166 343	153 641
Innestående konsernkonto og bank		458 405	298 552
Sum omløpsmidler		**637 386**	**464 293**
SUM EIENDELER		**11 011 512**	**10 859 109**

Balanse 2025 Smestad Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 416 539	4 897 822
Sum opptjent egenkapital		**5 416 539**	**4 897 822**
Sum egenkapital	**11**	**5 421 339**	**4 902 622**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 918 629	4 220 154
Borettsinnskudd		1 538 640	1 538 640
Sum langsiktig gjeld		**5 457 269**	**5 758 794**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 754	196 338
Påløpne renter		1 150	1 355
Sum kortsiktig gjeld		**132 904**	**197 693**
Sum gjeld		**5 590 173**	**5 956 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 011 512**	**10 859 109**
Pantstillelser	13	5 457 269	5 758 794

Sted:_____ Dato:_____

Nils Sandbu Styreleder	Nils Korsbakken Styremedlem	Anita Jordbruen Styremedlem
Gry Brønstad Styremedlem	Bjørg Evensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 722 752	2 544 672
3650 Innkrevde felleskostn. renter	232 504	254 288
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	302 152	299 344
Sum	**3 257 408**	**3 098 304**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	21 142	8 089
Sum	**21 142**	**8 089**

Konto 3990 gjelder innbetalt for strøm til elbil lading, frysere og kjøleskap.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 778	14 517
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	104 808	102 960
Sum	**119 586**	**117 477**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Rehabilitering	Rehabilitering terrasser	Molok/søppelanl	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	219 524	7 450 702	2 129 780	288 043	309 803	89 520
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	219 524	7 450 702	2 129 780	288 043	309 803	89 520
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	113 246	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	219 524	7 450 702	2 129 780	288 043	196 557	89 520
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 690	0
Anskaffelsesår :	1970	1970	2011	2013	2020	2021
Antatt levetid i år :					15	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If med hovedpolise SP560838. Borettslaget består av 48 andeler.
Byggeår er 1970. Borettslagets adresser er Hovslagervegen 17,19,25,27. Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 10 475 kvm. G.nr 41, b.nr 255.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	118 680	112 485
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 588	42 700
6392 Containerleie/tømming	6 519	6 349
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	53 878	47 694
Sum	**209 664**	**209 227**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	7 226	6 893
Sum	**7 226**	**6 893**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	208	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 148	10 461
6552 Driftsmateriell	456	0
Sum	**5 812**	**10 461**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	102 423	135 218
6602 Vedlikehold VVS	0	146 776
6603 Vedlikehold elektro	17 568	107 293
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	898
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	76 750
6641 Malerarbeider	1 034	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 040	5 930
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	5 216
Sum	**136 065**	**478 081**

Konto 6601 gjelder kondensproblemer, malearbeide og reparasjon av overdekning.
Konto 6603 gjelder varmekabel og lysarmatur.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 625	1 450
6730 Teknisk honorar	10 153	0
Sum	**12 778**	**1 450**

Konto 6730 gjelder teknisk bistand fra Usbl angående kondens.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 145	4 380
7770 Betalingskostnader	1 217	1 001
7773 Omkostninger innkreving	2 355	2 348
Sum	**9 717**	**7 730**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 897 822	518 717	5 416 539
Sum opptjent egenkapital	**4 897 822**	**518 717**	**5 416 539**
Sum egenkapital	**4 902 622**	**518 717**	**5 421 339**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**90507036545**	**12126064967**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.45 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 320 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 107 114	2 113 040
Avdrag i perioden:	50 485	251 040
Lånesaldo 31.12:	**2 056 629**	**1 862 000**
Saldo 5 år frem i tid:	1 742 259	608 128

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126064967	32	50 598	1 619 136
	16	15 179	242 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507036545	16	47 229	755 664
	16	45 001	720 016
	8	40 697	325 576
	8	31 922	255 376

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	3 918 629
Innskuddskapital	1 538 640
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 457 269**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 374 126**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 526 640,-.

Resultat og balanse med noter for Smestad Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smestad Terrasse Borettslag

Styreleder	Nils Sandbu (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Bjørg Evensen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Anita Jordbruen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Nils Korsbakken (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Gry Brønstad (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Smestad Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smestad Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: AM9GF-XNFTM-FK6HS-4DERF-QK9NK-02NDU

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AM9GF-XNFTM-FK6HS-4DERF-QK9NK-02NDU

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-23 14:28:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AM9GF-XNFTM-FK6HS-4DERF-QK9NK-02NDU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Smestad Terrasse Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 29/4-2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Sandbu
Styremedlem, Gry Brønstad
Styremedlem, Nils Korsbakken
Styremedlem, Bjørg Evensen
Styremedlem, Anita Jordbruen
Varamedlem, Arne Nyhus
Varamedlem, Unni Erle Bjørnsdatter

Styret i Smestad Terrasse Borettslag har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Valgkomiteen fikk på generalforsamlingen denne sammensetningen:
Unni Erle Bjørnsdatter og Arne Nyhus.
Da begge disse flyttet ut fra borettslaget i vinter ble ny valgkomite utnevnt av styret 23/1 2026. Ny valgkomite ble da:
Arild Bakken og Bjørg Johnsen

Styrets honorar for perioden 24/25 vedtatt på generalforsamlingen 29/4-2025.

Totalt kr. 104.808,- Summen er til fordeling internt i styret, og styret foretar selv fordelingen.

Fordeling av styrehonorar i konstituerende styremøte 29/4-2025 ble som følger:

- ◦ Styreleder Kr. 30.227,-
  ◦ Nestleder Kr. 28.912,-
  ◦ Sekretær Kr. 20.347,-
  ◦ Styremedlem Kr. 12.661,-
  ◦ Styremedlem Kr. 12.661,-

På første styremøte etter generalforsamlingen, avholdt 29/4-25, konstituerte styret seg slik:

Nestleder: Nils Korsbakken
Sekretær: Anita Jordbruen

Virksomhetens art

Smestad Terrasse Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Smestad Terrasse Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954629570

Smestad Terrasse Borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring og Økonomi

Smestad Terrasse Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560838. 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.

Forsikring:

- Borettslaget består av i alt 48 boenheter.
- Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i If-skadeforsikring.
- Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Økonomi:

- Regnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr. 518.716,-. Lagets disponible midler pr 31.12.2025 utgjør kr. 504.482,- som foreslås overført til neste års drift. Egenkapital pr 31.12.2025 er positiv med kr. 5.421.339,-
- Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at det ikke er forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Borettslagets økonomi tilsier imidlertid at diverse ønskede/nødvendige vedlikeholds og utbedringsarbeider vurderes løpende opp mot borettslagets økonomi.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Kontroll av lekeplass.
- Tilsyn El-rom.
- Kontroll av brannslukningsapparat i felles arealer.

Styrets arbeid

Styremøter:
Det er avholdt 6 offisielle styremøter i styreperioden, hvor i alt 41 protokollerte nye saker har vært behandlet.
I tillegg har styret hatt flere nødvendige befaringer/samlinger for å ivareta, og kunne ta stilling til enkeltsaker.
Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av borettslaget.

Av saker som er behandlet kan nevnes:
- budsjettarbeide.
- arbeider med vedlikeholdsplan for borettslaget.
- vurdert nivå på husleie/fellesutgifter i forhold til generell prisvekst.
- avtaler for snømåking og plenklipping.
- etablering av nye personlige lade bokser for elbiler.
- service og reparasjon av garasjeporter.
- kondens/kulde gjennomslag.
- oppfølging tyveri/hærverk garasjer.
- bytte av punkterte vinduer.
- inspeksjon av tak.
- reparasjon av teglvegg /gavelvegg 25 A.
- spyling av tett kloakk.
- vurdert og bestilt Norgesstrøm.
- godkjenning av nye andelseiere.
- deltagelse på diverse tema- kvelder/kurs i regi av Usbl.
- øvrig oppfølging av daglig drift.

Informasjon til beboerne:
Etter styremøtene er det sendt ut totalt 4 informasjonsbrev til beboerne.

Usbl sin ordinære generalforsamling for 2025 og 2026:
Usbl sin ordinære generalforsamling 2025 ble avholdt i Oslo 5/5-25. Ingen fra Smestad Terrasse borettslag sitt styre møtte på dette.
Usbl sin ordinære generalforsamling 2026 avholdes i Oslo 4/5-26. Ingen fra Smestad Terrasse borettslag sitt styre er påmeldt dette.

Overdragelser av leiligheter:
i løpet av styreperioden har vi hatt følgende overdragelser:

Blokk 17
A: nr. 6 - Nina Tvenge og Kristian Martinsen
B: nr. 11 - Penny Anita Bygdås og Harald Moen

Blokk 19
A: nr. 14 - Benedicte Kvalsund
B: -

Blokk 25
A: nr. 26 - Ann Katrin Eriksen
nr. 30 - Guro Vaa Lien
B: -

Blokk 27
A: -
B: nr. 43 - Kristin Rønning
nr. 44 - Eli Bente Wolden og Knut Henry Olsen

Husleie

Fra 01.01.25 til 31.12.25 har husleien vært noe justert som følge av renteendring.

Månedsleien pr desember 2025 var:
- 2 roms leiligheter (1. etasje): kr. 3.976.- pr måned.
- 3-roms leiligheter (1. etasje): kr. 5.004,- pr måned.
- 4-roms leiligheter (3. etasje): kr. 6.059,- pr måned.
- 5-roms leiligheter (2. etasje): kr. 6.319,- pr måned.

Vedlikehold/Arbeidsoppdrag i perioden:

- plenklipping fellesarealer utført av vaktmester K. B. Olsen/T.N. Carlsson Enk (endring i firmanavn)
- snørydding og strøing av bakveg, gjesteparkering, garasjeinnkjøringer og parkeringsarealer langs Hovslagervegen er utført av Ole Smestad.
- håndmåking snø på fellesarealer samt strøing av disse er utført av vaktmester K.B. Olsen/T.N. Carlsson Enk (endring firmanavn)
- reparasjon punkterte vindu utført av Sagbakken Glasservice AS
- vedlikehold/service av garasjeporter er utført av ASSA Abloy Entrance Systems Norway AS.
- montering av private ladebokser for elbil er utført av Minell Skogvang AS.
- spyling av kloakk utført av Oppland Miljøteknikk.

Borettslaget har i styreperioden stort sett hatt stabil drift, uten spesielle hendelser/tiltak som har påvirket lagets økonomi nevneverdig.
Det er ellers gjennomført løpende/ordinært vedlikehold for å kompensere for verdiforringelse på lagets eiendomsmasse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

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 Thursday 23.04.2026.

> 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 ordinær generalforsamling i Smestad Terrasse Borettslag tirsdag 23.04.2026 kl 18:00, Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, Lillehammer.

1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Nils Sandbu valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Anita Jordbruen valgt.

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Vedtak:
Valgt ble: Harald Moen

Og Line Høstmælingen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 23 fremmøtte = 18 andeler m/stemmerett.
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 19

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 av forretningsfører.
Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2025.

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Tas til etterretning/godkjent.

4. Godtgjørelse til styret.

Forslag til styrehonorar legges fram på generalforsamlingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 108.476,- ble godkjent.
Til fordeling internt i styret. Styret foretar fordelingen.

5. Andre Saker.

5.1 Videoovervåking garasjeanlegg.

Forslag om å godkjenne at slik utstyr eventuelt kan settes opp i begge garasje anleggene, slik at styret kan jobbe videre med innhenting av priser etc.

Vedtak:

Styret får tillatelse til å jobbe videre med innhenting av pristilbud, samt sette montering av overvåkingskamera i bestilling dersom de mottar et tilbud som er økonomisk fornuftig. Full oppslutning om dette på årsmøtet.

6. Valg.

6.1 Valg av leder.

Leder Nils Sandbu – på valg i år.

Vedtak:
Valgt ble Kevin Alexander Berg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret.

Nils Korsbakken og Bjørg Evensen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble Bjørg Evensen. for 2 år.

Valgt ble Harald Moen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Line Hestmælingen for 1 år.

Valgt ble: Eli Bente Wolden for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Harald Gundersen.

Valgt ble: Kristin Rønning.

Signering: Lillehammer 23. april 2026

Møteleder

Protokollvitne

Protokollvitne

INNKALLING TIL

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SMESTAD TERRASSE BORETTSLAG

Det avholdes ekstraordinær generalforsamling i Smestad Terrasse Borettslag
torsdag 11. juni klokka 18:00

Sted: Smestad Terrasse Borettslag
Hovslagervegen 19 B / 25 A, Lillehammer
Ute på lekeplassen
(ved regnvær, så går vi ned i garasjen i Hovslagervegen 17/19)

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder.
1.2 Valg av sekretær.
1.3 Valg av to andelseiere til å signere protokollen sammen med møteleder.
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.
1.5 Godkjenning av innkalling.
1.6 Godkjenning av saksliste.

2. Valg

2.1 Valg av styreleder.
2.2 Valg av styremedlem.
2.3 Valg av varamedlem samt endring Smestad Terrasse Borettslags vedtekter.
    2.3.1 Endring i Smestad Terrasse Borettslags vedtekter vedr. varamedlemmer.
    2.3.2 Valg av varamedlem.

Vedlegg:

1. Fullmaktsskjema.

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling.

Sak 1 Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Sak 2 Valg.

2.1 Valg av styreleder.

På generalforsamling den 23. april 2026, så ble Alexander Berg valgt til ny styreleder. Alexander Berg har nå kjøpt seg ny bolig, og flytter derfor fra borettslaget i løpet av sommeren.
Nestleder, Harald Moen, har sagt seg villig til å stille som kandidat til ny styreleder.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling sier ja til styrets forslag om Harald Moen som ny styreleder for Smestad Terrasse Borettslag fra og med dags dato, og frem til generalforsamling våren 2028.

2.2 Valg av styremedlem.

Det er behov for å velge ett nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling sier ja til styrets forslag om at Line Høstmælingen velges som nytt styremedlem i Smestad Terrasse Borettslag fra og med dags dato og frem til generalforsamling våren 2027. Det vil si kun ett år som da avviker fra vedtektene som sier 2 år.

2.3 Valg av varamedlem samt endring i Smestad Terrasse borettslags vedtekter.

2.3.1 Endring ordlyd Smestad Terrasse borettslags vedtekter vedr. varamedlemmer.

Styret har i oppstarten av styreperiode 26/27 erfart at varamedlemmer med fordel kan velges som varamedlem 1, og varamedlem 2.
Dette vil i situasjoner hvor styret grunnet uforutsette hendelser, raskere få en avklaring med varamedlemmene.
Det vil da ikke være behov for å samle begge/spørre begge, men styret kan kontakte varamedlem 1 først. Dersom denne ikke er tilgjengelig, går styret videre til varamedlem 2. Dette kan være når styret har behov for at ett varamedlem stiller i styremøter, eller andre saker som krever at vi tar inn ett varamedlem.

Styret ber derfor om å få tillatelse til å endre dagens ordlyd i
punkt 8-1 (1) *Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.*

Styrets forslag til endring av teksten i Smestad Terrasse Borettslags vedtekter punkt 8-1(1):
Borettslaget skal ha ett styre som består av en styreleder, 4 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges som varamedlem 1 og varamedlem 2. Varamedlemmene vil da ved behov bli benyttet/kontaktet i den rekkefølgen de er valgt til.

Forslag til vedtak: Denne endringen i vedtektenes punkt 8-1(1) godkjennes av ekstraordinær generalforsamling.

2.3.2 Valg av varamedlem

Det er behov for ett nytt varamedlem for å oppfylle kravene i vedtektene i borettslaget.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling sier ja til styrets forslag.
Varamedlem 1: Eli Bente Wolden, valgt på generalforsamling 23/4-26.
Varamedlem 2: Nils Sandbu velges som nytt varamedlem.
Begge sitter da inneværende styreperiode, og frem til generalforsamling våren 2027.

Protokoll

Fra Ekstraordinær generalforsamling i Smestad Terrasse Borettslag 11.06.2026 kl 18:00, Smestad Terrasse Borettslag, Hovslagervegen 17/19, Lekeplassen, 2619 Lillehammer.

1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Nils Sandbu valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Anita Jordbruen valgt.

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Vedtak:
Valgt ble: Line Høstmælingen

Og Guro Vaa Lien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte andeler med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Ekstra ordinær generalforsamling skal varsles senest 3 dager før møtet avholdes. Innkalling og saksliste distribuer til alle andelseiere 4/6 (7 dager før).

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Det gjøres endring i rekkefølgen av saker på utsendt saksliste.

Sak 2.3.1 Vedtektsendringer på sakslisten, flyttes til egen sak, og behandles som sak nr 2 – på sakslisten. Vedtektsendringer får da sak nr 2 i protokollen.

Sak 2 Valg på sakslisten, flyttes til, og behandles som sak nr 3 på sakslisten, og får da sak nr 3 i protokollen.

Vedtak:
Ekstraordinær Generalforsamling godkjenner endringer i utsendt saksliste.
Sak 2.3.1 behandles som egen sak nr 2 og får sak nr 2 i protokollen.
Valg endres fra opprinnelig sak 2 i sakslisten, til å behandles som sak nr 3, og får sak nr 3 i protokollen.

2. Endring av vedtektene til Smestad Terrasse Borettslag vedr. varamedlem.

Punkt 8-1 (1) i vedtektene ønskes av styret en endring i ordlyden.
Ønskelig å endre ordlyd fra:
Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Ønskelig å endre ordlyd til:
Borettslaget skal ha ett styre som består av 1 styreleder, 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges som Varamedlem 1 og Varamedlem 2. Varamedlemmene vil da ved behov bli benyttet/kontaktet i den rekkefølgen de er valgt til.

Vedtak: Ekstraordinær Generalforsamling godkjenner at punkt 8-1 (1) i borettslagets vedtekter endrer ordlyd til:
Borettslaget skal ha ett styre som består av 1 styreleder, 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges som Varamedlem 1 og Varamedlem 2. Varamedlemmene vil da ved behov bli benyttet/kontaktet i den rekkefølgen de er valgt til.

3. Valg.

3.1 Valg av styrets leder.

Leder Alexander Berg flytter, ny leder må velges.

Vedtak:
Valgt ble Harald Moen for inneværende styreperiode, og frem til generalforsamling i 2028 / Valgt for 2 år.

3.2 Valg av medlem til styret.

Vedtak:
Valgt ble Line Høstmælingen for inneværende styreperiode, frem til generalforsamling våren 2027 / valgt for 1 år. Det avviker fra vedtektene når hun velges for kun 1 år, noe som er godkjent av ekstraordinær generalforsamling.

3.3 Valg av varamedlem

Valg av varamedlem 1, og varamedlem 2 fra dags dato og frem til generalforsamling våren 2027.

Vedtak:

Valgt Varamedlem 1 ble:	Eli Bente Wolden for 1 år
Valgt Varamedlem 2 ble:	Nils Sandbu for 1 år.

Signering:

Lillehammer 11. juni 2026

Møteleder

Protokollvitne

Protokollvitne

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**255**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hovslagervegen 17 A, 2619 Lillehammer						

1351 REGULERINGSFORHOLD

Planopplysninger:	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**
Reguleringsplan ☒	023 Kringsjå-Hammerseng-Ø. Smestad	Bolig, off.bygn., friområder m.m.	26.06.1970
Kommuneplanens Arealdel ☐			
Kommunedelplan ☐			
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐ Nei: ☒		
Kommentarer: Reguleringsplanen er gjeldende plan i området såfremt det ikke er punkter som er i strid med Byplanen av 15.06.2006. I slike tilfeller gjelder Byplanen.			

Lillehammer 26. september 2017

Med hilsen

Marianne Wålen Nørstegård

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

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid

23

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KRINGSJÅ - HAMMERSENG - ØVRE SMESTAD I LILLEHAMMER KOMMUNE

Stadfesta av Kommunal- og Arbeidsdepartementet: 26.06.70 og 08.07.70

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 2

a. Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6 m, for 1-etasjes hus 3,5 m.

b. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet når det gjelder 1-etasjes hus, tillate beboelse innredet i sokkeletasje *innenfor rammen* av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6 m.

c. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 3

Bygningsrådet kan tillate andre former for boligbebyggelse enn de som er vist på planen, under forutsetning at det gjennom ny tomtedeling etableres tomteenheter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for *innpassing a*v vedkommende boligform. Bygningsrådet kan i så fall kreve utarbeidet tomtedelingsplan for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 4

a. Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25^{o}. Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Det tillates ikke arker eller nedskjæring i takflaten.

§ 5

Butikker utover det som er vist på planen tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.

§ 6

Garasjer og/eller uthus skal godkjennes av bygningsrådet og plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

§ 7

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for boligområdene er følgende:

Eneboliger	0,15
Kjede og atriumshus	0,20
Rekkehus	0,35

§ 8

a. Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurens høyde.

b. Pa situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 9

a. Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med våningshuset.

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

e. På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige eller andre grunner er vanskelige, eller særlig kostbare å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 10

a. De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller for trafikk.

b. For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 11

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm, hvis spesielle grunner taler for det, f.eks. dårlig sikt eller vanskelige brøyteforhold.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

OMRÅDER FOR INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER OG TRAFIKKSERVICE.

§ 12

Bygningene skal føres opp av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.

§ 13

Bedrifter som etter bygningsrådets skjønn antas å ville medføre ulempe for naboene, kan av bygningsrådet henvises til annet industriareal i kommunen. Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate innredet tjenesteboliger, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 14

Arealene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, - etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

Ved utparsellering skal det sikres god kjørbar atkomst til hver enkelt tomt.

§ 15

Det må avsettes tilstrekkelig plass på egen grunn til lasting og lossing. Bygningsrådet kan kreve at det skaffes 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 brutto gulvflate. For særlig trafikkskapende virksomhet kan bygningsrådet kreve ytterligere oppstillingsplass.

Isolasjonsbeltene mellom byggelinje og offentlig veg skal behandles parkmessig. De kan ikke nyttes som opplagsplass, men bygningsrådet kan gi tillatelse til at en del av isolasjonsbeltene legges ut for bilparkering.

Eventuell innhengning, som må godkjennes av bygningsrådet, skal plasseres i byggelinje.

§ 16

For bygningsrådet tar standpunkt til et byggeprosjekt, kan det forlange utarbeidet en samlet plan for vedkommende tomt eller kvartal som viser bebyggelse, atkomst, parkeringsplasser, transport- og lagerarealer, samt de ubebygde områders planering og terrengbehandling (plantegninger etc.).

FELLESBESTEHMELSER

§ 17

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 18

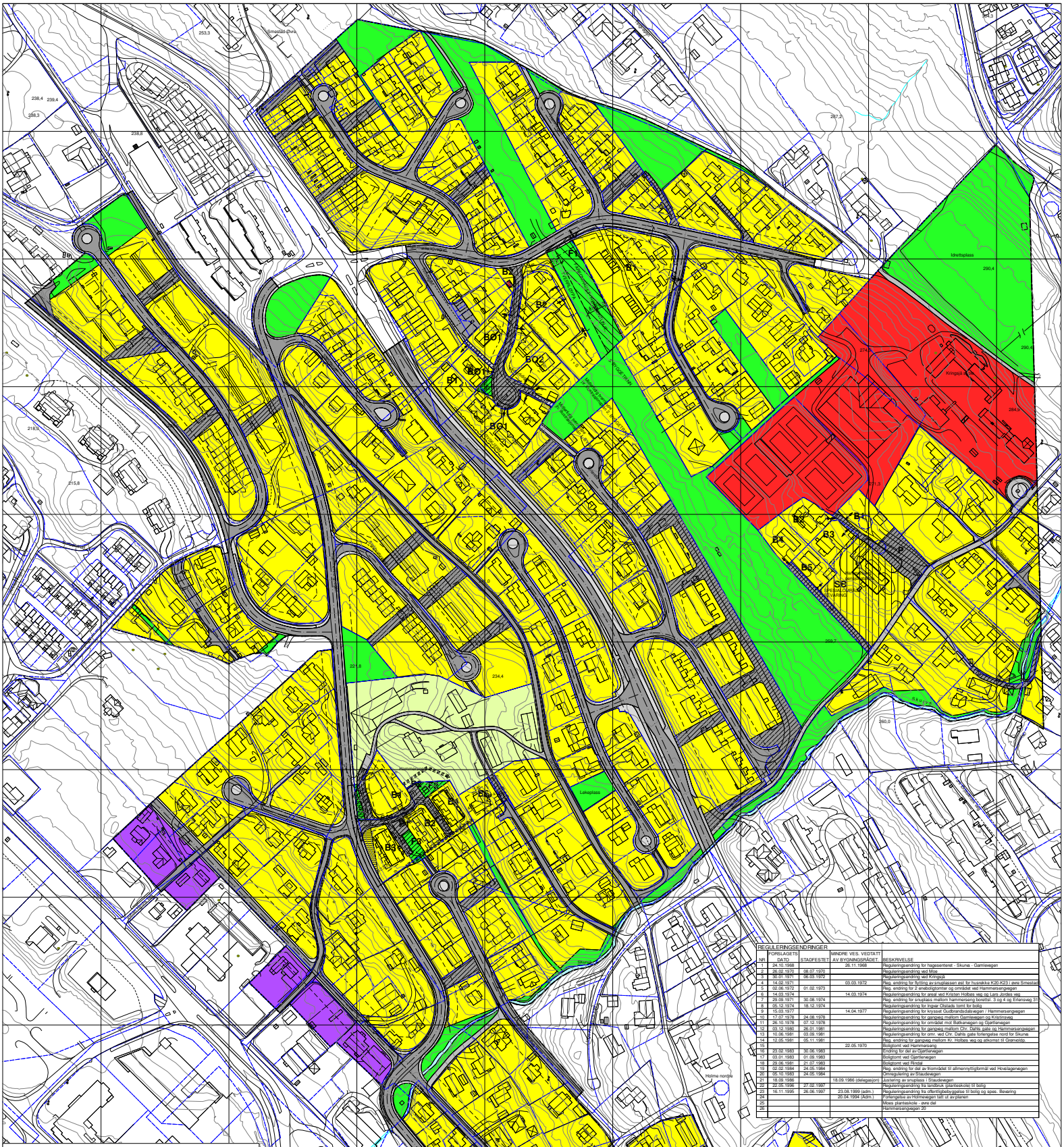
De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen, er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

§ 19

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lillehammer kommune til anvendelse.

§ 20

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.



REGULERINGSPLAN FOR KRINGSJÅ - HAMMERSENG - ØVRE SMESTAD

23

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd
Bygningsområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
- Bolig
- Industri
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområde (PBL §25, 1. ledd, nr. 2)
- Jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd, nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

Offentlig friområde (PBL §25, 1. ledd, nr.4)
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Fareområde (PBL §25, 1. ledd, nr. 5)
- Høyspenningsanlegg

Spesialområde (PBL §25, 1. ledd, nr. 6)
- Bevaring av anlegg
- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd, nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal

Streksymboler m.v.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for fareområde
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Bygg som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Avkjørsel

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag		25.11.1964	
Revidert forslag		15.03.1966	
Revidert forslag		06.05.1966	
Vedtatt av bygningsrådet - utl. til off. ettersyn		20.10.1966	
Div. endringer etter protester		10.12.1966	
Vedtatt av bygningsrådet - utl. til off. ettersyn		22.12.1966	
Div. endring etter protester		15.02.1967	
Vedtatt av bygningsrådet (2. gangs behandling)		16.03.1967	
Planen oversendt til formannskapet		28.03.1967	
Vedtatt av kommunestyret		08.06.1967	
Tillegg til reg. bestemmelser vedtatt av bygningsrådet		02.05.1967	
Tillegg til reg. bestemmelser vedtatt av komm. styret		14.09.1967	
Stadfestet av departementet		26.06.1970	
Stadfestet av departementet		08.07.1970	

0 10 20 30 40 50
Målestokk = 1:1000

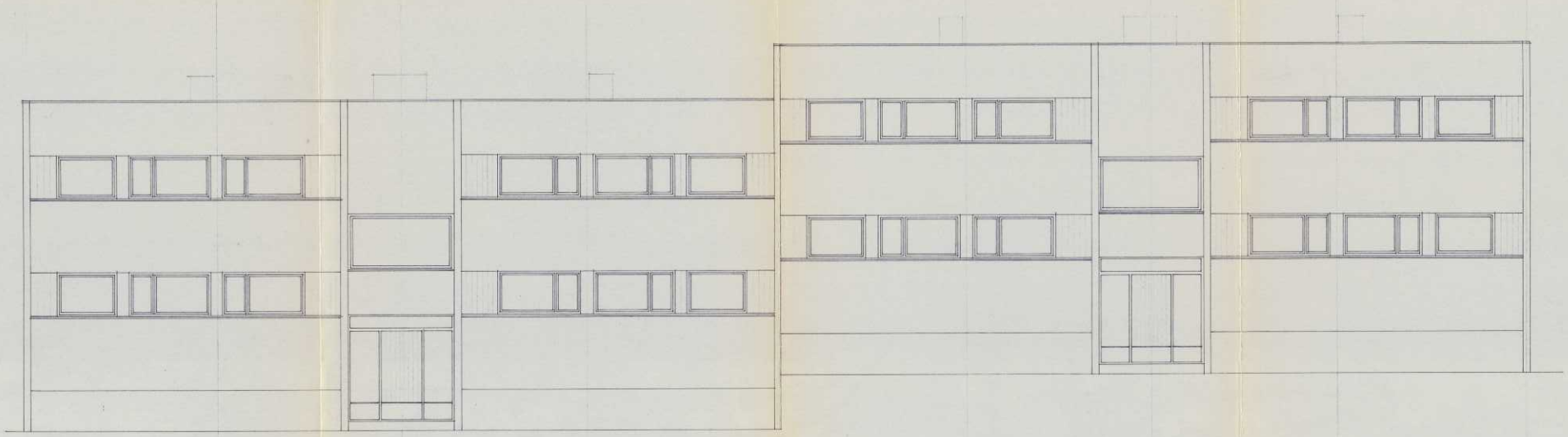
N

NY REGULERINGSENDRING

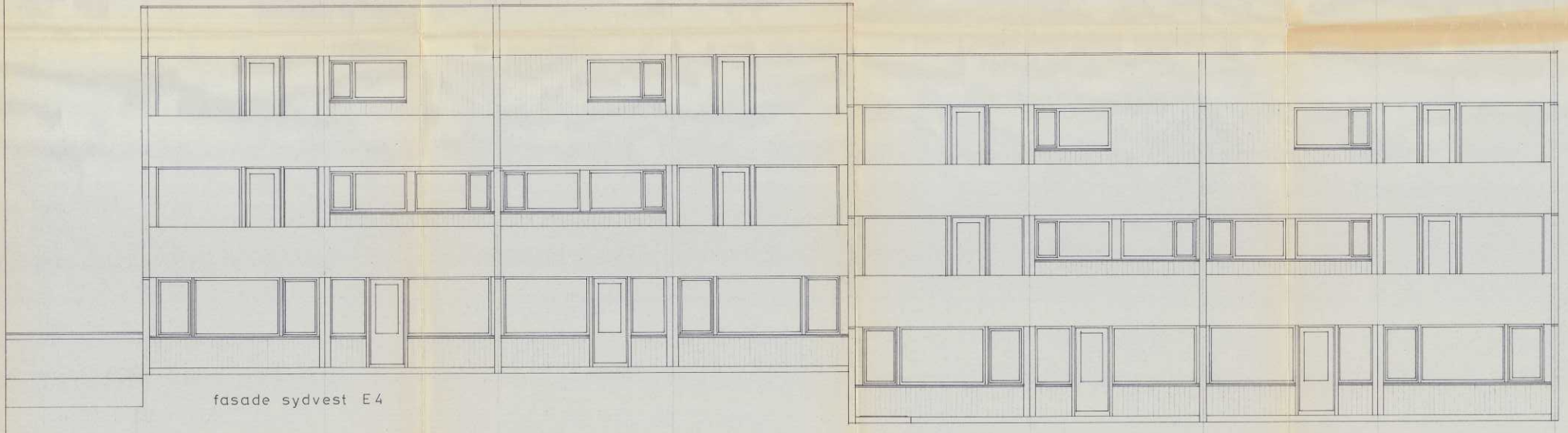
30.01.1971	FORSLAG
14.05.1971	VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET - UTL. TIL OFF. ETTERSYN
04.06.1971	VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET
17.09.1971	VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
06.03.1972	STADFESTET AV DEPARTEMENTET

REGULERINGSENDRINGER

NR.	FORSLAGETS DATO	STADFESTET	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1	24.10.1968		26.11.1968	Reguleringsendring for hagesenteret - Skunia - Gamlevegen
2	26.02.1970	08.07.1970		Reguleringsendring ved Moe
3	30.01.1971	06.03.1972		Reguleringsendring ved Kringsjå
4	14.02.1971		03.03.1972	Reg. endring for flytting av snuplassen øst for husnøkkre K20-K23 i øvre Smestad
5	06.06.1972	01.02.1973		Reg. endring for 2 arealoptimise og område ved Hammerseng/egen
6	14.03.1974		14.03.1974	Reguleringsendring for areal ved Kristen Holbes veg og Lars Jordes veg
7	29.09.1971	30.08.1974		Reg. endring for snuplass mellom hammerseng borettsl. 3 og 4 og Ertenveg 31
8	05.12.1974	18.12.1974		Reguleringsendring for Ingvar Olstads tomt for bolig
9	15.03.1977		14.04.1977	Reguleringsendring for krysset Gudbrandsdalsvegen / Hammersengvegen
10	17.07.1978	24.08.1978		Reguleringsendring for gangveg mellom Gamlevegen og Kristinevei
11	26.10.1978	07.12.1978		Reguleringsendring for område mot Bøkkenvegen og Gjertlervegen
12	03.12.1980	26.01.1981		Reguleringsendring for gangveg mellom Chr. Dahls gate og Hammersengvegen
13	10.06.1981	03.09.1981		Reguleringsendring for omr. ved Chr. Dahls gate forlengelse nord for Skunia
14	12.05.1981	05.11.1981		Reg. endring for gangveg mellom Kr. Holbes veg og allsomst til Gremoldo.
15			22.05.1970	Boligtomt ved Hammerseng
16	23.02.1983	30.06.1983		Endring for del av Gjertlervegen
17	03.01.1983	01.09.1983		Boligtomt ved Gjertlervegen
18	29.06.1981	21.07.1983		Boligtomt ved Rindal
19	02.02.1984	24.05.1984		Reg. endring for del av friområdet til allmennyttigformål ved Hovslagervegen
20	05.10.1983	24.05.1984		Omregulering av Staudevegen
21	18.09.1986		18.09.1986 (delegasjon)	Justering av snuplass i Staudevegen
22	29.05.1996	27.02.1997		Reguleringsendring fra landbruk (planteskole) til bolig
23	16.11.1995	26.06.1997	23.08.1999 (adm.)	Reguleringsendring fra offentlighetsgjelse til bolig og spes. Bevaring
24			20.04.1994 (Adm.)	Forlengelse av Holmevegen tatt ut av planen
25				Moes plantaskole - øvre del
26				Hammersengvegen 20



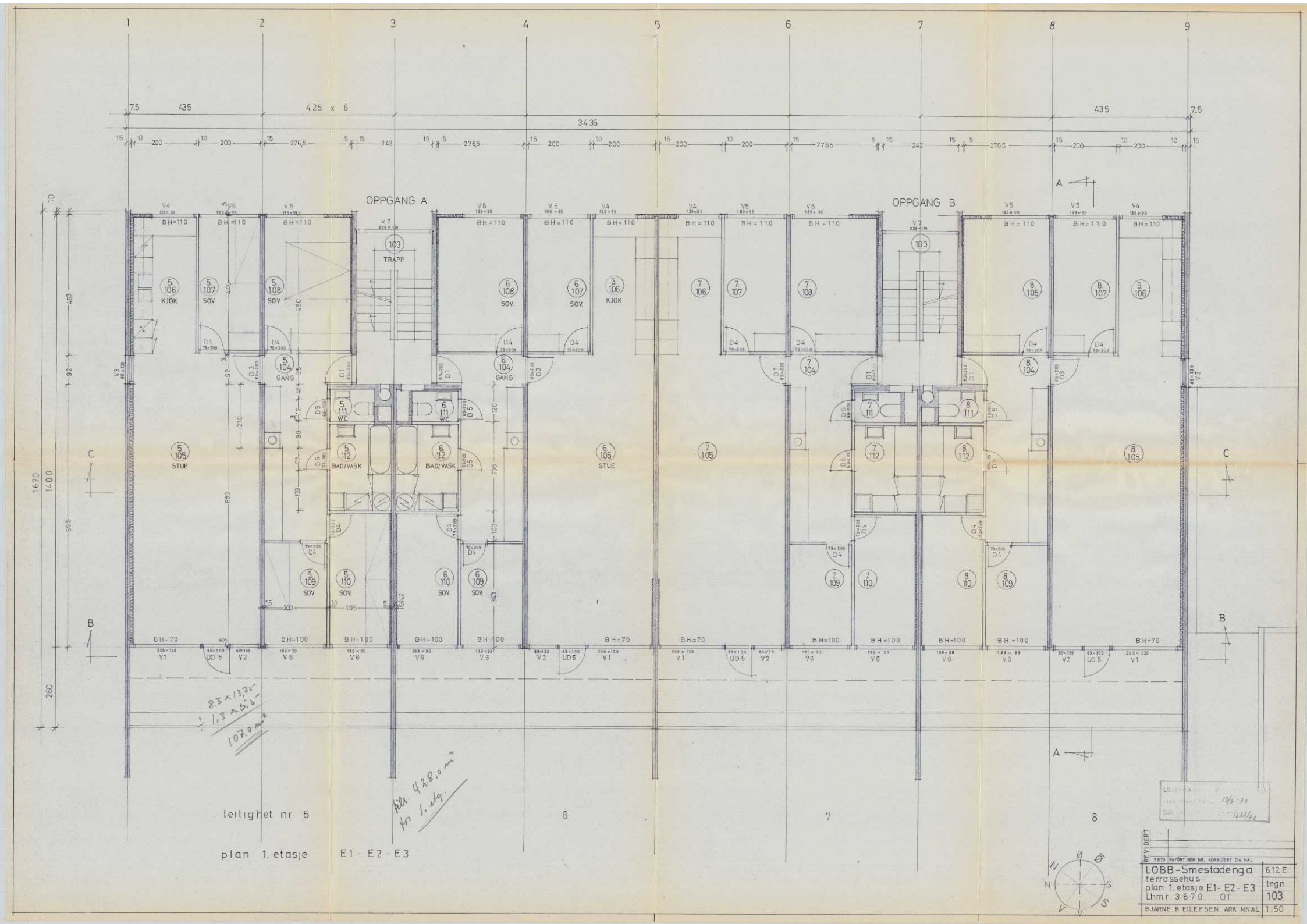
fasade nordöst E4

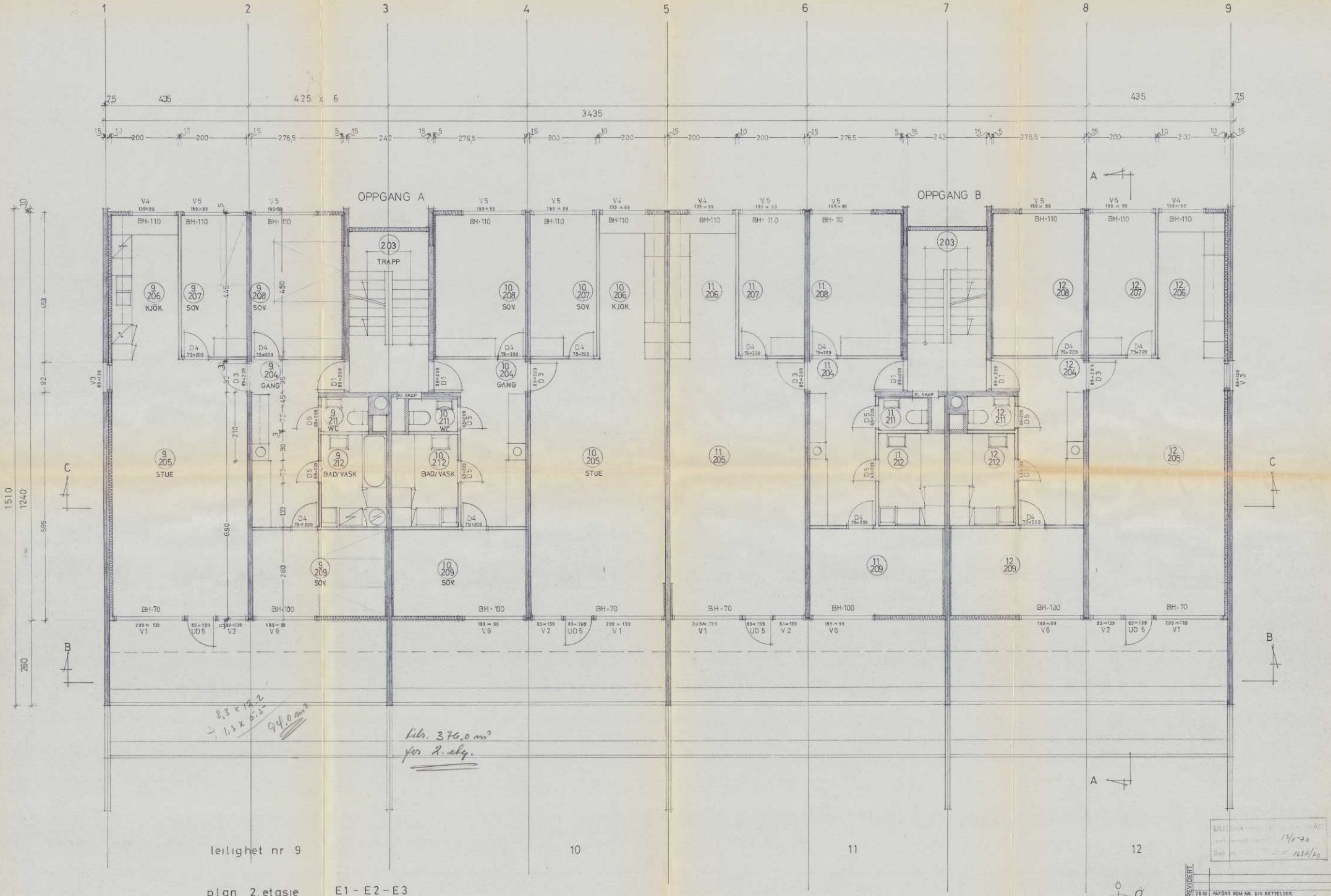


fasade sydvest E4

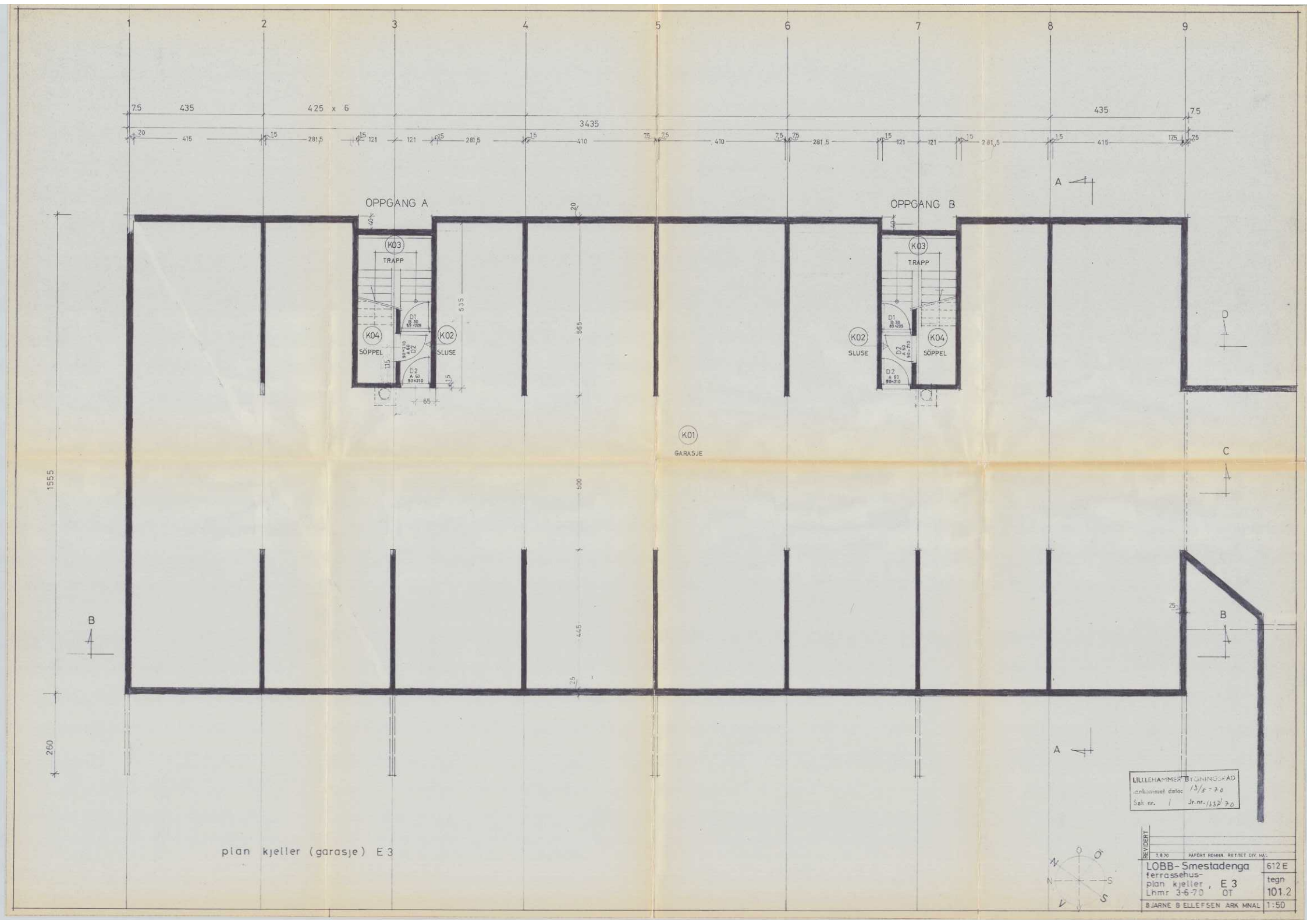
ULLEHAMMER BYGNINGSRÅD
innkommet dato: 13/8-70
Sak nr. 1 Jr.nr. 1637 20

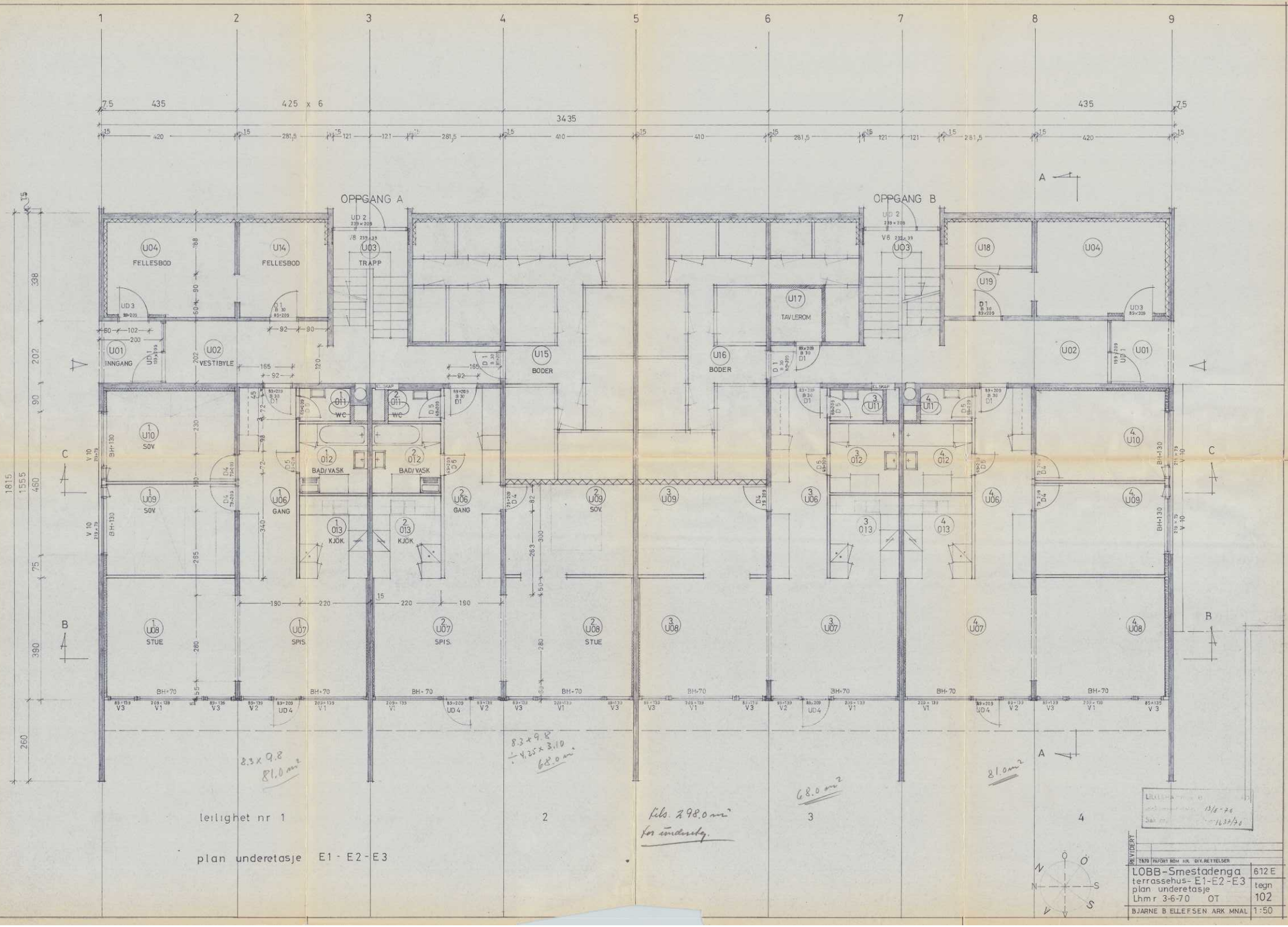
LOBB-Smestadenga terrassehus - fasader Lhmr. 8-7-70 EL	612E tegn. 107,1
BJARNE B ELLEFSEN ARK. MNAL	1:50

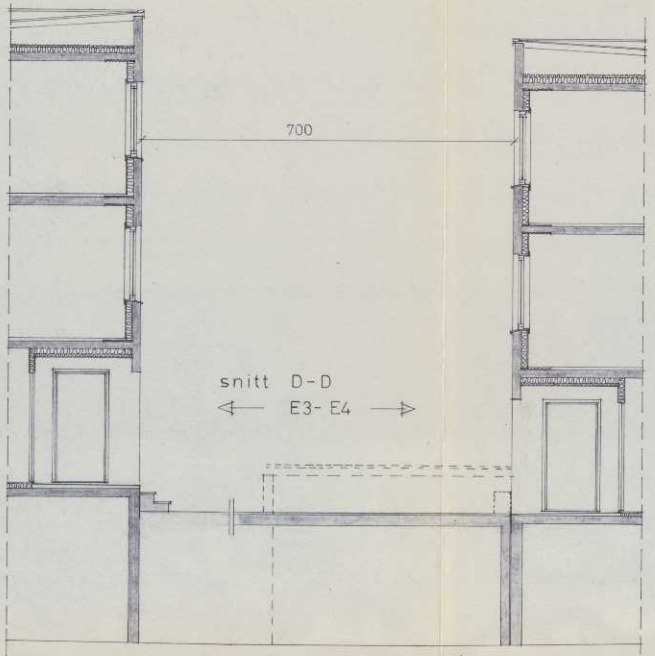

OPPGANG A
OPPGANG B
TRAPP
KJØK.
SOV.
GANG
WC
BAD/VASK
STUE
leilighet nr 5
6
7
8
plan 1. etasje E1 - E2 - E3
LOBB - Smestadenga
terrassehus -
plan 1. etasje E1 - E2 - E3
Lhmr 3-6-70 OT
612 E
tegn 103
BJARNE B ELLEFSEN ARK MNAL
1:50

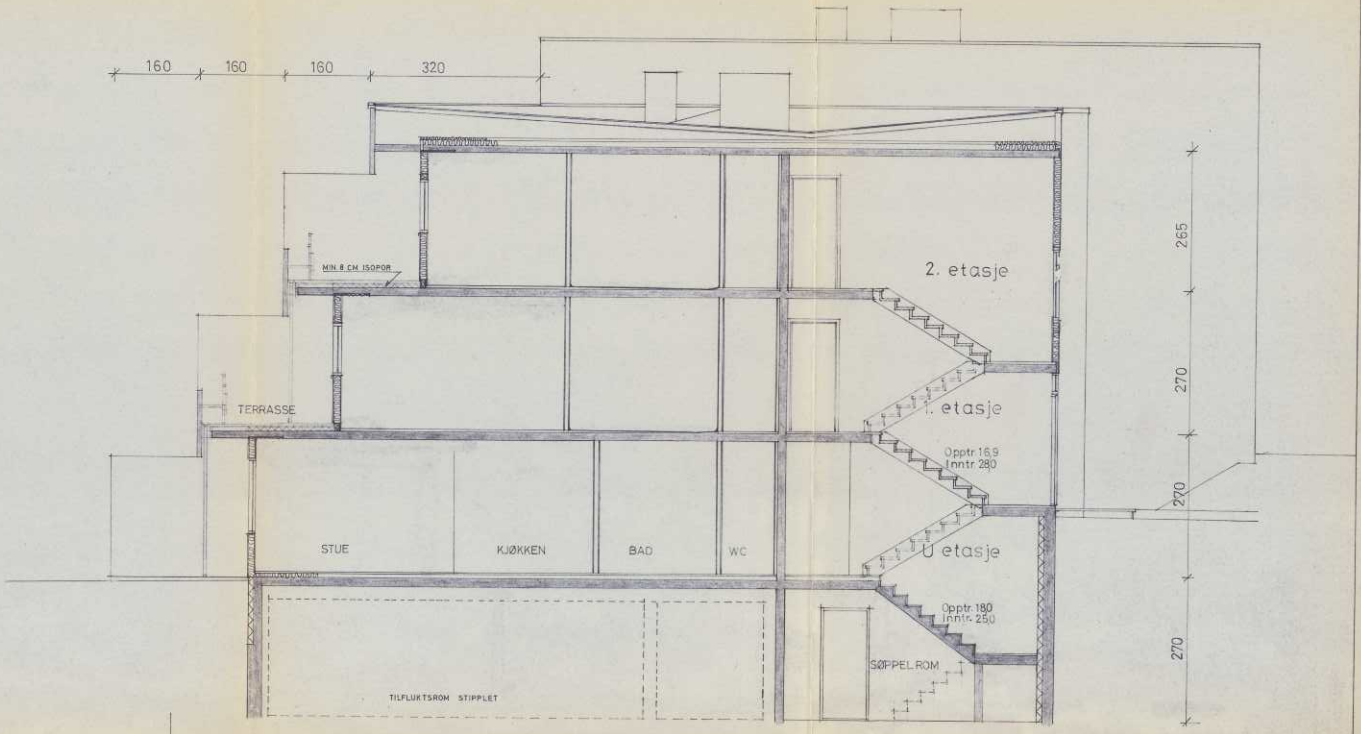


REVIDERT	
7.8.70	RAPORT ROM NR. DIV RETTELSER.
LOBB - Smestadenga	612 E
terrassehus -	tegn.
plan 2. etasje E1 - E2 - E3	104
Lhmr. 3-6-70 OT	
BJARNE B. ELLEFSEN ARK. MNAL	1:50

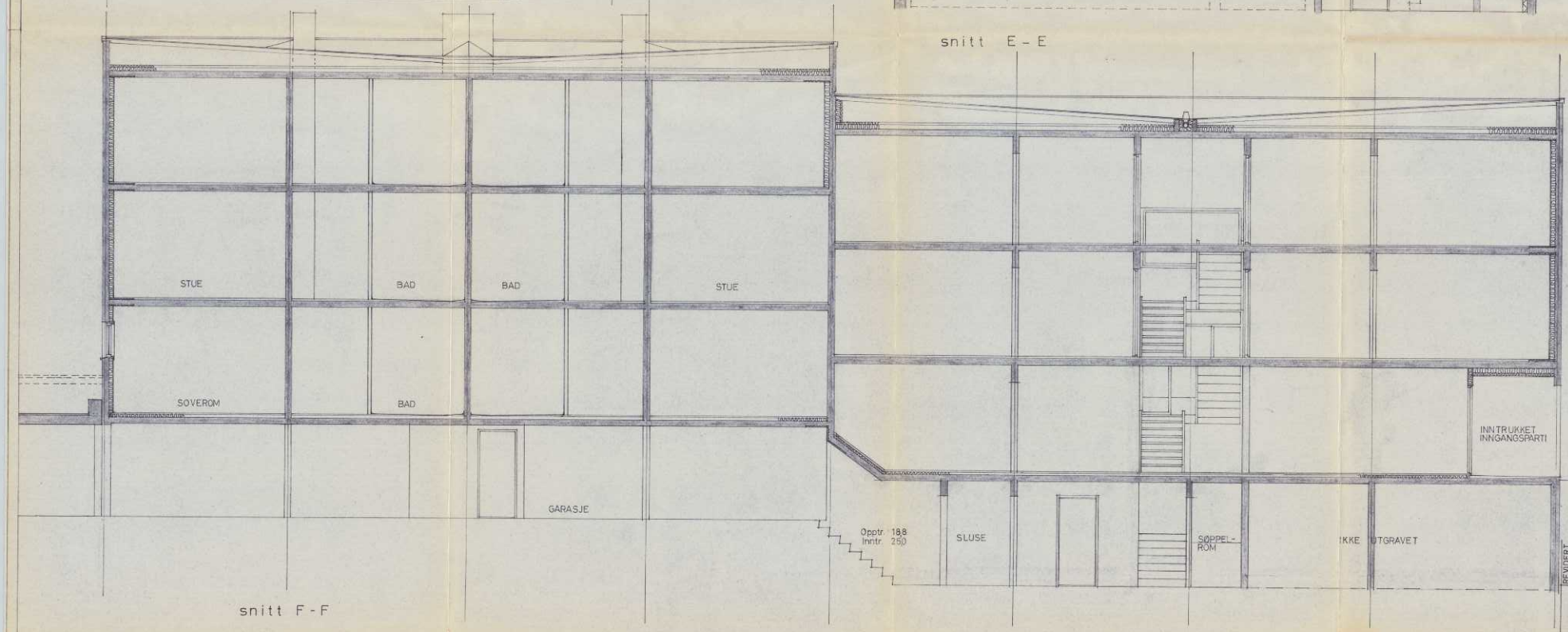

1
2
3
4
5
6
7
8
9
7.5
435
425 x 6
435
7.5
3435
OPPGANG A
OPPGANG B
K03
TRAPP
K04
SØPPEL
K02
SLUSE
K01
GARASJE
A
B
C
D
1555
260
565
900
445
535
65
LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
innkommet dato: 13/8-70
Sak nr. / Jr.nr. 1132/70
plan kjeller (garasje) E 3
REVIDERT
3.8.70 RAPORT ROMM. RETTET DIV. MÅL
LOBB-Smestadenga
terrassehus-
plan kjeller, E 3
Lnmr 3-6-70 OT
612 E
tegn
101.2
BJARNE B ELLEFSEN ARK MNAL
1:50


OPPGANG A
OPPGANG B
U01 INNGANG
U02 VESTIBYLE
U03 TRAPP
U04 FELLESBOD
U14 FELLESBOD
U15 BODER
U16 BODER
U17 TAVLEROM
U18
U19
U10 SOV
U09 SOV
U06 GANG
U11 WC
U12 BAD/VASK
U13 KJØK
U08 STUE
U07 SPIS
3435
435
425 x 6
7.5
1815
1555
460
338
202
90
75
390
260
leilighet nr 1
plan underetasje E1 - E2 - E3
8.3 x 9.8
81,0 m²
8.3 + 9.8
÷ 4,25 x 3,10
68.0 m²
fibs. 198.0 m²
for endring.
68.0 m²
81.0 m²
2
3
4
LOBB-Smestadenga
terrassehus- E1-E2-E3
plan underetasje
Lhmr 3-6-70 OT
612 E
tegn
102
BJARNE B ELLEFSEN ARK MNAL
1:50





snitt E-E



snitt F-F

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Arkitektens stempel 13/8-70
Jr.nr. 1637/70

REVIDERT		
7.8.70	DIV. RETTELSER	

LOBB Smestadenga 612 E
terrassehus –
snitt D-D, EE, F-F. tegn
Lhmr. 9-7-70 AJA 106,1
BJARNE B. ELLEFSEN ARK. MNAL. 1:50

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 10.5.72

Sak nr.

J.nr. 1597/72

FERDIGATTEST

Byggherre: Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

Adresse: Bankgt. 10 *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

g.nr. 41 *b.nr.* 255

Bygningens art: Terrassert blokk. E.4. Hovslagervegen 17

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift. Hovslagervegen 17. 12 leiligheter

1. Arealer av oppholdsrom + underetasje — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning ....4..... etasjer ..478.-... gr.fl. ..1285.-.....
   b) i andre bygninger ....-.... » ....-..... » .....-.....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter ...12.....
3. Utstyr, antall ..... 12 bad/dusj ..... 12 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

1. etg. 428.0 m²
2. etg. 376.0 "
underetg. 298.0 "
1102.0 m²

5. Vannavgift beregnes fra 1.5.72

5.8.76 AB.

Odd Rønningen
Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret

Kjell Engen
Kjell Engen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hovslagervegen 17B (Kristin D. Killi)
Vår referanse: 3086349/20601760
Bestilling: C3 2023-02-10 (6) 71

Dato
10.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2332	17	13.4.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	41	255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Hpslm. kr. 4.000.- er kasset
her den 13. april 1971 (etterstempling)

Dagbok nr. 2332 13 APR. 1971
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

S k j ø t e .

Undertegnede Lillehammer kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til Smestad Terasse Borettslag (nedenfor benevnt kjøperen) sin byggetomt gnr. 41, bnr. 255, i Lillehammer. Tomten har en størrelse på 10.475,0 m2 i henhold til kart- og oppmålingsforretning av 2. oktober 1970, tinglyst den 12. oktober 1970.

1. Kjøpesummen for tomten er kr. 62.850,-. Videre skal kjøperen betale kr. 133.032,50 som refusjon til kommunen for utgifter til anlegg av veg og kloakk. Disse beløp, tilsammen kr. 195.882,50, innbetales kontant til kemneren i Lillehammer mot utlevering av dette skjøte i undertegnet stand.
2. Kjøperen plikter å bebygge tomten innen 2-to- år etter at skjøtet er utstedt. Denne byggefrist kan under særlige omstendigheter forlenges av Lillehammer formannskap med 1-ett- år om gangen.
   Dersom kjøperen ikke oppfyller sin byggeplikt i henhold til dette skjøte, har kommunen rett til å kreve tomten tilbake. Kjøperen har i så fall bare krav på tilbakebetaling av innbetalt kjøpesum samt refusjon til kommunen for anlegg av veg og kloakk.
3. Så lenge tomten er ubebygget kan kjøperen ikke overdra den til andre uten formannskapets samtykke.

4.a. Kommunen har rett til ved gateopparbeidelse å ta de nødvendige skjæringer eller fyllinger inn på tomten for så vidt kjøperen ikke foretrekker selv å oppføre nødvendig forstøtningsmur.

b. Kommunen har rett til uten erstatning å føre fram over tomten vann- og kloakkledninger i den utstrekning vann- og kloakkplanene gjør det nødvendig for bebyggelse av tilstøtende arealer. Denne samme rett har kommunen for framføring av lysledninger i eller over grunnen.
   Denne rett for kommunen gjelder også ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, ombygging og utvidelse m.v. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å sette eiendommen istand igjen ved f.eks. opprydding, istandsetting av gjerder, plener og beplantninger m.v.

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen
STATENS KARTVERK

c. Eiere eller festere av tilstøtende tomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten for derved å komme i forbindelse med de offentlige vann- og kloakkledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette av byingeniøren i Lillehammer. Mulig skade på hageanlegg m.v. ved gravinger erstattes av vedkommende eier eller fester som benytter ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis dette ikke oppnås, ved lovlig skjønn.

5. Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, således gebyr for kart- og oppmålingsforretning samt stempling og tinglysing av skjøtet.

Dette skjøte er utferdiget i 2-to- eksemplarer - ett for hver av partene.

Lillehammer, den 30. desember 1970.

Som selger:
Lillehammer kommune

Magne Henriksen
ordfører

Randi Sollid.

Som kjøper:

Nils Haugen

Torkjell Haustveit

Til vitterlighet:

Erling Gaukstad
.....

Birgit Døsrønningen
.....

STATENS KARTVERK

K/164 M. 2000.- 13/4.1971.

Tgl. 200.-
Gkp 2.000.-
3/4-71

Elton og Larsen Boligbyggeag. Kjem.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hovslagervegen 17B (Kristin D. Killi)
Vår referanse: 3086350/20601765
Bestilling: C3 2023-02-10 (6) 72

Dato
10.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5627	17	25.8.1971	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	41	255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr 5624 25 AUG. 1971
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

STATENS KARTVERK

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Lillehammer og Omegn Boligbyggelag gir herved Lillehammer Elektrisitetsverk tillatelse til å føre opp en transformatorkiosk på sin eiendom Smestadenga (Smestad Terasse) gnr. 41 bnr. 255, matr. nr. _____ i Lillehammer i henhold til vedlagte tegning nr. 001 fra arkitekt Bjarne B. Ellefsen, Lillehammer.

Tillatelsen omfatter også rett til å føre nødvendige jordkabler ut fra kiosken og rett til framtidig uhindret å foreta reparasjoner og ettersyn av kiosken med utstyr og kabler.

Elektrisitetsverket betaler intet for disse rettigheter.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på eiendommen.

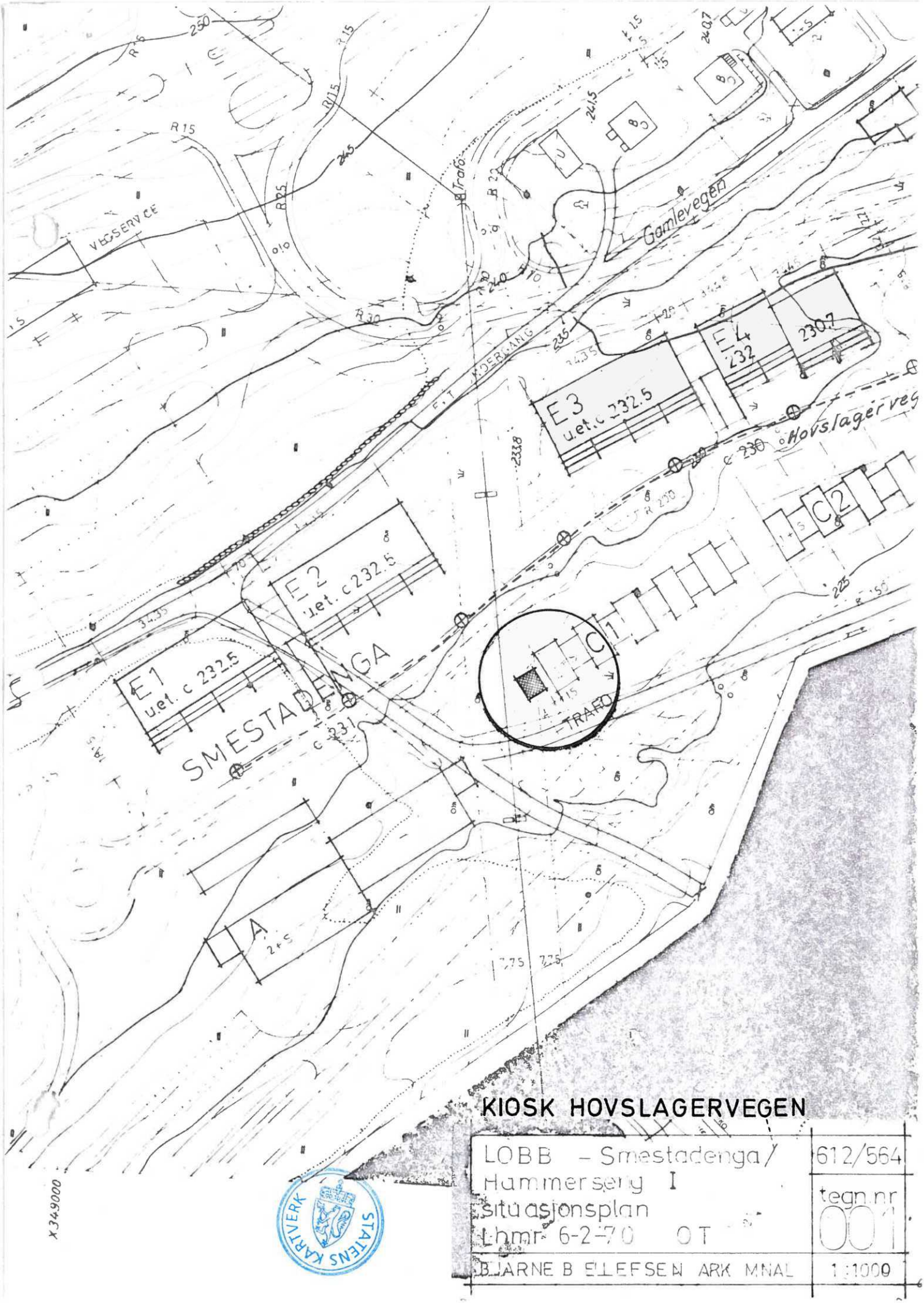
Lillehammer den 26.5.1971

Smestad Terasse Borettslag

Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

Gjelder kiosk Hovslagervegen.

Erling Gaukstad.



KIOSK HOVSLAGERVEGEN

LOBB – Smestadenga / Hammerseng I Situasjonsplan Lhmr 6-2-70 OT	612/564 tegn.nr 001
BJARNE B ELLEFSEN ARK MNAL	1:1000

STATENS KARTVERK

Hovslagervegen 25A

Nabolaget Smestadmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	7 min 2.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	7 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... 201 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillehammer ? Rosenlund, Norway	10 min
Heidenreich avd. Lillehammer	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovslagervegen Linje B8	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

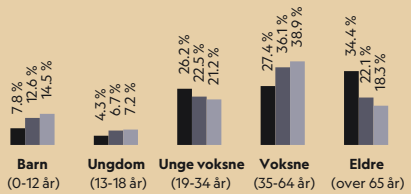
BARNEHAGER

Hovslageren FUS barnehage (0-6 år) 33 barn	2 min 0.2 km
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.5 km
Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Smestad	2 min
Kiwi Nordre Ål	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Smestadmoen	1 610	1 250
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående

SPORT

Smestad skole	6 min
Vargstad videregående	7 min
Spenst Lillehammer	7 min
EVO Lillehammer	9 min

«Hyggelig, blandede boligtyper, sentralt og samtidig fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

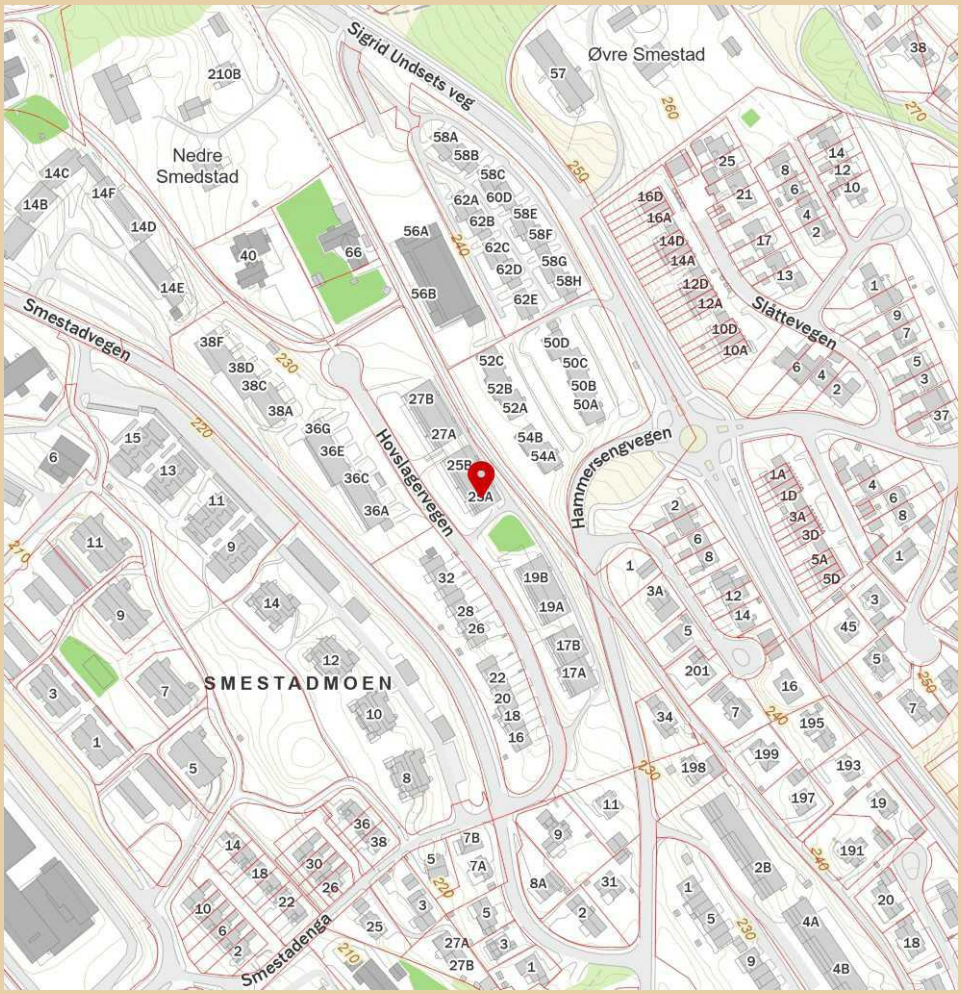
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



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

Hovslagervegen 25A

Nabolaget Smestadmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	7 min 2.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	7 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovslagervegen Linje B8	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Hovslageren FUS barnehage (0-6 år) 33 barn	2 min 0.2 km
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.5 km
Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Smestad	2 min
Kiwi Nordre Ål	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	11 min
Apotek 1 Kremmerhuset	9 min
Lillehammer Vinmonopol	6 min

SPORT

Smestad skole	6 min
Vargstad videregående	7 min
Spenst Lillehammer	7 min
EVO Lillehammer	9 min

«Hyggelig, blandede boligtyper, sentralt og samtidig fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

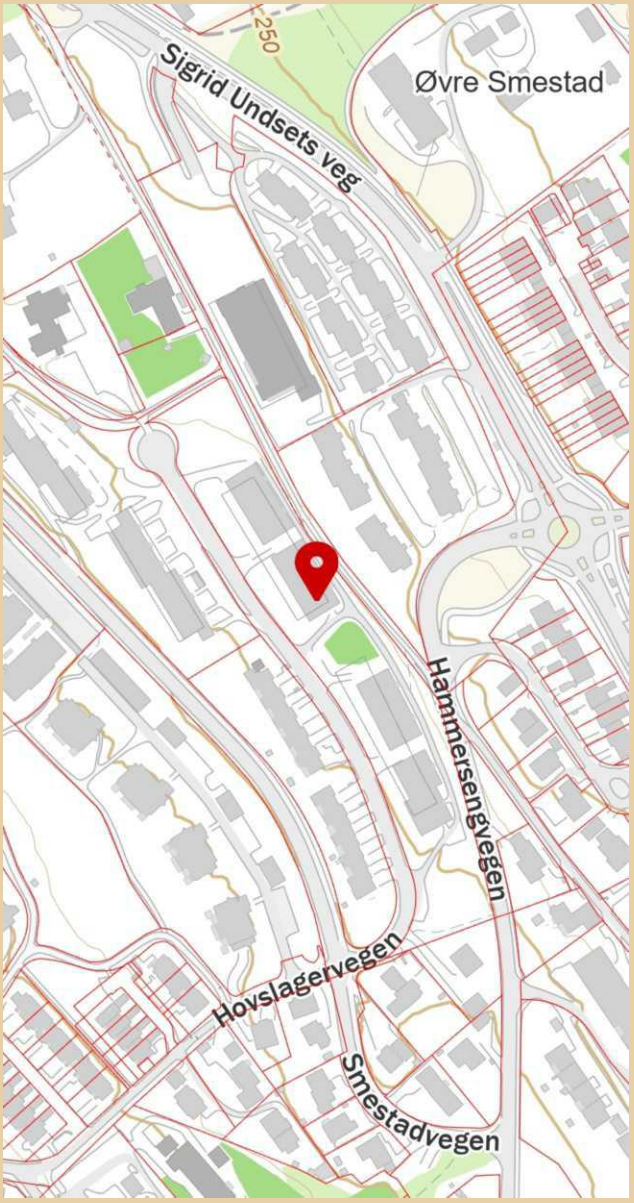
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

Hovslagervegen 25A

Nabolaget Smestadmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	7 min 2.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	7 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovslagervegen Linje B8	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Hovslageren FUS barnehage (0-6 år) 33 barn	2 min 0.2 km
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.5 km
Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Smestad	2 min
Kiwi Nordre Ål	7 min

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

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	11 min
Apotek 1 Kremmerhuset	9 min
Lillehammer Vinmonopol	6 min

SPORT

Smestad skole	6 min
Vargstad videregående	7 min
Spenst Lillehammer	7 min
EVO Lillehammer	9 min

«Hyggelig, blandede boligtyper, sentralt og samtidig fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

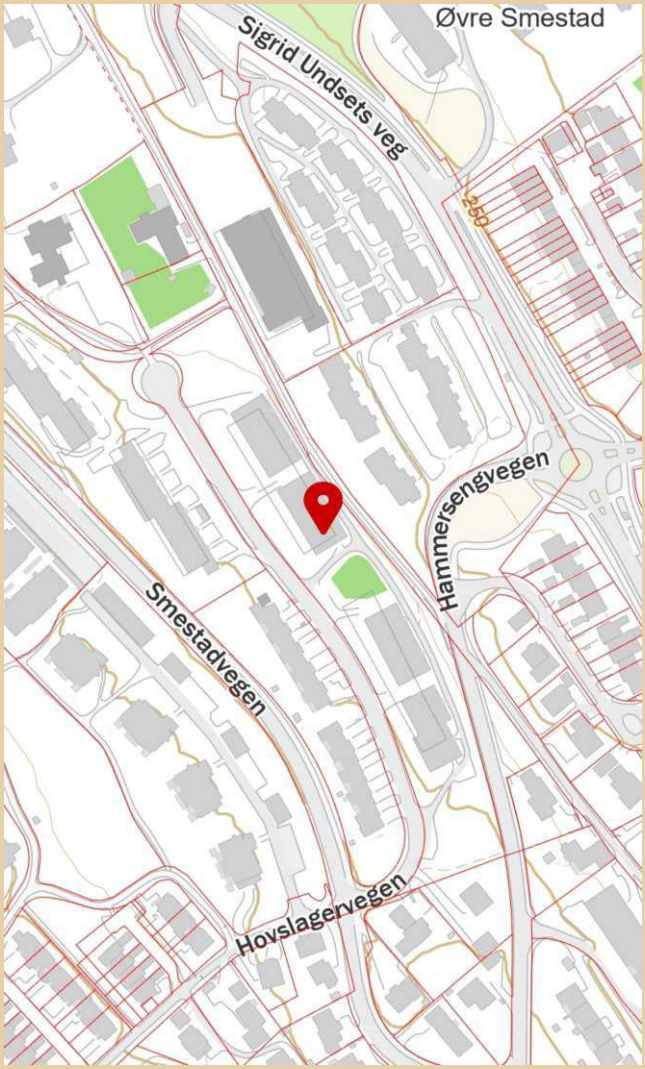
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hovslagervegen 25 A, 2619 Lillehammer
Gnr. 41, Bnr. 255, andelsnr. 25 i SMESTAD TERRASSE BORETTSLAG,
Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260267

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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