PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

JO GJENDES VEG 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Ordensregler

Estetisk veileder

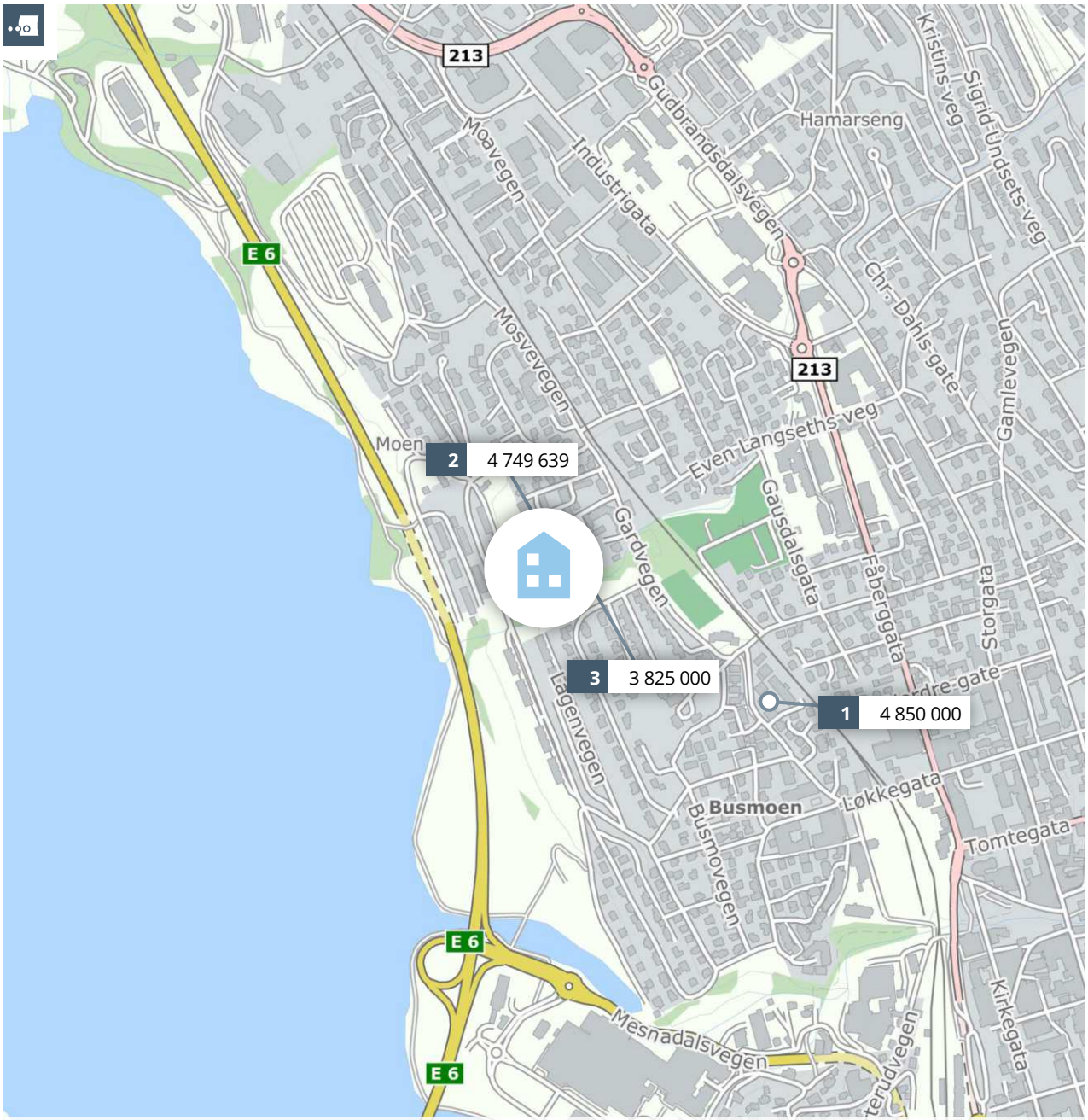
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyst Kartverket

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JO GJENDES VEG 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Eminent Eiendomsmegling den 24.10.2024

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

Jo Gjendes veg 7, 2619 LILLEHAMMER

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1969

GNR 54 BNR 167 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS MOEN

Verdivurdert til

4 500 000

270 000	4 770 000	35 074
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	136 m²
BRA	146 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	6 088
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hansbakken 13 D 79 m²	2020	2. etg	3 sov	17.01.2024	4 980 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**61 392**
2	Jo Gjendes veg 2 137 m²	1969	- m²	3 sov	20.04.2022	4 100 000	**4 450 000**	299 639	4 749 639	**34 669**
3	Jo Gjendes veg 14 B 118 m²	2005	676 m²	3 sov	09.02.2022	3 990 000	**3 825 000**	0	3 825 000	**32 415**

Jo Gjendes veg 7 er et velholdt og meget pent rekkehus over tre plan som ligger barnevennlig til i en blindvei med lite trafikkbelastning. Beliggenheten legger også til rette for en enkel hverdag med kort vei til buss, butikker og sentrum. Den fantastiske utsikten kan nytes fra en vestvendt terrasse og solrik hage. Parkering er i carport som ligger tilknyttet overbygd inngangsparti. Rekkehuset har god standard, familievennlig planløsning og er pusset opp i nyere tid- her kan du flytte rett inn! Kjøkkenet har innredning fra HTH og plass til spisebord. Boligen har også to pene stuer med peisovner, henholdsvis en i første etasje og en i kjeller. Videre har boligen tre pene soverom, et delikat bad fra 2014, vaskerom med toalett og entré med åpen garderobeløsning. Lagringsplass er i to boder.

Boligen anses som et ettertraktet og lettsolgt objekt i dagens lokale boligmarked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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.

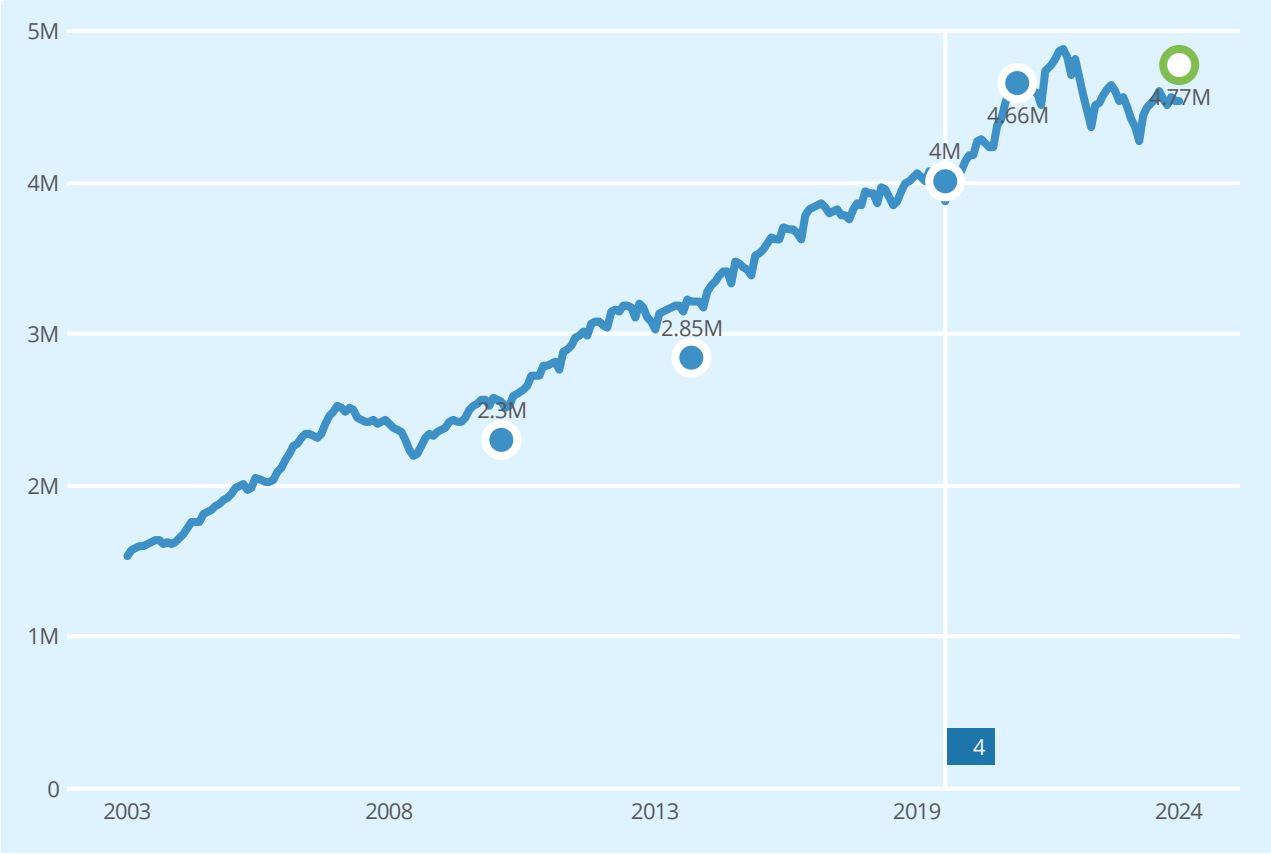
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Eminent Eiendomsmegling 24.10.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede
2 Hus i kjede
3 Hus i kjede
4 Tilbygg hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.06.2021	29.06.2021	06.10.2021	4 000 000	4 350 000	309 772	4 659 772
08.11.2019	11.12.2019	04.03.2020	3 800 000	3 675 000	327 408	4 002 408
19.08.2014	01.09.2014	16.10.2014	2 800 000	2 800 000	46 919	2 846 919
04.10.2010	13.10.2010	03.11.2010	1 950 000	2 200 000	96 548	2 296 548

Leiligheter til salgs i 2619 LILLEHAMMER nå

6
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3 551 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i 2619 LILLEHAMMER siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

3.1M
3 052 000 Prisantydning i snitt
3 017 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 456 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd
49 176 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
35 074 Jo Gjendes veg 7 Totalpris 4 770 000

Tilstandsrapport

Kjedehus

Jo Gjendes veg 7 , 2619 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 54, bnr. 167

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 02.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1858 **Referansenummer:** WK1162

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand mtp alder og det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje. I tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Kjedehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av asfaltbelegg. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ifm carporten, boden og terrassen. Et tak over carport og bod og et nyere tak over terrassen fra 2020.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble opplyst:
Bygget sportsbod mellom biloppstillingsplassen og terrassen i 2020.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Innvendig takrennenedløp. Ikke vurdert på grunn av manglende tilgang siden disse går innvendig. Ukjent alder.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Flat takkonstruksjon. Bygget opp med sperrer e.l.
Selger opplyste:
I forbindelse med ny taktekking ble det sprøytet inn ekstra isolasjon på kaldloftet samtidig.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Datostempling fra 2017.
Motorstyrte screens ifm stuevinduene.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår og registrert datostempling fra 1988.
Bygningen har hovedytterdør i tre.
Terrassen er oppført i treverk. Manuell markise. Oppmålt til ca. 24 kvm. Det ble opplyst: Terrasse fra 2015. Tak og rekkverk fra 2018.
Betongtrapp og tretrapp.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.

Selger opplyste:
Det er utført en vurdering av fellesarealer. Borettslaget bestilte tilstandsrapport/vedlikeholdsplan og det ble utført tidligere i 2025.

Det bemerkes:
For info/vurdering av fellesarealer, se rapport utført i regi av borettslaget. Denne er ikke gjennomgått av undertegnede.
I forbindelse med taket over boden er det isolert med isopor. Disse er ikke kledd inn med brannhemmende plater i henhold til brannkrav.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, tre og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn i kjelleren.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.2
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har malt/behandlet tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører. Det er plassbygde boddører i kjelleren.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det ble opplyst:
Badet ble renovert av Rørleggeren Lillehammer og Tranberg i 2014.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, speil, belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og mur/betong. Taket har panel.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Kontrollen er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN

Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern/stål.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Luft til luft varmepumpe. 2 stk montert i 2021.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Tilsyn utført:
22.08.2019 - elsikkerhet Norge.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1970. Synlig asfaltmaling ifm lysgraven på oversiden.
Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig med delvis isolering av gassbetong.
Terrassert opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

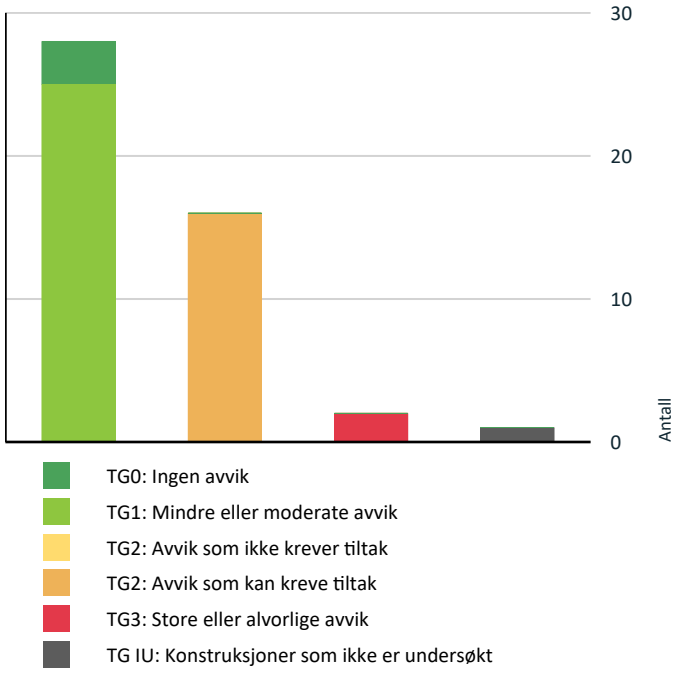
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

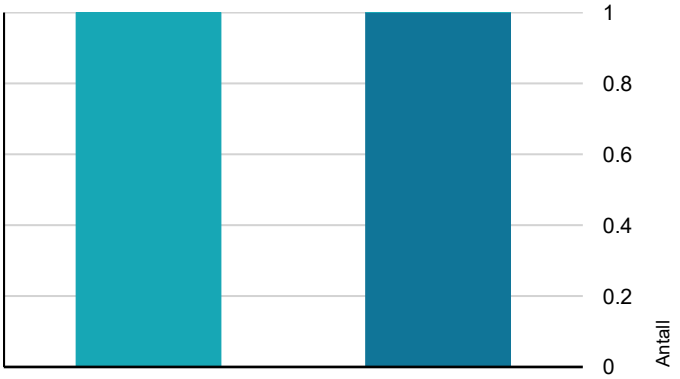
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ifm carporten, boden og terrassen. Et tak over carport og bod og et nyere tak over terrassen fra 2020.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble opplyst:
Bygget sportsbod mellom biloppstillingsplassen og terrassen i 2020.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre takplater i forbindelse med boden og carporten. Noe rust er observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre takplater med noe rust bør kontrolleres og vedlikeholdes for å hindre videre rustdannelse og forringelse av takets levetid. Dette bør gjøres for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





TG IU Nedløp og beslag

Innvendig takrennenedløp. Ikke vurdert på grunn av manglende tilgang siden disse går innvendig. Ukjent alder.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Slitt kledning med råte ifm noen vindu.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere kontroll og utbedring av råteskadet kledning samt ettermontering av musesperre for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for skadedyrinntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Bygget opp med sperrer e.l.
Selger opplyste:
I forbindelse med ny taktekking ble det sprøytet inn ekstra isolasjon på kaldloftet samtidig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Datostempling fra 2017.

Tilstandsrapport

Motorstyrte screens ifm stuevinduene.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår og registrert datostempling fra 1988.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket, samt undersøkes og utbedres årsak til innvendig kondensering, for å unngå videre forringelse, fuktskader og redusert levetid på vinduene.

TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk. Manuell markise. Oppmålt til ca. 24 kvm. Det ble opplyst: Terrasse fra 2015. Tak og rekkverk fra 2018.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Liggende lekter/spiler har for stor glippe. Disse skal være tette nok til å hindre at barn kan klatre.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Lektene bør justeres, eller det bør monteres tetting på innsiden for å hindre klatring. Maks 2 cm glippe anbefales for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp og tretrapp.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.

Selger opplyste:
Det er utført en vurdering av fellesarealer. Borettslaget bestilte tilstandsrapport/vedlikeholdsplan og det ble utført tidligere i 2025.

Det bemerkes:
For info/vurdering av fellesarealer, se rapport utført i regi av borettslaget. Denne er ikke gjennomgått av undertegnede.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

I forbindelse med taket over boden er det isolert med isopor. Disse er ikke kledd inn med brannhemmende plater i henhold til brannkrav.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Isopor må byttes ut eller kles inn iht brannkrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Isopor må byttes ut eller kles inn med brannhemmende plater i henhold til gjeldende brannkrav for å redusere brannrisiko og ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tre og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn i kjelleren.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Dersom målingene viser for høye verdier, bør tiltak vurderes for å redusere radoninntrengning, for å unngå helserisiko som økt fare for lungekreft.



Radon aktsomhetskart

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

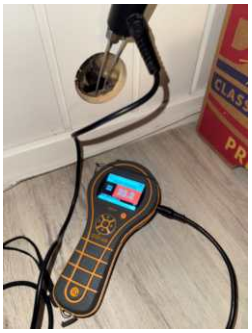
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.2

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

Tilstandsrapport

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv for å unngå risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Videre bør fuktnivået overvåkes jevnlig for å følge utviklingen over tid. Se også punkt drenering.



Fuktsøk i vegg.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt/behandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav, for å redusere risiko for fall og at barn kan sette seg fast eller krype gjennom åpningene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Det er plassbygde boddører i kjelleren.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det ble opplyst:
Badet ble renovert av Rørleggeren Lillehammer og Tranberg i 2014.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Løsningen fungerer med dusjdører med tanke på å skjerme vinduet i brukssituasjon, men det bør vurderes tiltak for å beskytte vinduet mot fukt for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom under enkelte fliser bør utbedres for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil, belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke dokumentert om det er benyttet drenspose i forbindelse med sisternen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er benyttet drenspose ved sisterne, og eventuelt etablere en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje, for å unngå skjulte vannskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å unngå risiko for fuktskader og soppdannelse på grunn av utilstrekkelig ventilasjon.





Funksjonstest

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.



Fuktsøk i vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og mur/betong. Taket har panel.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres nytt tettesjikt og slukløsning for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende membran medfører høy risiko for skjulte fuktskader og råte.
Estimatet er for etablering membran ifm gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpejernssluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontrollen er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.



Fuktsøk ifm vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Vannledninger - 2

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



Vannfordelingsskap ifm badet i 2. etasje. Plassert i veggen i gangen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/stål.

TG 1 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe. 2 stk montert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Varmepumpe ifm trapperom opp til 2. etasje.



Varmepumpe ifm trapperom ned til kjelleren.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Tilsyn utført:
22.08.2019 - elsikkerhet Norge.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke sett dokumentasjon ifm arbeid på bad og kjøkken.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Sist gang i 2019.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga lite info bør anlegget vurderes av elektriker.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskapet er plassert ifm vaskerommet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970. Synlig asfaltmaling ifm lysgraven på oversiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering og utvendig fuktsikring bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til økte fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig med delvis isolering av gassbetong.

TG 2 Terrengforhold

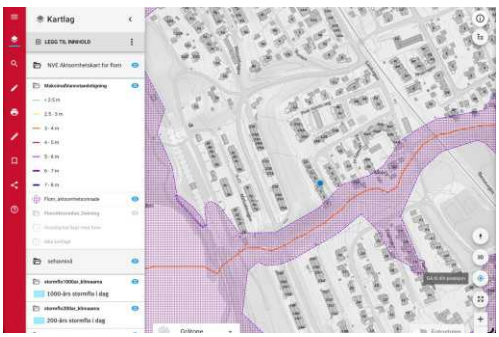
Terrassert opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Dette huset ligger ikke innenfor flomsonen, men tomten tilknyttet borettslaget gjør det.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ta kontakt med kommunen for å få informasjon om det er nødvendig med en flomrisikovurdering hvis du planlegger å utføre tiltak som tilbygg, garasje eller lignende på eiendommen, for å unngå økt risiko for vannskader ved fremtidige byggearbeider.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å unngå plutselige lekkasjer eller driftsstans.



Stoppekran.

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

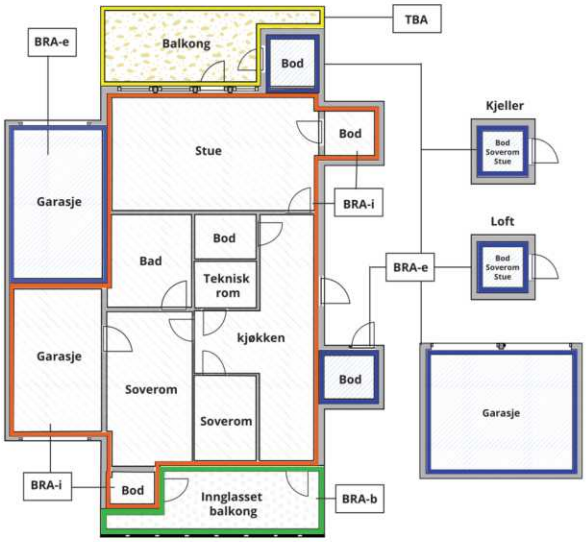
Hva er måleverdig areal?

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 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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	48			48	
1. etasje	53	6		59	24
Underetasje	44			44	
SUM	**145**	**6**			**24**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. etasje	Vindfang, Stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang, Bod, Bod 2, Vaskerom, Kjellerstue		

Kommentar

Soverommene er oppmålt til 12,9 kvm, 9,8 kvm og 9,2 kvm.

Biloppstillingsplassen ifm carporten er på ca 13 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedehus	135	16

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Kristian Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	54	167		0	4356.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jo Gjendes veg 7

Hjemmelshaver
Moabakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MOABAKKEN BORETTSLAG	954314367			Ramstad Hanne, Skoglund Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med gangavstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtransport. Kort vei til sentrum med alle servicetilbud, butikker og kaféer, samt enkel tilgang til tur- og friluftsområder både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WK1162

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251283

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Skoglund	Hanne Ramstad

Gateadresse
Jo Gjendes veg 7

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2619

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekk i maling på gulv i vaskerom i kjeller. Liten sprekk ved fuge over toalett i andre etasje.

Document reference: 55251283

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Slått sammen tidligere toalett og bad til et større bad. Dette er gjort under tidligere eiers tid. 2014
Arbeid utført av	Rørleggern AS, Per Kristian Tranberg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt ny membran, ny sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kan se noe eldre fuktmerker i kjellerbod, men ikke opplevd noen form for innsig eller fukt i denne selv.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere rent vann mellom overbygget til terrassen og ytterveggen på huset. Dette er tettet med masse av tidligere eier.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mistenkte gnagere i plenen for noen sommere siden, men ikke sett noe til dette siden. Satte ut "skremmere" den gangen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert stikkontakter ute for varmepumper, samt stikkontakter i kjellerbod.
Arbeid utført av	Elektriker'n Lillehammer

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf 5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	22.08.2019 - elsikkerhet Norge

Document reference: 55251283

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier og faglært snekker bygget terrassen i 2015. Tidligere eier bygget tak og rekkverk ifbm. terrassen i 2018. Forrige eier bygget isolert sportsbod i 2020.
Arbeid utført av	Tidligere eier og vedkommendes far (faglært snekker) bygget terrassen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har bestilt tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251283

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251283

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Skoglund	e3c7738f3c3b7aa92f3d6c595add42c72e81819a	31.07.2025 11:09:41 UTC	Signer authenticated by One time code

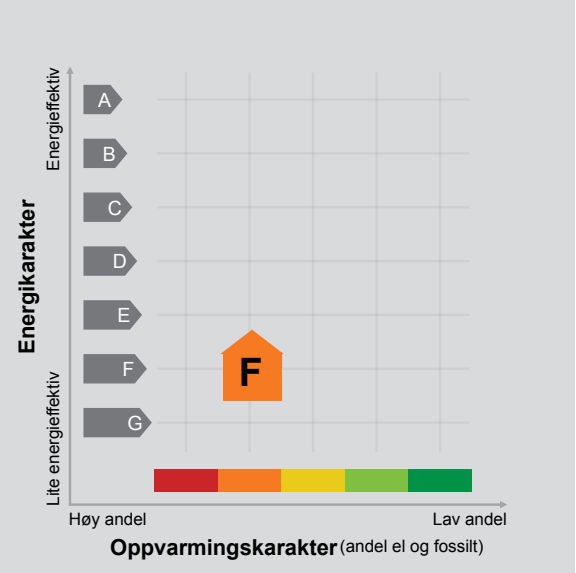
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Ramstad	3e0a2bc03b1c7ebc3004cdd4bb4c64bd9cdd33cc	31.07.2025 11:08:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251283

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jo Gjendes veg 7
Postnummer	2619
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12836015
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150018
Dato	01.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.



INNKALLING 2024

Moabakken Borettslag

Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00
Fabrikken, Løkkegata 9

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 Moabakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ordensregler og "Estetisk veileder" for Moabakken borettslag

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 15 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ordensregler og "Estetisk veileder" for Moabakken borettslag

Styret har over lengre tid jobbet med å utarbeide en estetisk veileder for Moabakken borettslag. Et første utkast ble lagt fram til diskusjon i beboermøte i mars 2023, og der kom det fram betydelige innvendinger mot enkelte punkter i veilederen og dens forhold til ordensreglene.

På generalforsamlingen samme år ble det besluttet å velge en komite på tre personer som fikk i oppdrag å bearbeide veilederen og samordne den med våre ordensregler. Til komiteen ble valgt: Jeroen de Bock, Peder Kjærnli og Jørn Solbakken.

Komiteens forslag til reviderte ordensregler og estetisk veileder legges med dette fram til behandling i generalforsamlingen. I tillegg til forslaget fra komiteen, foreslår styret noen mindre endringer som følger av endringer av overordnede regler og bestemmelser, samt noen få redaksjonelle endringer. Alle endringer er markert med rød skrift i dokumentet.

Forslag til vedtak: Det framlagte forslaget til endring i ordensregler og estetisk veileder for Moabakken Borettslag godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sjur Øystein Haanshus
Styremedlem, Jeroen De Bock
Styremedlem, Kristian Skoglund
Varamedlem, Eva Kristiansen

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Jeroen De Bock

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg er:

Eva Kristiansen

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	527 623	483 180
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	59 191	178 596
Tilbakefŋring av avskrivning	3 742	3 742
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-116 756	-137 895
B. ¡ rets endring disponible midler	-53 823	44 443
C. Disponible midler	473 801	527 623
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	491 938	589 633
Kortsiktig gjeld	-18 138	-62 009
C. Disponible midler	473 801	527 623

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Moabakken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	766 980	725 460	763 250	863 635
Sum leieinntekt		766 980	725 460	763 250	863 635
Annen inntekt					
Sum inntekt		766 980	725 460	763 250	863 635
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	3 742	3 742	3 742	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	29 685	13 991	25 000	33 100
Kommunale avgifter/renovasjon		208 701	166 929	177 770	219 135
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	5 625	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	529	1	0
Reparasjon og vedlikehold	7	19 753	7 003	20 500	21 000
Revisjonshonorar		4 753	4 447	4 950	5 297
Forretningsførerhonorar		39 044	37 943	39 044	41 151
Andre honorar		17 968	645	0	0
TV/bredb³nd		79 056	62 209	79 000	79 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		127	339	0	0
Kontingent og gaver		3 925	3 600	4 200	4 200
Forsikring		47 555	44 231	47 553	50 368
Eiendomsskatt		78 655	78 655	78 655	78 655
Andre kostnader		3 265	3 437	3 900	3 900
Sum kostnad		559 281	450 440	507 055	559 120
Driftsresultat		207 699	275 020	256 195	304 515
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 441	4 507	0	0
Rentekostnad		162 949	100 931	127 466	173 207
Netto finansposter		148 508	96 424	127 466	173 207
Årsresultat		59 191	178 596	128 729	131 308
Overført til/fra annen egenkapital		59 191	178 596	0	0
SUM OVERFØRINGER		59 191	178 596	0	0

Balanse 2023 Moabakken Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	139 014	139 014
Bygninger	3	1 297 830	1 297 830
P³ kostninger	3	1 946 169	1 946 169
Andre fellesanlegg	3	3 743	7 485
Sum anleggsmidler		3 386 756	3 390 498
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		10 906	10 444
Forskuddsbetalte kostnader		12 377	55 054
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		468 655	524 135
Sum omløpsmidler		491 938	589 633
SUM EIENDELER		3 878 694	3 980 130

Balanse 2023 Moabakken Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 420	-2 771
Sum opptjent egenkapital		56 420	-2 771
Sum egenkapital	8	57 620	-1 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 376 936	3 493 692
Borettsinnskudd		426 000	426 000
Sum langsiktig gjeld		3 802 936	3 919 692
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 130	61 253
Påløpne renter		1 008	756
Sum kortsiktig gjeld		18 138	62 009
Sum gjeld		3 821 074	3 981 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 878 694	3 980 130
Pantstillelser	10	3 802 936	3 919 692

Sted:_____ Dato:_____

Sjur Øystein Haanshus	Kristian Skoglund	Jeroen De Bock
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	490 032	490 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	160 680	98 544
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	116 268	136 884
Sum	766 980	725 460

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	17 115	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Innløsning av festetomt	Bygning	Tilknytning kloakk/renseanle	P³ kostning - Brannstiger	P³ kostning - Lagerbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 856	102 158	1 290 664	7 165	35 640	27 805
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 856	102 158	1 290 664	7 165	35 640	27 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 856	102 158	1 290 664	7 165	35 640	27 805
Anskaffelses³ r :	1968	2007	1968	1968	2000	2001
Antatt levetid i ³ r :						

	Sløppelanlegg	P³ kostning bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 222	1 882 724
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 222	1 882 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 479	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 743	1 882 724
¡ rets avskrivninger :	3 742	0
Anskaffelses³ r :	2009	2017
Antatt levetid i ³ r :	15	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP560833. Borettslaget best³ r av 12 andeler.
Bygge³ r er 1968. Borettslaget ligger i Lillehammer Kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 357,7 kvm. G.nr 54, b.nr 167.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6390 Andre driftskostnader	0	240
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	25 063	9 334
6392 Containerleie/tŋmming	2 623	3 582
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	835
Sum	29 685	13 991

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6552 Driftsmateriell	0	529
Sum	0	529

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	12 934	0
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	831	614
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 988	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	2 282
6641 Malerarbeider	0	4 107
Sum	19 753	7 003

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	1 200	0	1 200
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-2 771	59 191	56 420
Sum opptjent egenkapital	-2 771	59 191	56 420
Sum egenkapital	-1 571	59 191	57 620

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form³ l:	Rehabilitering
L³ nenummer:	90507025160
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2017
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	28.02.2042
Opprinnelig l³ nebelnp:	4 300 000
L³ nesaldo 01.01:	3 493 692
Avdrag i perioden:	116 756
L³ nesaldo 31.12:	3 376 936
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 762 980

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90507025160	12	281 411	3 376 932

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	3 376 936
Innskuddskapital	426 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	3 802 936
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	3 386 756

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr 427 200.
Bokfrt verdi fremg³ r av regnskapet. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Moabakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moabakken Borettslag

Styreleder	Sjur Øystein Haanshus (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Jeroen De Bock (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Kristian Skoglund (sign.)	19.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Moabakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: OZ0YH-5XS0P-FIVYI-TLVNV-8YA71-Y35L6

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OZ0YH-5XS0P-FIVYI-TLVNV-8YA71-Y35L6

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-21 19:56:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OZ0YH-5XS0P-FIVYI-TLVNV-8YA71-Y35L6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Moabakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sjur Øystein Haanshus
Styremedlem, Jeroen De Bock
Styremedlem, Kristian Skoglund
Varamedlem, Eva Kristiansen

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

Virksomhetens art

Moabakken 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. Moabakken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954314367 Moabakken Borettslag består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Moabakken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560833. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Innkjøp av nye brannslukningsapparater til alle hus
- Vårdugnad på fellesarealene
- Informasjonsskriv om brannvern, feiing mm.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 5 styremøter med i alt 26 protokollerte saker.

De viktigste sakene er:

- Utarbeidelse av forslag til "Estetisk veileder" for Moabakken BRL. Veilederen ble presenter på beboermøte 7.mars, med tanke på å legge den fram for generalforsamlingen 2023. Der ble det besluttet å bearbeide veilederen ytterligere, og legge fram et nytt forslag på generalforsamlingen i 2024.
- Hjelp av USBL Prosjekt til undersøkelse av fuktskade i nr. 4. Skaden skyldes kondens, og det er ikke gjort ytterligere tiltak.
- Budsjett 2024
- Søknad om utvidelse av kjellervinduer og bygging av ny terrasse i nr 11.
- Forberedende arbeid for å planlegge nødvendig utskifting av råtten kledning og utvendig maling av husene.

Det er bygget en "gressbinge" på fellesarealet, der gress fra plenklipping og hageavfall kan legges gjennom sommeren. Bingen skal tømmes i konteiner under vårdugnaden påfølgende år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

ORDENSREGLER FOR MOABAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 22.mai 2006. Sist endret 9.mai 2024.

GENERELT

På grunn av at borettshaverne enkeltvis og samlet er økonomisk ansvarlig for borettslagets hus og eiendeler, er det nødvendig med regler og retningslinjer. For å sikre et trivelig bomiljø for beboerne, er det nødvendig at det vises både hensyn og toleranse, og at alle bidrar i fellesskapet.

Ved alle typer endringer og vedlikehold, utført av styret eller den enkelte andelseier, er hovedregelen at man skal tenke helhetlig og etterstrebe å opprettholde borettslagets hovedkarakter og det spesielle arkitektoniske uttrykket.

Hovedregelen er at borettslaget bestemmer alt utvendig, samt fellesarealer, bygninger og tomt. I din egen leilighet kan du innrede og pusse opp så lenge du ikke berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem og ventilasjon, eller fellesdelen av et EL-anlegg. (Hos oss er det hverken felles rørsystem eller ventilasjon.) Det er likevel viktig at det brukes godkjente fagfolk, særlig når det gjelder oppgradering av det elektriske og ved oppussing av bad. Vær for eksempel oppmerksom på at det er spesifikke krav til avtrekk på bad, samt at våtromsnormen skal følges. *Er du i tvil om hva du kan gjøre, kontakt styret!*

Se også Lov om borettslag av 6.juni 2003 og borettslagets vedtekter

BOLIGENE

1. Boligene skal brukes og vedlikeholdes i samsvar med bestemmelsene i borettslagets vedtekter. Ansvar for utvendig beising/maling, innkjøp og gjennomføring, koordineres av styret.
2. Ved behov for snørydding av tak gis det beskjed fra styret. Rydding av snø fra taket må gjøres på hele huset samtidig for å unngå skjev belastning. Husk at all aktivitet på hustaket må utføres med forsiktighet, da hustaket er sårbart for skade. Takrenner og sluket på taket må tømmes for løv vår og høst. Ansvaret for disse aktivitetene, ligger hos den enkelte andelseier.
3. Varmekabel til taksluk har temperatursensor, derfor skal bryter i gangen alltid være på.
4. Andelseiere må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre foreta vesentlige forandringer på boligen, slik at bruksverdien endres.
5. Alt arbeid som andelseieren foretar skal utføres på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
6. Den enkelte andelseier er forpliktet til å sørge for at brannforskriftene blir fulgt, med hensyn til montering og vedlikehold av brannvarsler og brannslukningsutstyr.
7. Det må sørges for god utlufting i kjeller.
8. Den enkelte andelseier står fritt til å montere solskjerming, på vinduer og /eller uteplass/terrasse. Og den enkelte andelseier er ansvarlig for å utbedre skader, som er forårsaket av feil montering av solskjerming.
9. Varmepumpe: Montering av varmepumpe skal godkjennes av styret. Se Estetisk Veileder for mer informasjon.
10. Baderomstak: Ved oppussing/rehabilitering, skal det søkes styret om godkjenning på alle byggtekniske endringer som kan forårsake skade på ventilasjonskanaler og fuktsperre.

UTEAREALER

1. Utearealet rundt boligene skal holdes i ryddig stand. Lagring av skjemmende og unødige gjenstander er ikke tillatt.
2. Beplantning m.v. må ikke være til unødig sjenanse for andre andelseiere.

3. Oppføring av uteboder og andre større endringer på utearealene må ikke utføres uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Meldepliktige arbeider må godkjennes av bygningsmyndighetene. Oppussing og vedlikehold av egne boder bekostes og utføres av andelseier. Boder skal vedlikeholdes etter samme tidsintervall og behov som resten av bygningsmassen. Vedlikehold må bekjentgjøres ved et evt salg av boligen.
4. Avfall bør ikke lagres i egen hage over lengre tid. Hver andelseier har ansvar for å kjøre vekk avfall av et visst omfang for egen regning, for eksempel trær og lignende.
5. Skille mellom hager skal kun være hekk, mot vei/skråning kan det være hekk eller ingenting. Maks høyde: opp til rett under vannbrettet på stuevindu. Port i hekken tillates, maks høyde en meter. Hundegjerde tillates, men det må være midlertidige enkle nettinggjerder eller tilsvarende på innsiden av hekken.
   Hekker som er satt opp som hageskiller er felles ansvar for de boenhetene som grenser mot hverandre, og enighet om klipping/vedlikehold avtales mellom disse.
6. Eksisterende gjerder skal erstattes med hekk etter de nye ordensreglene ved framtidig endring eller større utskifting/vedlikehold. Opplysninger om denne forutsetningen skal videreformidles til nye andelseiere.

TERASSER

1. For at borettslaget skal fremstå med en ryddig og enhetlig fasade, skal terrasser bygges slik at det ikke bryter med borettslagets byggestil.
2. Bygging av terrasser skal godkjennes i styret før byggestart. Bygging av terasser gjøres for egen regning. Oppussing og vedlikehold av terassene gjøres også for egen regning.
3. Farge: males i husets farge. Impregnert treverk kan forbli ubehandlet.
4. Se estetisk veileder for mer info

CARPORT/GARASJER/GARASJEPORT/YTTERDØRER

1. For at borettslaget skal fremstå med en ryddig og enhetlig fasade, skal carport/garasjer bygges slik at det ikke bryter med borettslagets byggestil.
2. Bygging av garasjer skal godkjennes i styret før byggestart. Bygging, oppussing og vedlikehold av garasjer gjøres for egen regning.
3. Vegger males i husets farge, garasjeport beholdes i teakfarge eller beises/males i husets farge. Oppussing og vedlikehold av garasjeport bekostes og utføres av andelseier. Garasje/garasjeport skal vedlikeholdes etter samme tidsintervall og behov som resten av bygningsmassen. Vedlikehold må bekjentgjøres ved et evt. salg av boligen.
4. Ytterdører beholdes i teakfarge eller beises/males i hvitt (fargekode: bomull). Oppussing og vedlikehold av ytterdører bekostes og utføres av andelseier
5. Arealet mellom boligene kan ikke brukes til annet enn bod og parkering og **skal** være en kald konstruksjon. Dette er viktig av tekniske årsaker med fare for ising og avrenning. I tillegg vil man ved å bruke dette arealet til oppvarmet bruksareal, endre boligen fra kjedet enebolig til rekkehus. Dersom dette arealet brukes til annet enn det som det er tiltenkt, vil det også kunne forårsake uønsket støy/lydoverføring mellom boenhetene.

KJØRING OG PARKERING

1. Det bør tas alle mulige hensyn ved kjøring og parkering av motorkjøretøyer, på eller ved borettslagets område. Skade på motorkjøretøy er borettslaget uvedkommende.
2. Senk farten i boligområde, husk at barn leker og det er til tider store støvplager vår/sommer/høst.
3. Ved snøfall må alle som har parkert på vår felles parkeringsplass sørge for at bilen flyttes slik at brøytemannskapet får utført jobben sin. Dersom ikke, må de det gjelder rydde bort snøen.
4. Gjesteparkering skal skje på vår felles parkeringsplass, eller ovenfor eget hus der det er plass.
5. Behovet for ekstra parkeringsplass og gjesteparkering har økt, så vi oppfordrer alle til å parkere «så hensiktsmessig» som mulig på felles parkeringsplass.

FELLESAREALER

1. Det er ikke tillatt å legge skrot, hageavfall og lignende på veger eller andre fellesarealer. Alle har et felles ansvar for at det skal se pent ut i området vårt.
2. Kasting av hageavfall i elvekanten er ikke tillatt. Alt hageavfall skal leveres hos GLØR.
3. Borettslaget har en del fellesarealer som alle har ansvar for å holde i orden, dette gjelder både sommer og vinter.
   Plenklipping: Dette gjøres på omgang ved at hver bolig har en uke hver seg, så det blir da ca 2 uker hver i løpet av sommeren. Liste på hvilke uker dette gjelder og område hvor det skal klippes, utarbeides og distribueres av styret. Plenklipping utover oppgitte uker, er alle sitt ansvar.
   Snømåking: Dette gjøres på omgang ved at to boliger har en uke sammen, så det blir da ca 2 uker i løpet av vinteren. Liste på hvilke uker dette gjelder og område hvor det skal måkes, utarbeides og distribueres av styret. Snømåking utover disse ukene, er alle sitt ansvar.
4. Dugnad for å rydde på våre fellesarealer: vår (og eventuelt høst)
   Styret innkaller, og alle har et ansvar for å bidra. De som av en eller annen grunn ikke kan delta, må sørge for stedfortreder. *Og husk at dugnad ikke bare er menneskelig kraft med rive og spade, men kan like godt være å koke kaffe og steke vafler til dugnadsgjengen for å bidra til det sosiale fellesskapet.*

HUSDYRHOLD

1. Andelseierne kan holde husdyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre borettshaverne. Borettshaverne har plikt til å påse at egne husdyr ikke skader eiendommen eller er til sjenanse for de andre borettshaverne.

FRAMLEIE (Bruksoverlating)

1. Framleie skal godkjennes av styret, med unntak av kortere utleie (bruksoverlating) av hele eller deler av boligen i inntil 30 døgn i løpet av et år. Borettshaverne er ansvarlig ovenfor borettslaget for skader og ulemper som leietager måtte påføre borettslaget. Leietager plikter å ta sin del av fellesarbeidene som plenklipping, snørydding, dugnader og lignende.

ANDRE BESTEMMELSER

1. Alle plikter å ta rimelig hensyn til at det er mennesker i alle aldre som bor i borettslaget.
2. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Unntakstilfelle må tolereres - særlig dersom forhåndsamtykke er innhentet eller forhåndsvarsel er gitt til naboer.
3. I tilfelle vedvarende uro og bråk er til sjenanse for nabo (gjelder både inne og ute), har styret plikt til å påtale forholdet. Ved gjentatte brudd kan bestemmelsene i borettslagsloven § 5-22 komme til anvendelse.
4. Alle bør være oppmerksom på at høyt lydnivå forplanter seg inn til nabohuset via dragerne som binder husene sammen. Så det oppfordres til at dette hensyntas.
5. Alt vedlikehold som andelseierne skal utbedre men bekostes av borettslaget, skal godkjennes skriftlig av styret på forhånd.
6. Alle saker som vedrører borettslaget skal andelseierne rette skriftlig til styret.
7. Uoverensstemmelser mellom andelseierne skal først søkes løst mellom de det gjelder, før styret innblandes.
8. Montering av EL-bil lader er ikke søknadspliktig, men skal gjøres av godkjente fagfolk og ihht. gjeldende regler og forskrifter. Vanlige stikkontakter skal ikke brukes til permanent lading.
9. Disse ordensreglene kan bare endres i ordinær generalforsamling.

ESTETISK VEILEDER FOR MOABAKKEN BORETTSLAG
GNR/BNR 54/167
Gjelder for utvendige arbeider.



Fig 1: Kart over Moabakken borettslag

1.0 INNLEDNING:

1.1 Bakgrunn for behovet for en estetisk veileder

Moabakken borettslag har stått her i over 50 år, og på denne tiden har det blitt gjort endringer og tilpasninger hos de fleste. Det har resultert i forskjellige uttrykk, særlig på større tiltak som utvidelse av carporttak og terrasser. Husene har blitt slik de er over tid, og tidligere styrer har godkjent det som har blitt gjort. *Det er ikke meningen å pålegge andelseierne å endre noe som allerede er gjort.*

Den estetiske veilederen er ment som et dokument for å utfylle ordensregler og vedtekter og være en veileder til hjelp for nåværende og fremtidige styrer i behandling av forskjellige søknader fra beboere. Den skal også gjøre det mer forutsigbart for nye og gamle beboere ved spørsmål om hva som er tillatt eller ikke. I tillegg til at det vil bli færre potensielle konflikter når retningslinjene er tydelige.

1.2 Søknadsplikt til styret og kommunen

Boligene i Jo Gjendes vei inngår i Moabakken borettslag, og hovedregelen er at borettslaget bestemmer alt utvendig, samt fellesarealer, bygninger og tomt. Dette innebærer at alt du som beboer ønsker å gjøre på boligen din, som innbefatter endringer på uteområder, bygningsmasse og/eller bærende konstruksjoner må søkes om til borettslagets styre. (Se også ordensregler og vedtekter for hva som må søkes om til styret, eller spør styret hvis du er usikker.)

Fra 2020 har Jo Gjendes vei fått status som kulturmiljø i byplanen. *Det betyr at alle utvendige tiltak også er søknadspliktige til kommunen,* i tillegg til at det skal sendes søknad til styret.

Søknad til styret handler både om det visuelle og det driftsmessige. Det er viktig at borettslaget har kontroll på hva som er gjort på bygningsmassen siden det er borettslaget, representert ved styret og generalforsamligen, som har det overordnede ansvaret for drift og vedlikehold av bygningsmassen utvendig. Det er også viktig for å ivareta det estetiske uttrykket til bygningsmassen.

En søknad til kommunene skal dokumentere at man forholder seg til gjeldene lover og regler, teknisk forskrift og lokale reguleringsbestemmelser.

Alle søknader skal være godkjent i styret før søknad sendes kommunen. Et tiltak er ikke automatisk godkjent i styret selv om det er godkjent av kommunen. Beboer er selv ansvarlig for å sende søknad til kommunen.

Dersom styrets vedtak avviker fra de estetiske retningslinjene, skal grunnen til dette redegjøres for i vedtaket. (For eksempel dersom noen av en god grunn får tillatelse til å montere varmepumpe et annet sted enn anbefalt.)

1.3 Moabakken borettslag – kulturmiljø

I kommunedelplanen for Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030) er det listet opp 33 utvalgte kulturmiljøer. Kulturmiljø nr 30: Moen – Jo Gjendes veg – Lågenvegen, er en av disse utvalgte kulturmiljøene.

Byplanen definerer kulturmiljøer slik: *«Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med arkitektonisk, antikvarisk eller arkitektonisk verdi.»*

Byplanen sier følgende om Kulturmiljø nr 30:

«Historikk:
Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).

Viktige karaktertrekk:
Jo Gjendes veg har kjede/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene.
Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg.

Verdi/sårbarhet:
Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.»

1.4 Beskrivelse av bygningsmassen

Borettslaget består av 12 kjedete eneboliger, fordelt på 3 grupper. Bygningsmassen er bygd opp av tydelige og enkle hovedformer, satt sammen i en viss rytme. Formspråket er karakteristisk og tidstypisk.

Bygningsmassen består opprinnelig av 2 etasjes stående «skoesker» med en åpnere og lavere struktur imellom, i form av en tilbaketrukket carport. Carportenes åpenhet, samt at den ligger litt tilbaketrukket er med på å skape rytmen og de gode uterommene.

Med årene har flere av carportene blitt ombygd til garasjer, og i de fleste tilfellene har carporttaket blitt trukket lengre ut mot fasadelivet. Taket har også på de fleste enhetene blitt utvidet over uteplassen på hagesiden.

Bygningenes fasadeuttrykk og de gode mellomrommene/uterommene, sammen med grøntstrukturene er hovedkvalitetene som det vises til i byplanen. Derfor er det viktig å opprettholde disse kvalitetene ved blant annet å ivareta åpenheten mellom boligdelene så langt det lar seg gjøre.

2.0 BYGNINGSMESSIG VEILEDER:

2.1 Generelt

Alle nye bygningselementer skal tilfredsstille krav i gjeldende teknisk forskrift. Andelseier skal påse at utførende foretak (tømrer etc) leverer sjekklister/dokumentasjon på utført arbeid.

2.2 Utvendig fargebruk

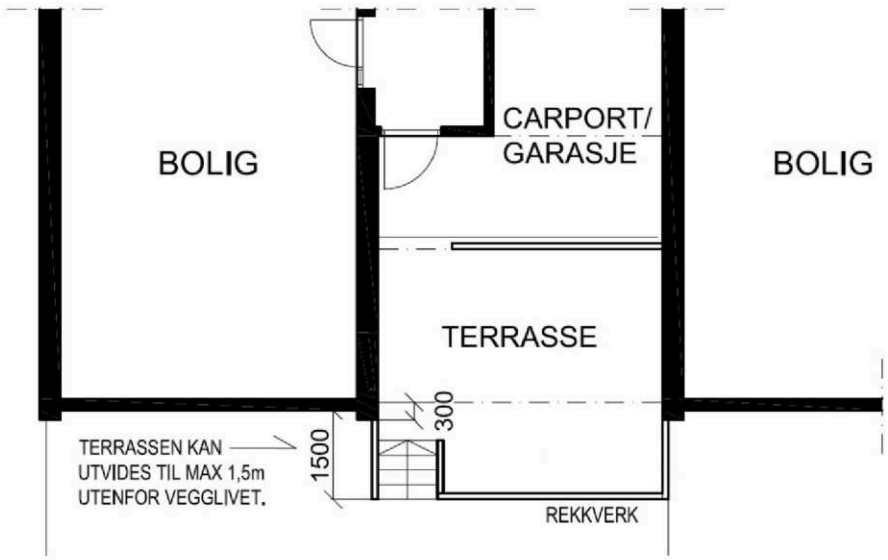
Husmaling:	Herregårdsgrå. Nærmeste RAL kode: RAL 7032 - pebble gray/kieselgrau
Grunnmur:	Hvit murmaling
Vinduer:	Standard hvit: Kode for tremaling: NCS S0502 - Y Kode for lakkert metall: RAL9010
Ytterdører:	Standard hvit: Kode for tremaling: NCS S0502 - Y Kode for lakkert metall: RAL9010
Garasjeport:	Herregårdsgrå som huset eller teak som opprinnelig dørfarge/finish
Blikkarbeider/beslag/takrenner:	Svart
Garasjetak (ved utskifting):	Svart eller metallgrå
Terrasserekkverk, -dekke og -trapp:	Husfarge/impregnert treverk/treverk med naturell olje/beis

2.3 Varmepumpe

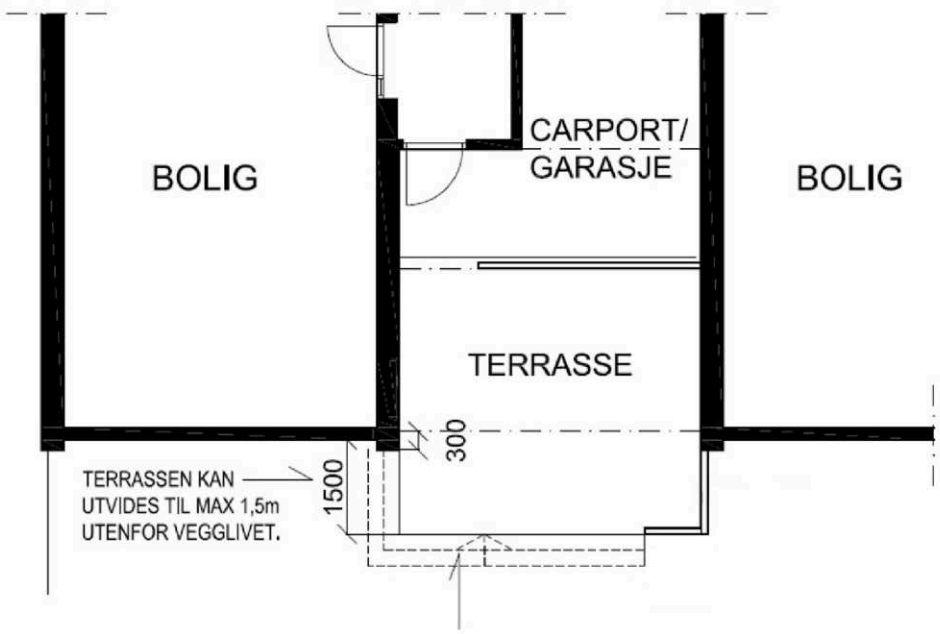
- Monteres under vinduene på en av kortsidene og skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene visuelt og støymessig.
- Monteres på muren el. på bakken pga vibrasjoner. Ikke på husets trestendervegg.
- Oppfordrer til at utedelen skjules av «varmepumpehus» som males i husfargen eller samme utførelse som terrasse dersom den er montert på terrasse.
- Dersom kabelen går gjennom sideveggen/langveggen av leca skal gjennomføringen branntettes.
- Utvendig kabler og kabeldeksler males i husfargen.

2.4 Terrasse

- Terrasse tillates utvidet inntil 1,5 m utenfor veggliv.
- Trapp kan være inntrukket eller stikke ut fra disse 1,5 meterne.
- Høyden på terrassedekket skal være slik at det er minimum 1m opp til underkant av vannbrettet på stuevindu. Dette fordi det skal være mulig å ha rekkverk på 1 m som ligger under vannbrettet på stuevindu.
- I følge TEK17: Dersom terrassegulvet er mer enn 60cm over bakken er det krav om rekkverk.
- Høyde terrasserekkverk min 1m (Oppdatert krav i TEK17) og ellers oppfylle dagens krav.
- Trapp kan erstatte rekkverk der det er over 60 cm over bakken.
- Videre følger eksempler for terrasseutforminger der dekket er over 60 cm over bakken. Målsettinger i mm



Figur 2: Eksempel med rekkverk ved 60 cm høyde på dekke. Trapp kan også stikke ut fra terrassen, være bredere og på to sider. (Målsetting i mm.)

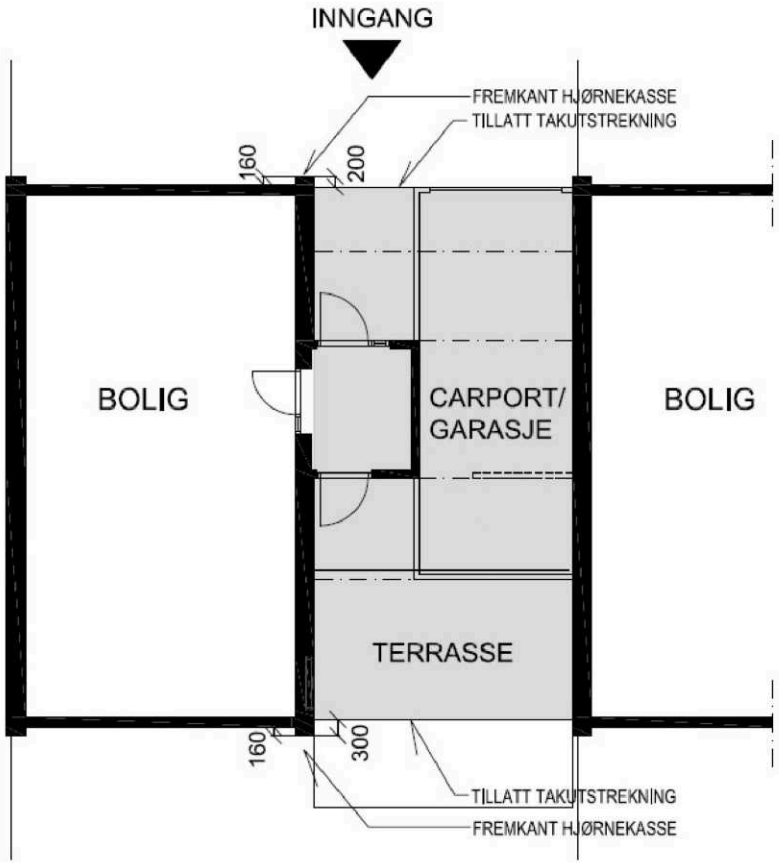


Figur 3: Eksempel med kombinasjonen bred trapp og noe rekkverk. (Målsetting i mm.)

2.5 Tak over carport/garasje/terrasse

- Taket kan trekkes omtrent ut til vegglivet på kortveggen. Det skal være igjen 20 cm frem til fremkant hjørnekasse. Beslaget skal være innenfor hjørnekassen.
- Tak over terrassen kan trekkes frem slik at det er igjen 30 cm frem til fremkant hjørnekasse.
- Takrenne skal ha plass innenfor hjørnekasse.
- Det anbefales å øke fallet på taket inntil 10 cm. Men vær oppmerksom på at det ved heving av taket i forkant blir konflikt med gammelt beslag mellom tak og vegg.
- Det anbefales også å bruke stålplate-tak med «antikondensbelegg» på undersiden.

NB! Det er viktig at carporttaket og beslag mellom tak og vegg utføres tett, særlig fordi dette taket også er taket til vindfanget og på grunn av den svake helningsvinkelen. Bruk fagfolk. Det beste er å ha sammenhengende takplater, spesielt ved utvidelse fremover på car-portsiden.



Figur 4: Illustrasjon av maksimalt tillatt takustrekning. (Målsetting i mm.)

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Moabakken Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Moabakken borettslag

Jo Gjendes veg 1-15

moabakken.brl@outlook.com

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid og sted: onsdag 30. oktober 2024 kl. 18.00 på Fabrikken, Løkkegata 9, 2615 Lillehammer.

Saksliste

1 Konstituering

- **a.** Valg av møteleder
- **b.** Valg av sekretær
- **c.** Valg av eier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
- **d.** Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- **e.** Godkjenning av innkalling
- **f.** Godkjenning av saksliste

2 Sak til behandling:
Valg av styreleder fram til neste ordinære generalforsamling våren 2025.

Det foreligger ingen kandidater til vervet ved innkallingstidspunktet, og saken presenteres derfor uten forslag til vedtak.

Styret ønsker vel møtt til ekstraordinær generalforsamling.

Lillehammer 17.10.2024

For styret i Moabakken borettslag

Sjur Haanshus
styreleder



INNKALLING 2025

Moabakken Borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Fabrikken, Løkkegata 9, Lillehammer

usbl

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 Moabakken Borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9, 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 Andre saker

- 5.1 Endringer i «Ordensregler" for Moabakken Borettslag
- 5.2 Endringer i «Estetisk veileder" for Moabakken Borettslag
- 5.3 Borettslagets tre styringsdokumenter: Vedtekter, Ordensregler og Estetisk veileder

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 7.500 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endringer i «Ordensregler" for Moabakken Borettslag

Sak fra styret, til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag.
Styret fremmer forslag om endringer i «Ordensregler for Moabakken Borettslag».

Kommentar til endring:
Det har blitt kopiert inn punkter fra "vedtektene" og "estetisk veileder", noe som fører til at det blir uoversiktlig, og ikke minst krevende å holde oppdatert. Dette er endret i den foreslåtte versjon av "Ordensreglene". I tillegg er det gjort noen flere endringer, som fremgår i dokumentet.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de fremlagte endringer i «Ordensregler for Moabakken Borettslag».

5.2 Endringer i «Estetisk veileder" for Moabakken Borettslag

Sak fra styret, til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag.
Styret fremmer forslag om endringer i «Estetisk veileder" for Moabakken Borettslag».

Kommentar til endring:
Det har blitt kopiert inn punkter fra "vedtektene" og "ordensreglene", noe som fører til at det blir uoversiktlig, og ikke minst krevende å holde oppdatert. Dette er endret i den foreslåtte versjon av "Estetisk veileder". I tillegg er det gjort noen flere endringer, som fremgår i dokumentet.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de fremlagte endringer i «Estetisk veileder for Moabakken Borettslag».

5.3 Borettslagets tre styringsdokumenter: Vedtekter, Ordensregler og Estetisk veileder

Sak fra styret, til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag.
Styret fremmer forslag vedr våre styringsdokumenter: "Vedtekter for Moabakken Borettslag", «Ordensregler for Moabakken Borettslag», og «Estetisk veileder for Moabakken Borettslag».

Saken fremmes pga at i referat fra forrige års generalforsamling, kan det oppfattes som at "Estetisk veileder" hører sammen med "Ordensreglene", ettersom de er blitt "kopiert sammen". Dette er ikke riktig, og det ble heller ikke framlagt i saken, ikke diskutert eller vedtaksført.

For ordens skyld, slik at det ikke blir noen misforståelse, så vedtaksføres det at vi har 3 styringsdokumenter:
- *Vedtekter* *(pålagt i borettslagsloven) og regulerer den juridiske driften.*
- ***Ordensregler*** *bestemmer den daglige driften.*
- ***Estetisk veileder*** *er et veiledningsdokument*

Dette er tre forskjellige dokumenter. Det skal ikke kopieres fra det ene dokumentet til det andre, noe som da vil føre til at det blir uoversiktlig, og ikke minst krevende å holde oppdatert.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner den fremlagte presiseringen av at vi har 3 styringsdokumenter: «Vedtekter for Moabakken Borettslag», «Ordensregler for Moabakken Borettslag», og «Estetisk veileder for Moabakken Borettslag».

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Møyfrid Tagestad
Styremedlem, Jeroen De Bock
Styremedlem, Kristian Skoglund
Varamedlem, Jørn Solbakken

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kristian Skoglund er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**473 801**	**527 623**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	122 139	59 191
Tilbakeføring av avskrivning	3 743	3 742
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-109 529	-116 756
B. Årets endring disponible midler	**16 353**	**-53 823**
C. Disponible midler	**490 154**	**473 801**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	506 138	491 938
Kortsiktig gjeld	-15 984	-18 138
C. Disponible midler	**490 154**	**473 801**

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

Resultatregnskap 2024 Moabakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	880 716	766 980	863 635	925 607
Sum leieinntekt		**880 716**	**766 980**	**863 635**	**925 607**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**880 716**	**766 980**	**863 635**	**925 607**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	3 743	3 742	0	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	19 570	29 685	33 100	29 500
Kommunale avgifter/renovasjon		223 907	208 701	219 135	246 300
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 893	5 938	6 200	6 428
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	219	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	52 042	19 753	21 000	50 000
Revisjonshonorar		4 976	4 753	5 297	5 434
Forretningsførerhonorar		41 152	39 044	41 151	42 756
Andre honorar	8	0	17 968	0	0
TV/bredbånd		79 056	79 056	79 000	79 056
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		608	127	0	0
Kontingent og gaver		3 600	3 925	4 200	3 600
Forsikring		50 372	47 555	50 368	55 211
Eiendomsskatt		77 215	78 655	78 655	78 655
Andre kostnader	9	8 051	3 265	3 900	7 300
Sum kostnad		**588 520**	**559 281**	**559 120**	**621 355**
Driftsresultat		**292 196**	**207 699**	**304 515**	**304 252**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 176	14 441	0	0
Rentekostnad		189 233	162 949	173 207	183 629
Netto finansposter		**170 057**	**148 508**	**173 207**	**183 629**
Årsresultat		**122 139**	**59 191**	**131 308**	**120 623**
Overført til/fra annen egenkapital		122 139	59 191	0	0
SUM OVERFØRINGER		**122 139**	**59 191**	**0**	**0**

Balanse 2024 Moabakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	139 014	139 014
Bygninger	3	1 297 830	1 297 830
Påkostninger	3	1 946 169	1 946 169
Andre fellesanlegg	3	0	3 743
Sum anleggsmidler		**3 383 012**	**3 386 756**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 178	10 906
Forskuddsbetalte kostnader		14 967	12 377
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		478 993	468 655
Sum omløpsmidler		**506 138**	**491 938**
SUM EIENDELER		**3 889 150**	**3 878 694**

Balanse 2024 Moabakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		178 559	56 420
Sum opptjent egenkapital		**178 559**	**56 420**
Sum egenkapital	**10**	**179 759**	**57 620**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 267 407	3 376 936
Borettsinnskudd		426 000	426 000
Sum langsiktig gjeld		**3 693 407**	**3 802 936**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 967	17 130
Påløpne renter		1 017	1 008
Sum kortsiktig gjeld		**15 984**	**18 138**
Sum gjeld		**3 709 391**	**3 821 074**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 889 150**	**3 878 694**
Pantstillelser	12	3 693 407	3 802 936

Sted:_____ Dato:_____

Møyfrid Tagestad	Kristian Skoglund	Jeroen De Bock
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	582 000	490 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	187 980	160 680
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	110 736	116 268
Sum	**880 716**	**766 980**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	**17 115**	**17 115**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Innløsning av festetomt	Bygning	Tilknytning kloakk/renseanle	Påkostning - Brannstiger	Påkostning - Lagerbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 856	102 158	1 290 664	7 165	35 640	27 805
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 856	102 158	1 290 664	7 165	35 640	27 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 856	102 158	1 290 664	7 165	35 640	27 805
Anskaffelsesår :	1968	2007	1968	1968	2000	2001
Antatt levetid i år :						

	Søppelanlegg	Påkostning bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 222	1 882 724
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 222	1 882 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 222	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 882 724
Årets avskrivninger :	3 743	0
Anskaffelsesår :	2009	2017
Antatt levetid i år :	15	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP560833. Borettslaget består av 12 andeler.
Byggeår er 1968. Borettslaget ligger i Lillehammer Kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 357,7 kvm. G.nr 54, b.nr 167.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	16 652	25 063
6392 Containerleie/tømming	2 919	2 623
Sum	**19 570**	**29 685**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	69	0
6552 Driftsmateriell	150	0
Sum	**219**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	49 179	12 934
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	831
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	5 988
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 863	0
Sum	**52 042**	**19 753**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	645
6730 Teknisk honorar	0	17 323
Sum	**0**	**17 968**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 319	150
7719 Møter, div. styret	625	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 100	2 000
7770 Betalingskostnader	951	971
7773 Omkostninger innkreving	1 056	144
Sum	**8 051**	**3 265**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	**1 200**	**0**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	56 420	122 139	178 559
Sum opptjent egenkapital	**56 420**	**122 139**	**178 559**
Sum egenkapital	**57 620**	**122 139**	**179 759**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**90507025160**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	28.02.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 376 936
Avdrag i perioden:	109 529
Lånesaldo 31.12:	**3 267 407**
Saldo 5 år frem i tid:	2 617 521

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507025160	12	272 284	3 267 408

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 267 407
Innskuddskapital	426 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 693 407**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 383 012**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 427 200.
Bokført verdi fremgår av regnskapet. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Moabakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moabakken Borettslag

Styreleder	Møyfrid Tagestad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Jeroen De Bock (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Kristian Skoglund (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6WT-561YJ-WV09V-VMYB0-A3XRN-WQ4FP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6WT-561YJ-WV09V-VMYB0-A3XRN-WQ4FP

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 13:41:09 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6WT-561YJ-WV09V-VMYB0-A3XRN-WQ4FP

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 - Moabakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Møyfrid Tagestad
Styremedlem, Jeroen De Bock
Styremedlem, Kristian Skoglund
Varamedlem, Jørn Solbakken

Styret i Moabakken Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Moabakken 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. Moabakken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954314367

Moabakken Borettslag består av 12 boliger .

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Moabakken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560833. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- "Vårdugnad» på fellesarealer, hvor alle inviteres til å delta.
- «Høstdugnad» for å renske opp i grøfter, avløpskummer og sluker. Noen personer ble forespurt, og utførte denne jobben.
- Sosialt arrangement: Bjørn Rejkestam Jørgensen og Peder Kjærnli tok initiativet til å arrangere grillfest i borettslaget, noe som ble satt stor pris på.

Sendt ut informasjon om:

- batteribyttedagen for røykvarslere den 1.desember
- slik er du trygg med «levende lys»
- oppfordret alle til å gå inn på elsikkerhetsportalen: http://www.elsikkerhetsportalen.no
- at alle har ansvar for å følge opp brannsikkerhet i borettslaget, og at alle må sjekke sine røykvarslere og brannslukningsapparater
- oppbevaring av gassbeholdere
- snømåking fellesarealer, og snømåkeliste

- bedt alle om å sjekke Glør sin «tømmeplan» for «plast», for å unngå at plastsekker blir liggende i mange dager ved molokkene våre

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 12 styremøter med i alt 26 protokollførte saker.

De viktigste sakene er:

- Lekkasje fra hustaket i nr 8. Det ble lagt ny papp på deler av taket.
- Det er skiftet tak over carport i nr. 13. Under arbeidet viste det seg at en av dragerne hadde store råteskader, og måtte skiftes.
- Arbeid med midlertidig løsning av vedlikehold bygg (dårlig panel over vinduene i 1.etg., gjeldende på alle hus). Dette ble satt «på vent», i påvente av vedlikeholdsplan.
- Nye andelseiere i nr 9 fra 01.12.2024: Live Kolstad Haanshus og Christian Fredrik Rønning, og deres tre jenter: Synnøve, Ellen og Alma.
- Budsjett for 2025
- Informasjonsskriv
- Vedlikeholdsplan for borettslaget. Vedlikeholdsplan utarbeides av Usbl, og er en god investering både på «kort og lang sikt». Et «godt verktøy» for styret … både på hva som bør utføres av vedlikehold og når, og for å planlegge finansiering av de enkelte prosjektene.
  Når vedlikeholdsplanen er ferdig utarbeidet, vil den bli formidlet til resten av andelseierne … og med det vil alle få «et eierskap» til hva som må gjøres av vedlikehold i borettslaget. (Vedlikeholdsplanen vil bli utarbeidet så snart snøen er borte, dette for enklere å ta en befaring, og for å få med takene.)
- Fuktskade i baderomstak i nr 4, har vært en pågående sak siden 19.01.23. Det er gjort avtale med entreprenør for utbedring av skaden.
- Reforhandlet avtalen med Eidsiva bredbånd, til kollektiv pakke «Altibox Flex M». Avtalen er gjeldende i 2 år fra 01.04.25.
- Ordinære styresaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

ORDENSREGLER FOR MOABAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 22.mai 2006. Sist endret 7.mai 2025.

GENERELT

På grunn av at borettshaverne enkeltvis og samlet er økonomisk ansvarlig for borettslagets hus og eiendeler, er det nødvendig med regler og retningslinjer. For å sikre et trivelig bomiljø for beboerne, er det nødvendig at det vises både hensyn og toleranse, og at alle bidrar i fellesskapet.

Ved alle typer endringer og vedlikehold, utført av styret eller den enkelte andelseier, er hovedregelen at man skal tenke helhetlig og etterstrebe å opprettholde borettslagets hovedkarakter og det spesielle arkitektoniske uttrykket.

Henviser og til: «*Lov om borettslag av 6.juni 2003*»

BOLIGENE

1. Boligene skal brukes og vedlikeholdes i samsvar med bestemmelsene i borettslagets vedtekter. Ansvar for utvendig beising/maling, innkjøp og gjennomføring, koordineres av styret.
2. Ved behov for snørydding av tak, koordineres det av styret. Rydding av snø fra taket må gjøres på hele huset samtidig for å unngå skjev belastning. Husk at all aktivitet på hustaket må utføres med forsiktighet, da hustaket er sårbart for skade.
   Takrenner og sluket på taket må tømmes for løv hver høst. Det danner seg jord av «avfall fra trærne» som legger seg i hjørnene på taket, som og må fjernes. Noen tak er mere utsatt enn andre. Ansvar for å koordinere dette ligger hos styret.
3. Varmekabel til taksluk har temperatursensor, derfor skal bryter i gangen alltid være på.
4. Andelseiere må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre foreta vesentlige forandringer på boligen, slik at bruksverdien endres.
5. Alt arbeid som andelseieren foretar, skal utføres på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
6. Den enkelte andelseier er forpliktet til å sørge for at brannforskriftene blir fulgt, med hensyn til montering og vedlikehold av brannvarsler og brannslukningsutstyr.
7. Det må sørges for god utlufting i kjeller.
8. Den enkelte andelseier står fritt til å montere solskjerming, på vinduer og på uteplass/terrasse. Og er da ansvarlig for å utbedre skader, som er forårsaket av feil montering av solskjerming.
9. Varmepumpe: Montering av varmepumpe skal godkjennes av styret.
10. Baderomstak: Ved oppussing/rehabilitering, skal det søkes styret om godkjenning på alle byggtekniske endringer som kan forårsake skade på ventilasjonskanaler og fuktsperre.

UTEAREALER

1. Utearealet rundt boligene skal holdes i ryddig stand. Lagring av skjemmende og unødige gjenstander er ikke tillatt.
2. Beplantning mv. må ikke være til unødig sjenanse for andre andelseiere.
3. Oppføring av uteboder og andre større endringer på utearealene må ikke utføres uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Meldepliktige arbeider må godkjennes av bygningsmyndighetene. Oppussing og vedlikehold av egne boder bekostes og utføres av andelseier. Boder skal vedlikeholdes etter samme tidsintervall og behov som resten av bygningsmassen. Vedlikehold må bekjentgjøres ved salg av boligen.
4. Avfall bør ikke lagres i egen hage over lengre tid. Hver andelseier har ansvar for å kjøre vekk avfall av et visst omfang for egen regning, som for eksempel trær og lignende.

5. Skille mellom hager skal kun være hekk, mot vei/skråning kan det være hekk eller ingenting. Maks høyde: opp til rett under vannbrettet på stuevindu. Port i hekken tillates, maks høyde en meter. Hundegjerde tillates, men det må være midlertidige enkle nettinggjerder eller tilsvarende på innsiden av hekken.
   Hekker som er satt opp som hageskiller er felles ansvar for de boenhetene som grenser mot hverandre, og enighet om klipping/vedlikehold avtales mellom disse.
6. Eksisterende gjerder skal erstattes med hekk, ved større utskiftinger/vedlikehold.
7. Trampoline skal monteres i egen hage på vestsiden av huset, og plassering og bruk skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nærliggende naboer. Trampolinen skal på hverdager, ikke benyttes i tidsrommet mellom kl. 21:00 og kl.10:00 neste dag. På lørdager og søndager, og offentlige helligdager skal trampolinen ikke benyttes i tidsrommet mellom kl 19:00 og kl 10:00 neste dag. Ved spesielle anledninger kan man bli enige med naboer/berørte parter om andre tider.

TERRASSER

1. For at borettslaget skal fremstå med en ryddig og enhetlig fasade, skal terrasser bygges slik at det ikke bryter med borettslagets byggestil.
2. Bygging av terrasser skal godkjennes i styret før byggestart. Bygging av terrasser gjøres for egen regning. Oppussing og vedlikehold av terrassene gjøres også for egen regning.
3. Farge: males i husets farge. Impregnert treverk kan forbli ubehandlet.

CARPORT/GARASJER/GARASJEPORT/YTTERDØRER

1. For at borettslaget skal fremstå med en ryddig og enhetlig fasade, skal carport/garasjer bygges slik at det ikke bryter med borettslagets byggestil.
2. Bygging/utvidelse av carport/garasjer skal godkjennes i styret før byggestart. Bygging, oppussing og vedlikehold av carport/garasjer gjøres for egen regning.
3. Vegger males i husets farge, garasjeport beholdes i teakfarge eller beises/males i husets farge. Oppussing og vedlikehold av garasjeport bekostes og utføres av andelseier. Carport/garasje/garasjeport skal vedlikeholdes etter samme tidsintervall og behov som resten av bygningsmassen. Vedlikehold må bekjentgjøres ved salg av boligen.
4. Ytterdører beholdes i teakfarge eller beises/males i hvitt (fargekode: bomull). Oppussing og vedlikehold av ytterdører bekostes og utføres av andelseier.
5. Arealet mellom boligene kan ikke brukes til annet enn bod og parkering, og **skal** være en kald konstruksjon. Dette er viktig av tekniske årsaker, med fare for ising og avrenning. I tillegg vil man ved å bruke dette arealet til oppvarmet bruksareal, endre boligen fra kjedet enebolig til rekkehus. Dersom dette arealet brukes til annet enn det som det er tiltenkt, vil det også kunne forårsake uønsket støy/lydoverføring mellom boenhetene.

KJØRING OG PARKERING

1. Det bør tas alle mulige hensyn ved kjøring og parkering av motorkjøretøyer, på eller ved borettslagets område. Skade på motorkjøretøy er borettslaget uvedkommende.
2. Senk farten i boligområde, husk at barn leker og det er til tider store støvplager vår/sommer/høst.
3. Ved snøfall må alle som har parkert på vår felles parkeringsplass, sørge for at bilen flyttes slik at brøytemannskapet får utført jobben sin. Dersom ikke, må de det gjelder rydde bort snøen. Dette gjelder og for de som har besøk.
4. Gjesteparkering skal skje på vår felles parkeringsplass, eller ovenfor eget hus der det er plass.
5. Behovet for ekstra parkeringsplass og gjesteparkering har økt, så vi oppfordrer alle til å parkere «så hensiktsmessig» som mulig på felles parkeringsplass.

FELLESAREALER

1. Det er ikke tillatt å legge skrot, hageavfall og lignende på veger eller andre fellesarealer. Alle har et felles ansvar for at det skal se pent ut i området vårt.
2. Hageavfall, slik som nedklipping av hekker og trær skal leveres hos GLØR.

3. Borettslaget har en del fellesarealer som alle har ansvar for å holde i orden, dette gjelder både sommer og vinter.
   Plenklipping: Dette gjøres på omgang ved at hver bolig har en uke hver seg, så det blir da ca 2 uker hver i løpet av sommeren. Liste på hvilke uker dette gjelder og område hvor det skal klippes, utarbeides og distribueres av styret. Plenklipping utover oppgitte uker, er alle sitt ansvar.
   Snømåking: Dette gjøres på omgang ved at to boliger har en uke sammen, så det blir da ca 2 uker i løpet av vinteren. Liste på hvilke uker dette gjelder og område hvor det skal måkes, utarbeides og distribueres av styret. Snømåking utover disse ukene, er alle sitt ansvar.
   Når det snør lite og det er meldt varmegrader, blir det ikke brøytet. Dette vil da si at vi må rydde snø i vegene og på parkeringsplassen. Dette er alle sitt ansvar.
4. Dugnad for å rydde på våre fellesarealer: vår og høst. Den største aktiviteten skjer på vårdugnaden, men det er og behov for en liten dugnad på høsten, for å renske opp i grøfter og sluk, sjekke slukene på takene, rake litt, klippe litt osv.
   Styret innkaller, og alle har et ansvar for å bidra. De som av en eller annen grunn ikke kan delta, må sørge for stedfortreder. *Og husk at dugnad ikke bare er menneskelig kraft med rive og spade, men kan like godt være å koke kaffe og steke vafler til dugnadsgjengen for å bidra til det sosiale fellesskapet.*

HUSDYRHOLD

1. Andelseierne kan holde husdyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre borettshaverne. Borettshaverne har plikt til å påse at egne husdyr ikke skader eiendommen eller er til sjenanse for de andre borettshaverne.

FRAMLEIE (Bruksoverlating)

1. Framleie skal godkjennes av styret. Borettshaverne er ansvarlig overfor borettslaget, for skader og ulemper som leietager måtte påføre borettslaget. Leietager plikter å ta sin del av fellesarbeidene som plenklipping, snørydding, dugnader og lignende.

ANDRE BESTEMMELSER

1. Alle plikter å ta rimelig hensyn til at det er mennesker i alle aldre som bor i borettslaget.
2. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Unntakstilfelle må tolereres - særlig dersom forhåndsamtykke er innhentet eller forhåndsvarsel er gitt til naboer.
3. I tilfelle vedvarende uro og bråk er til sjenanse for nabo (gjelder både inne og ute), har styret plikt til å påtale forholdet. Ved gjentatte brudd kan bestemmelsene i borettslagsloven § 5-22 komme til anvendelse.
4. Alle bør være oppmerksomme på at høyt lydnivå forplanter seg inn til nabohuset, via dragerne som binder husene sammen. Det oppfordres til at dette hensyntas.
5. Alt vedlikehold som andelseierne skal utbedre, og som skal bekostes av borettslaget, skal godkjennes skriftlig av styret på forhånd.
6. Alle saker som vedrører borettslaget, og som andelseierne ønsker å ta opp med styret, skal gjøres via en skriftlig henvendelse til styret. *Mailadr.: moabakken@mittusbl.no*
7. Uoverensstemmelser mellom andelseierne skal først søkes løst mellom de det gjelder, før styret innblandes.
8. Montering av EL-bil lader er ikke søknadspliktig, men skal utføres av godkjente fagfolk og ihht. gjeldende regler og forskrifter. Vanlige stikkontakter skal ikke brukes til permanent lading.
9. Tiltak eller endringer som andelseier planlegger å utføre, som berører «husfasaden/bygningskroppen» eller utearealene, kan være omfattet av borettslagets ordensregler og/eller vedtekter. Andelseier skal derfor avklare slike tiltak/endringer med styret før disse igangsettes.
10. «Ordensregler for Moabakken Borettslag» kan bare endres i ordinær generalforsamling.

==========

ESTETISK VEILEDER FOR MOABAKKEN BORETTSLAG
GNR/BNR 54/167
Gjelder for utvendige arbeider.

Vedtatt på generalforsamling 7.mai 2024, og kan bare endres i ordinær generalforsamling.
Sist endret 7.mai 2025.



Fig 1: Kart over Moabakken borettslag

1.0 INNLEDNING:

1.1 Bakgrunn for behovet for en «estetisk veileder»

I kommunedelplanen for Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030) er det listet opp 33 utvalgte kulturmiljøer. Kulturmiljø nr 30: Moen – Jo Gjendes veg – Lågenvegen, er en av disse utvalgte kulturmiljøene.

Byplanen definerer kulturmiljøer slik: *«Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med arkitektonisk, antikvarisk eller arkitektonisk verdi.»*

Byplanen sier følgende om kulturmiljø nr 30:
«Historikk:
Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).

Viktige karaktertrekk:
Moabakken Borettslag i Jo Gjendes veg, består av kjedet/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene.
Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg.

Verdi/sårbarhet:
Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.»

Det har blitt gjort endringer i borettslaget, etter at det ble oppført. Noe som har resultert i forskjellige uttrykk på husene, slik som ved utvidelse av carporttak og terrasser.

Den «estetiske veilederen» er ment å være til hjelp for styret. Den skal og gjøre det mer forutsigbart for beboerne, ved spørsmål om hva som er tillatt.

1.2 Søknadsplikt til styret og kommunen

Hovedregelen er at borettslaget bestemmer alt utvendig, samt fellesarealer, bygninger og tomt. Dette innebærer at alt du som beboer ønsker å gjøre, som innbefatter endringer på uteområder, bygningsmasse og/eller bærende konstruksjoner må søke om det til borettslagets styre. (*Se også ordensregler og vedtekter for hva som må søkes om til styret, eller spør styret hvis du er usikker.)*

Fra 2020 har Jo Gjendes veg hatt status som kulturmiljø i byplanen, noe som betyr at alle utvendige tiltak er søknadspliktige til kommunen*,* i tillegg til søknaden til styret i borettslaget.

Søknad til styret handler ikke bare om det visuelle og det driftsmessige, men og for å ivareta borettslagets estetiske uttrykk. Det er viktig at borettslaget har kontroll på hva som er gjort på bygningsmassen, representert ved styret og generalforsamlingen, som og har det overordnede ansvaret for utvendig drift og vedlikehold. Unntak: Hver andel har ansvar for å vedlikeholde det som er utført utenom opprinnelig standard.

En søknad til kommunen skal dokumentere at man forholder seg til gjeldene lover og regler, teknisk forskrift og lokale reguleringsbestemmelser.

Alle søknader skal være godkjent i styret, før den sendes til kommunen. Andelseier er ansvarlig for å sende søknad til kommunen.

1.3 Beskrivelse av bygningsmassen

Borettslaget består av 12 kjedete eneboliger, fordelt på 3 grupper. Bygningsmassen er bygd opp av tydelige og enkle hovedformer, satt sammen i en viss rytme. Formspråket er karakteristisk og tidstypisk.

Bygningsmassen består opprinnelig av 2 etasjes stående «skoesker» med en åpnere og lavere struktur imellom, i form av en tilbaketrukket carport. Carportenes åpenhet, samt at den ligger litt tilbaketrukket, er med på å skape rytmen og de gode uterommene.

Med årene har flere av carportene blitt ombygd til garasjer, og hos de fleste har carporttaket blitt trukket lengre ut mot fasadelivet. Taket har også hos de fleste, blitt utvidet over uteplassen på hagesiden.

Bygningenes fasadeuttrykk og de gode mellomrommene/uterommene, sammen med grøntstrukturene, er hovedkvalitetene som det vises til i byplanen. Derfor er det viktig å opprettholde disse kvalitetene, ved blant annet å ivareta åpenheten mellom boligdelene.

2.0 BYGNINGSMESSIG:

2.1 Generelt

Alle nye bygningselementer skal tilfredsstille krav i gjeldende teknisk forskrift. Andelseier skal påse at utførende foretak (tømrer etc) leverer sjekklister/dokumentasjon på utført arbeid.

2.2 Utvendig fargebruk

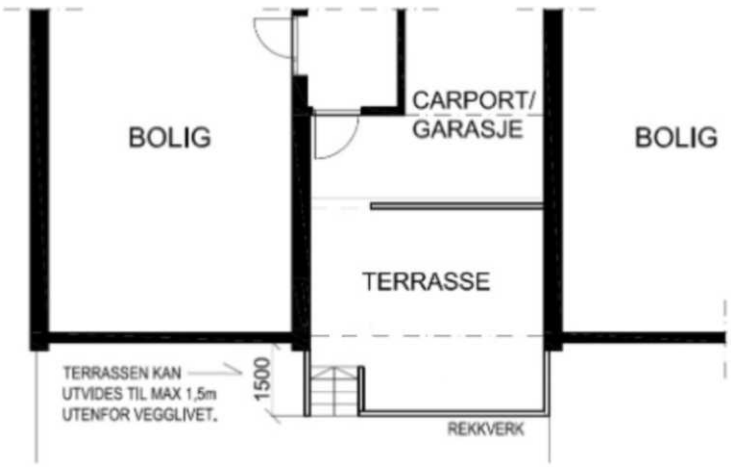
Husmaling:	Herregårdsgrå. Nærmeste RAL kode: RAL 7032 - pebble gray/kieselgrau
Grunnmur:	Hvit murmaling
Vinduer:	Standard hvit: Kode for tremaling: NCS S0502 - Y Kode for lakkert metall: RAL9010
Ytterdører:	Opprinnelig dørfarge i teak (teak treolje/beis), eller standard hvit/bomull. Kode for tremaling: NCS S0502 - Y Kode for lakkert metall: RAL9010
Garasjeport:	Herregårdsgrå som huset eller teak som opprinnelig dørfarge/finish
Blikkarbeider/beslag/takrenner:	Svart
Garasjetak (ved utskifting):	Svart eller metallgrå
Terrasserekkverk, -dekke og -trapp:	Husfarge/impregnert treverk/treverk med naturell olje/beis
Terrassetak:	Plasttak, eller bølgeblikk (svart eller metallgrå) som garasjetaket

2.3 Varmepumpe

- Monteres under vinduene på en av kortsidene, og skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene visuelt og støymessig.
- Monteres på muren el. på bakken pga vibrasjoner. Ikke på husets trestendervegg.
- Oppfordrer til at utedelen skjules av «varmepumpehus», som males i husfargen eller samme utførelse som terrasse dersom den er montert på terrasse.
- Dersom kabelen går gjennom sideveggen/langveggen av leca skal gjennomføringen branntettes.
- Utvendig kabler og kabeldeksler males i husfargen.

2.4 Terrasse

- Terrasse og trapp tillates utvidet inntil 1,5 m utenfor veggliv.
- Dersom terrassegulvet er mer enn 60cm over bakken, er det krav om rekkverk (ref TEK17). Rekkverket skal være 1 meter høyt.



Figur 2: Eksempel med rekkverk ved 60 cm høyde opp til terrassegulv. (Målsetting i mm.)

2.5 Tak over carport/garasje/terrasse

- Beslag og takrenne skal være innenfor fasadelinjen.
- Det anbefales å øke fallet på taket inntil 10 cm. Men vær oppmerksom på at det ved heving av taket i forkant blir konflikt med gammelt beslag mellom tak og vegg.
- Det anbefales også å bruke stålplate-tak med «antikondensbelegg» på undersiden.

NB! Det er viktig at carporttaket og beslag mellom tak og vegg utføres tett, særlig fordi dette taket også er taket til vindfanget og på grunn av den svake helningsvinkelen. Bruk fagfolk. Det beste er å ha sammenhengende takplater, spesielt ved utvidelse fremover på carportsiden.

2.6 Vinduer i kjellerom

- Det er ikke tillatt å utvide vindusåpningene i bredden eller oppover.
- Vinduer bekostes og vedlikeholdes av andelseier.
- Søknad skal godkjennes av styret.

==========

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Moabakken Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggerlaget Usbl v/ Sissel Flaa

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Sjur Haanshus

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Reidun Nyborg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15 000,- ble godkjent.

Styret foretar selv fordeling av honorar.

5. Andre saker

5.1 Ordensregler og "Estetisk veileder" for Moabakken borettslag

Styret har over lengre tid jobbet med å utarbeide en estetisk veileder for Moabakken borettslag. Et første utkast ble lagt fram til diskusjon i beboermøte i mars 2023, og der kom det fram betydelige innvendinger mot enkelte punkter i veilederen og dens forhold til ordensreglene.

På generalforsamlingen samme år ble det besluttet å velge en komite på tre personer som fikk i oppdrag å bearbeide veilederen og samordne den med våre ordensregler. Til komiteen ble valgt: Jeroen de Bock, Peder Kjærnli og Jørn Solbakken.

Komiteens forslag til reviderte ordensregler og estetisk veileder legges med dette fram til behandling i generalforsamlingen. I tillegg til forslaget fra komiteen, foreslår styret noen mindre endringer som følger av endringer av overordnede regler og bestemmelser, samt noen få redaksjonelle endringer. Alle endringer er markert med rød skrift i dokumentet.

Vedtak:
Det framlagte forslaget til endring i ordensregler og estetisk veileder for Moabakken Borettslag godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Jeroen De Bock

Vedtak:

Valgt ble: Jeroen De Bock for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg er:

Eva Kristiansen

Vedtak:

Valgt ble: Jørn Solbakken for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite

Protokoll for Moabakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Anne Reidun Nyborg (sign.)	13.05.2024

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I MOABAKKEN BORETTSLAG

Onsdag 30. oktober 2024 kl. 18.00 på Fabrikken, Løkkegata 9, 2615 Lillehammer.

PROTOKOLL

Saksliste

1 Konstituering

a. Valg av møteleder:
Sjur Haanshus ble valgt

b. Valg av sekretær:
Sjur Haanshus ble valgt

c. Valg av eier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
Kira Waagner Birkeland ble valgt

d. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Antall møtende: 9 Fullmakter: 1 Totalt: 10

e. Godkjenning av innkalling
Godkjent

f. Godkjenning av saksliste
Godkjent

2 Sak til behandling:
Valg av styreleder fram til neste ordinære generalforsamling våren 2025.

Møyfrid Tagestad ble valgt.

Lillehammer 30.10.2024

Sjur Haanshus

Kira W Birkeland

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Moabakken Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jørn Solbakken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 7 500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endringer i «Ordensregler" for Moabakken Borettslag

Sak fra styret, til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag.
Styret fremmer forslag om endringer i «Ordensregler for Moabakken Borettslag».

Kommentar til endring:
Det har blitt kopiert inn punkter fra "vedtektene" og "estetisk veileder", noe som fører til at det blir uoversiktlig, og ikke minst krevende å holde oppdatert. Dette er endret i den foreslåtte versjon av "Ordensreglene". I tillegg er det gjort noen flere endringer, som fremgår i dokumentet.

Vedtak:
Benkeforslag på pkt 7 under UTEAREAL ble foreslått endret til:

Trampoline skal monteres i egen hage på vestsiden av huset, og plassering og bruk skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nærliggende naboer. Trampoline skal ikke benyttes i tidsrommet mellom kl 21:00 og kl 10:00 neste dag. Ved spesielle anledninger kan man bli enige med naboer/ berørte parter om andre tider.

Benkeforslag og de øvrige forslag til endring i Ordensreglene fra styret ble vedtatt med tilstrekkelig flertall.

Forslag vedtatt.

5.2 Endringer i «Estetisk veileder" for Moabakken Borettslag

Sak fra styret, til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag.
Styret fremmer forslag om endringer i «Estetisk veileder" for Moabakken Borettslag».

Kommentar til endring:
Det har blitt kopiert inn punkter fra "vedtektene" og "ordensreglene", noe som fører til at det blir uoversiktlig, og ikke minst krevende å holde oppdatert. Dette er endret i den foreslåtte versjon av "Estetisk veileder". I tillegg er det gjort noen flere endringer, som fremgår i dokumentet.

Vedtak:

Styret forslag til endring i Estetisk veileder ble vedtatt med tilstrekkelig flertall.

Forslag vedtatt

5.3 Borettslagets tre styringsdokumenter: Vedtekter, Ordensregler og Estetisk veileder

Sak fra styret, til generalforsamlingen i Moabakken Borettslag.
Styret fremmer forslag vedr våre styringsdokumenter: "Vedtekter for Moabakken Borettslag", «Ordensregler for Moabakken Borettslag», og «Estetisk veileder for Moabakken Borettslag».

Saken fremmes pga at i referat fra forrige års generalforsamling, kan det oppfattes som at "Estetisk veileder" hører sammen med "Ordensreglene", ettersom de er blitt "kopiert sammen". Dette er ikke riktig, og det ble heller ikke framlagt i saken, ikke diskutert eller vedtaksført.

For ordens skyld, slik at det ikke blir noen misforståelse, så vedtaksføres det at vi har 3 styringsdokumenter:
- Vedtekter *(pålagt i borettslagsloven) og regulerer den juridiske driften.*
- ***Ordensregler*** *bestemmer den daglige driften.*
- ***Estetisk veileder*** *er et veiledningsdokument*

Dette er tre forskjellige dokumenter. Det skal ikke kopieres fra det ene dokumentet til det andre, noe som da vil føre til at det blir uoversiktlig, og ikke minst krevende å holde oppdatert.

Vedtak:

Styrets forslag til at borettslaget har tre styringsdokument blir behandlet som tre individuelle styringsdokument ble vedtatt med tilstrekkelig flertall.

Forslag vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jørn Solbakken for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kristian Skoglund er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Rejkestam Jørgensen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Møyfrid Tagestad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite

Protokoll for Moabakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Jørn Solbakken (sign.)	10.05.2025

Boligopplysninger:

Moabakken Borettslag		V³ r ref.:	1337/4	Fŋdselsdato eier:	17.06.1992
J o Gjendes veg 7		Type:	Borettslag tilknyttet	Fŋdselsdato medeier:	28.12.1990
2619 LILLEHAMMER		Eiere:	Kristian Skoglund, Hanne Ramstad		
Organisasjonsnr:	954 314 367	Andelsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 417

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	806
	Felleskostnader	4 350
	Renter fellesl³ n	1 261

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	268 289	Gjeld siste ³ rsoppg.:	272 283
Klient ajourf. l³ n:	3 219 477	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 267 407

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 90507025160, Handelsbanken

Annuitetsl³ n

Rentesats per 25.06.2025: 5.7% pa.

Saldo per 25.06.2025: 3 219 477

Andel av saldo: 268 290

Mangler informasjon for terminberegning

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: Sŋrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jŋrn Solbakken
Adresse:	J o Gjendes veg 6
Postnr/-sted:	2619 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 91300833
E-post:	moabakken@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	272 283	Andre inntekter:	1 598
Annen formue:	40 930	Utgifter:	15 769		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	35 500
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

Boligopplysninger:

Moabakken Borettslag	V³r ref.:	1337/4	Fødselsdato eier:	17.06.1992
Jo Gjendes veg 7	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	28.12.1990
2619 LILLEHAMMER	Eiere:	Kristian Skoglund, Hanne Ramstad		
Organisasjonsnr: 954 314 367				

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1969		
G³rds/bruksnr:	54/167		
Bygningstype:	Enebolig i kjede		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4357.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560833

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.1975	SSBnr:	H0101
Etasje:	to plan	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

Vedtekter

for Moabakken Borettslag, org nr 954 314 367,

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.11.1968, sist endret den 7.09.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, med unntak av det som følger av denne paragrafens punkt (3).

(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. Andelseieren kan også overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av ett år.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR MOABAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 22.mai 2006. Sist endret 7.mai 2025.

GENERELT

På grunn av at borettshaverne enkeltvis og samlet er økonomisk ansvarlig for borettslagets hus og eiendeler, er det nødvendig med regler og retningslinjer. For å sikre et trivelig bomiljø for beboerne, er det nødvendig at det vises både hensyn og toleranse, og at alle bidrar i fellesskapet.

Ved alle typer endringer og vedlikehold, utført av styret eller den enkelte andelseier, er hovedregelen at man skal tenke helhetlig og etterstrebe å opprettholde borettslagets hovedkarakter og det spesielle arkitektoniske uttrykket.

Henviser og til: «*Lov om borettslag av 6.juni 2003*»

BOLIGENE

1. Boligene skal brukes og vedlikeholdes i samsvar med bestemmelsene i borettslagets vedtekter. Ansvar for utvendig beising/maling, innkjøp og gjennomføring, koordineres av styret.
2. Ved behov for snørydding av tak, koordineres det av styret. Rydding av snø fra taket må gjøres på hele huset samtidig for å unngå skjev belastning. Husk at all aktivitet på hustaket må utføres med forsiktighet, da hustaket er sårbart for skade.
   Takrenner og sluket på taket må tømmes for løv hver høst. Det danner seg jord av «avfall fra trærne» som legger seg i hjørnene på taket, som og må fjernes. Noen tak er mere utsatt enn andre. Ansvar for å koordinere dette ligger hos styret.
3. Varmekabel til taksluk har temperatursensor, derfor skal bryter i gangen alltid være på.
4. Andelseiere må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre foreta vesentlige forandringer på boligen, slik at bruksverdien endres.
5. Alt arbeid som andelseieren foretar, skal utføres på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
6. Den enkelte andelseier er forpliktet til å sørge for at brannforskriftene blir fulgt, med hensyn til montering og vedlikehold av brannvarsler og brannslukningsutstyr.
7. Det må sørges for god utlufting i kjeller.
8. Den enkelte andelseier står fritt til å montere solskjerming, på vinduer og på uteplass/terrasse. Og er da ansvarlig for å utbedre skader, som er forårsaket av feil montering av solskjerming.
9. Varmepumpe: Montering av varmepumpe skal godkjennes av styret.
10. Baderomstak: Ved oppussing/rehabilitering, skal det søkes styret om godkjenning på alle byggtekniske endringer som kan forårsake skade på ventilasjonskanaler og fuktsperre.

UTEAREALER

1. Utearealet rundt boligene skal holdes i ryddig stand. Lagring av skjemmende og unødige gjenstander er ikke tillatt.
2. Beplantning mv. må ikke være til unødig sjenanse for andre andelseiere.
3. Oppføring av uteboder og andre større endringer på utearealene må ikke utføres uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Meldepliktige arbeider må godkjennes av bygningsmyndighetene. Oppussing og vedlikehold av egne boder bekostes og utføres av andelseier. Boder skal vedlikeholdes etter samme tidsintervall og behov som resten av bygningsmassen. Vedlikehold må bekjentgjøres ved salg av boligen.
4. Avfall bør ikke lagres i egen hage over lengre tid. Hver andelseier har ansvar for å kjøre vekk avfall av et visst omfang for egen regning, som for eksempel trær og lignende.

5. Skille mellom hager skal kun være hekk, mot vei/skråning kan det være hekk eller ingenting. Maks høyde: opp til rett under vannbrettet på stuevindu. Port i hekken tillates, maks høyde en meter. Hundegjerde tillates, men det må være midlertidige enkle nettinggjerder eller tilsvarende på innsiden av hekken.
   Hekker som er satt opp som hageskiller er felles ansvar for de boenhetene som grenser mot hverandre, og enighet om klipping/vedlikehold avtales mellom disse.
6. Eksisterende gjerder skal erstattes med hekk, ved større utskiftinger/vedlikehold.
7. Trampoline skal monteres i egen hage på vestsiden av huset, og plassering og bruk skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nærliggende naboer. Trampolinen skal ikke benyttes i tidsrommet mellom kl. 21:00 og kl.10:00 neste dag. Ved spesielle anledninger kan man bli enige med naboer/berørte parter om andre tider.

TERRASSER

1. For at borettslaget skal fremstå med en ryddig og enhetlig fasade, skal terrasser bygges slik at det ikke bryter med borettslagets byggestil.
2. Bygging av terrasser skal godkjennes i styret før byggestart. Bygging av terrasser gjøres for egen regning. Oppussing og vedlikehold av terrassene gjøres også for egen regning.
3. Farge: males i husets farge. Impregnert treverk kan forbli ubehandlet.

CARPORT/GARASJER/GARASJEPORT/YTTERDØRER

1. For at borettslaget skal fremstå med en ryddig og enhetlig fasade, skal carport/garasjer bygges slik at det ikke bryter med borettslagets byggestil.
2. Bygging/utvidelse av carport/garasjer skal godkjennes i styret før byggestart. Bygging, oppussing og vedlikehold av carport/garasjer gjøres for egen regning.
3. Vegger males i husets farge, garasjeport beholdes i teakfarge eller beises/males i husets farge. Oppussing og vedlikehold av garasjeport bekostes og utføres av andelseier. Carport/garasje/garasjeport skal vedlikeholdes etter samme tidsintervall og behov som resten av bygningsmassen. Vedlikehold må bekjentgjøres ved salg av boligen.
4. Ytterdører beholdes i teakfarge eller beises/males i hvitt (fargekode: bomull). Oppussing og vedlikehold av ytterdører bekostes og utføres av andelseier.
5. Arealet mellom boligene kan ikke brukes til annet enn bod og parkering, og **skal** være en kald konstruksjon. Dette er viktig av tekniske årsaker, med fare for ising og avrenning. I tillegg vil man ved å bruke dette arealet til oppvarmet bruksareal, endre boligen fra kjedet enebolig til rekkehus. Dersom dette arealet brukes til annet enn det som det er tiltenkt, vil det også kunne forårsake uønsket støy/lydoverføring mellom boenhetene.

KJØRING OG PARKERING

1. Det bør tas alle mulige hensyn ved kjøring og parkering av motorkjøretøyer, på eller ved borettslagets område. Skade på motorkjøretøy er borettslaget uvedkommende.
2. Senk farten i boligområde, husk at barn leker og det er til tider store støvplager vår/sommer/høst.
3. Ved snøfall må alle som har parkert på vår felles parkeringsplass, sørge for at bilen flyttes slik at brøytemannskapet får utført jobben sin. Dersom ikke, må de det gjelder rydde bort snøen. Dette gjelder og for de som har besøk.
4. Gjesteparkering skal skje på vår felles parkeringsplass, eller ovenfor eget hus der det er plass.
5. Behovet for ekstra parkeringsplass og gjesteparkering har økt, så vi oppfordrer alle til å parkere «så hensiktsmessig» som mulig på felles parkeringsplass.

FELLESAREALER

1. Det er ikke tillatt å legge skrot, hageavfall og lignende på veger eller andre fellesarealer. Alle har et felles ansvar for at det skal se pent ut i området vårt.
2. Hageavfall, slik som nedklipping av hekker og trær skal leveres hos GLØR.

3. Borettslaget har en del fellesarealer som alle har ansvar for å holde i orden, dette gjelder både sommer og vinter.
   Plenklipping: Dette gjøres på omgang ved at hver bolig har en uke hver seg, så det blir da ca 2 uker hver i løpet av sommeren. Liste på hvilke uker dette gjelder og område hvor det skal klippes, utarbeides og distribueres av styret. Plenklipping utover oppgitte uker, er alle sitt ansvar.
   Snømåking: Dette gjøres på omgang ved at to boliger har en uke sammen, så det blir da ca 2 uker i løpet av vinteren. Liste på hvilke uker dette gjelder og område hvor det skal måkes, utarbeides og distribueres av styret. Snømåking utover disse ukene, er alle sitt ansvar.
   Når det snør lite og det er meldt varmegrader, blir det ikke brøytet. Dette vil da si at vi må rydde snø i vegene og på parkeringsplassen. Dette er alle sitt ansvar.
4. Dugnad for å rydde på våre fellesarealer: vår og høst. Den største aktiviteten skjer på vårdugnaden, men det er og behov for en liten dugnad på høsten, for å renske opp i grøfter og sluk, sjekke slukene på takene, rake litt, klippe litt osv.
   Styret innkaller, og alle har et ansvar for å bidra. De som av en eller annen grunn ikke kan delta, må sørge for stedfortreder. *Og husk at dugnad ikke bare er menneskelig kraft med rive og spade, men kan like godt være å koke kaffe og steke vafler til dugnadsgjengen for å bidra til det sosiale fellesskapet.*

HUSDYRHOLD

1. Andelseierne kan holde husdyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre borettshaverne. Borettshaverne har plikt til å påse at egne husdyr ikke skader eiendommen eller er til sjenanse for de andre borettshaverne.

FRAMLEIE (Bruksoverlating)

1. Framleie skal godkjennes av styret. Borettshaverne er ansvarlig overfor borettslaget, for skader og ulemper som leietager måtte påføre borettslaget. Leietager plikter å ta sin del av fellesarbeidene som plenklipping, snørydding, dugnader og lignende.

ANDRE BESTEMMELSER

1. Alle plikter å ta rimelig hensyn til at det er mennesker i alle aldre som bor i borettslaget.
2. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Unntakstilfelle må tolereres - særlig dersom forhåndsamtykke er innhentet eller forhåndsvarsel er gitt til naboer.
3. I tilfelle vedvarende uro og bråk er til sjenanse for nabo (gjelder både inne og ute), har styret plikt til å påtale forholdet. Ved gjentatte brudd kan bestemmelsene i borettslagsloven § 5-22 komme til anvendelse.
4. Alle bør være oppmerksomme på at høyt lydnivå forplanter seg inn til nabohuset, via dragerne som binder husene sammen. Det oppfordres til at dette hensyntas.
5. Alt vedlikehold som andelseierne skal utbedre, og som skal bekostes av borettslaget, skal godkjennes skriftlig av styret på forhånd.
6. Alle saker som vedrører borettslaget, og som andelseierne ønsker å ta opp med styret, skal gjøres via en skriftlig henvendelse til styret. *Mailadr.: moabakken@mittusbl.no*
7. Uoverensstemmelser mellom andelseierne skal først søkes løst mellom de det gjelder, før styret innblandes.
8. Montering av EL-bil lader er ikke søknadspliktig, men skal utføres av godkjente fagfolk og ihht. gjeldende regler og forskrifter. Vanlige stikkontakter skal ikke brukes til permanent lading.
9. Tiltak eller endringer som andelseier planlegger å utføre, som berører «husfasaden/bygningskroppen» eller utearealene, kan være omfattet av borettslagets ordensregler og/eller vedtekter. Andelseier skal derfor avklare slike tiltak/endringer med styret før disse igangsettes.
10. «Ordensregler for Moabakken Borettslag» kan bare endres i ordinær generalforsamling.

==========

ESTETISK VEILEDER FOR MOABAKKEN BORETTSLAG
GNR/BNR 54/167
Gjelder for utvendige arbeider.

Vedtatt på generalforsamling 7.mai 2024, og kan bare endres i ordinær generalforsamling.
Sist endret 7.mai 2025.



Fig 1: Kart over Moabakken borettslag

1.0 INNLEDNING:

1.1 Bakgrunn for behovet for en «estetisk veileder»

I kommunedelplanen for Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030) er det listet opp 33 utvalgte kulturmiljøer. Kulturmiljø nr 30: Moen – Jo Gjendes veg – Lågenvegen, er en av disse utvalgte kulturmiljøene.

Byplanen definerer kulturmiljøer slik: *«Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med arkitektonisk, antikvarisk eller arkitektonisk verdi.»*

Byplanen sier følgende om kulturmiljø nr 30:
«Historikk:
Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).

Viktige karaktertrekk:
Moabakken Borettslag i Jo Gjendes veg, består av kjedet/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene.
Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg.

Verdi/sårbarhet:
Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.»

Det har blitt gjort endringer i borettslaget, etter at det ble oppført. Noe som har resultert i forskjellige uttrykk på husene, slik som ved utvidelse av carporttak og terrasser.

Den «estetiske veilederen» er ment å være til hjelp for styret. Den skal og gjøre det mer forutsigbart for beboerne, ved spørsmål om hva som er tillatt.

1.2 Søknadsplikt til styret og kommunen

Hovedregelen er at borettslaget bestemmer alt utvendig, samt fellesarealer, bygninger og tomt. Dette innebærer at alt du som beboer ønsker å gjøre, som innbefatter endringer på uteområder, bygningsmasse og/eller bærende konstruksjoner må søke om det til borettslagets styre. (*Se også ordensregler og vedtekter for hva som må søkes om til styret, eller spør styret hvis du er usikker.)*

Fra 2020 har Jo Gjendes veg hatt status som kulturmiljø i byplanen, noe som betyr at alle utvendige tiltak er søknadspliktige til kommunen, i tillegg til søknaden til styret i borettslaget.

Søknad til styret handler ikke bare om det visuelle og det driftsmessige, men og for å ivareta borettslagets estetiske uttrykk. Det er viktig at borettslaget har kontroll på hva som er gjort på bygningsmassen, representert ved styret og generalforsamlingen, som og har det overordnede ansvaret for utvendig drift og vedlikehold. Unntak: Hver andel har ansvar for å vedlikeholde det som er utført utenom opprinnelig standard.

En søknad til kommunen skal dokumentere at man forholder seg til gjeldene lover og regler, teknisk forskrift og lokale reguleringsbestemmelser.

Alle søknader skal være godkjent i styret, før den sendes til kommunen. Andelseier er ansvarlig for å sende søknad til kommunen.

1.3 Beskrivelse av bygningsmassen

Borettslaget består av 12 kjedete eneboliger, fordelt på 3 grupper. Bygningsmassen er bygd opp av tydelige og enkle hovedformer, satt sammen i en viss rytme. Formspråket er karakteristisk og tidstypisk.

Bygningsmassen består opprinnelig av 2 etasjes stående «skoesker» med en åpnere og lavere struktur imellom, i form av en tilbaketrukket carport. Carportenes åpenhet, samt at den ligger litt tilbaketrukket, er med på å skape rytmen og de gode uterommene.

Med årene har flere av carportene blitt ombygd til garasjer, og hos de fleste har carporttaket blitt trukket lengre ut mot fasadelivet. Taket har også hos de fleste, blitt utvidet over uteplassen på hagesiden.

Bygningenes fasadeuttrykk og de gode mellomrommene/uterommene, sammen med grøntstrukturene, er hovedkvalitetene som det vises til i byplanen. Derfor er det viktig å opprettholde disse kvalitetene, ved blant annet å ivareta åpenheten mellom boligdelene.

2.0 BYGNINGSMESSIG:

2.1 Generelt

Alle nye bygningselementer skal tilfredsstille krav i gjeldende teknisk forskrift. Andelseier skal påse at utførende foretak (tømrer etc) leverer sjekklister/dokumentasjon på utført arbeid.

2.2 Utvendig fargebruk

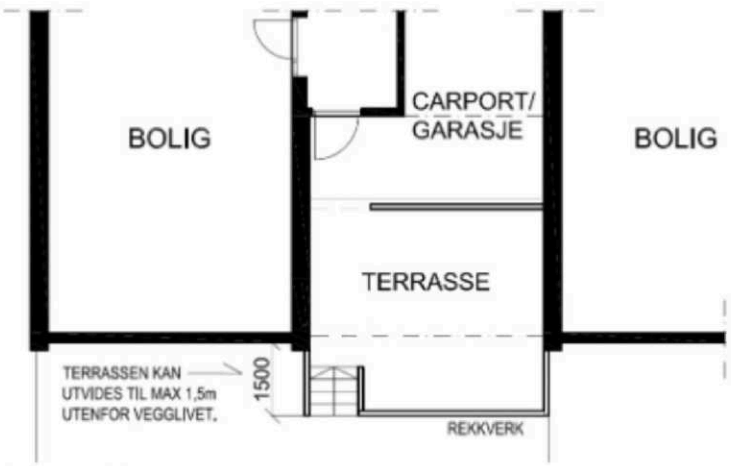
Husmaling:	Herregårdsgrå. Nærmeste RAL kode: RAL 7032 - pebble gray/kieselgrau
Grunnmur:	Hvit murmaling
Vinduer:	Standard hvit: Kode for tremaling: NCS S0502 - Y Kode for lakkert metall: RAL9010
Ytterdører:	Opprinnelig dørfarge i teak (teak treolje/beis), eller standard hvit/bomull. Kode for tremaling: NCS S0502 - Y Kode for lakkert metall: RAL9010
Garasjeport:	Herregårdsgrå som huset eller teak som opprinnelig dørfarge/finish
Blikkarbeider/beslag/takrenner:	Svart
Garasjetak (ved utskifting):	Svart eller metallgrå
Terrasserekkverk, -dekke og -trapp:	Husfarge/impregnert treverk/treverk med naturell olje/beis
Terrassetak:	Plasttak, eller bølgeblikk (svart eller metallgrå) som garasjetaket

2.3 Varmepumpe

- Monteres under vinduene på en av kortsidene, og skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene visuelt og støymessig.
- Monteres på muren el. på bakken pga vibrasjoner. Ikke på husets trestendervegg.
- Oppfordrer til at utedelen skjules av «varmepumpehus», som males i husfargen eller samme utførelse som terrasse dersom den er montert på terrasse.
- Dersom kabelen går gjennom sideveggen/langveggen av leca skal gjennomføringen branntettes.
- Utvendig kabler og kabeldeksler males i husfargen.

2.4 Terrasse

- Terrasse og trapp tillates utvidet inntil 1,5 m utenfor veggliv.
- Dersom terrassegulvet er mer enn 60cm over bakken, er det krav om rekkverk (ref TEK17). Rekkverket skal være 1 meter høyt.



Figur 2: Eksempel med rekkverk ved 60 cm høyde opp til terrassegulv. (Målsetting i mm.)

2.5 Tak over carport/garasje/terrasse

- Beslag og takrenne skal være innenfor fasadelinjen.
- Det anbefales å øke fallet på taket inntil 10 cm. Men vær oppmerksom på at det ved heving av taket i forkant blir konflikt med gammelt beslag mellom tak og vegg.
- Det anbefales også å bruke stålplate-tak med «antikondensbelegg» på undersiden.

NB! Det er viktig at carporttaket og beslag mellom tak og vegg utføres tett, særlig fordi dette taket også er taket til vindfanget og på grunn av den svake helningsvinkelen. Bruk fagfolk. Det beste er å ha sammenhengende takplater, spesielt ved utvidelse fremover på carportsiden.

2.6 Vinduer i kjellerom

- Det er ikke tillatt å utvide vindusåpningene i bredden eller oppover.
- Vinduer bekostes og vedlikeholdes av andelseier.
- Søknad skal godkjennes av styret.

==========

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

2 nye kurser for varmepumper. Lysskinner stue og spisestue.

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	ELEKTRIKER`N Lillehammer AS	Firma/Navn:	Skoglund Kristian
Kontaktperson:	Jostein Mohaugen	Kontaktperson:	
Adresse:	Hagehaugveien 4	Adresse:	Jo Gjendes veg 7
Postnr/Sted:	2613 Lillehammer	Postnr/Sted:	2619 Lillehammer
Telefon:	61054777	Telefon:	
E-post:	hs@elil.no	E-post:	kristianskoglund92@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	3799	Kundenummer:	12991
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Skoglund Kristian		
Adresse:	Jo Gjendes veg 7		
Postnr/Sted:	2619 Lillehammer		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	230V IT
Arbeidsbeskrivelse:	2 nye kurser for varmepumper. Lysskinner stue og spisestue.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Jostein Mohaugen
Dato:	2021-11-17
Signatur:	Elektronisk signert av Jostein Mohaugen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 27.2.1970.

Sak nr.

J.nr. 1906/69.

FERDIGATTEST

Byggherre: Lillehammer og Omegns Boligbyggelag, Moabakken borettslag

Adresse: Bankgaten 10, her *gate/veg, hus nr.* Jo Gjendes veg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15. *matr. nr.* .....

g.nr. ..... *b.nr.* .....

Bygningens art: 8 stk. eneboliger i kjede.

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

Byggene er utført i samsvar med de approberte tegninger.

Trapperekkverk har ikke god utforming og burde hatt håndlist.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 2 etasjer 56.- gr.fl. 116.-
   b) i andre bygninger ..... » ..... » .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 8
3. Utstyr, antall 8 bad/dusj 8 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra 20.2.1970.

~~8 boliger x 116 m² = 928 m² i alt~~
1. etg 52.0 m²
2 etg. 47.7 m²
99.7 m²
8 leiligheter à 99.7 m²
= 797.6 m²

Bygningssjef

utlet 27/9-76
P Brandshaug

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

Kjell Engen.

Plan nr. 10

REGULERINGSPLAN FOR MOSSVEEN OG NEDRE MOEN I LILLEHAMMER

REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfesta av Fylkesmannen: 21.05.62

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

a. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger og tomannsboliger samt rekkehus uten innredet loft.
b. Møneretningen er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2 etasjes hus er 5,5 m, for 1 etasjes hus 3,5 m.
c. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet på 1 etasjes hus tillate beboelse i underetasje på nedsiden. Gesimshøyden må da på denne siden ikke overstige 5,5 m.
d. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning, kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som referere seg til gatens nivå.

§ 3

Over to tomter kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense.

§ 4

a. Bygningene skal utføres med sadeltak. Takvinkelen skal være 25°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
b. Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 5

Det regulerte området skal ha parkeringsdekning etter følgende beregning:

2,0 parkeringsplasser for 4 roms leiligheter og større

1,5 parkeringsplasser for 3 roms leiligheter

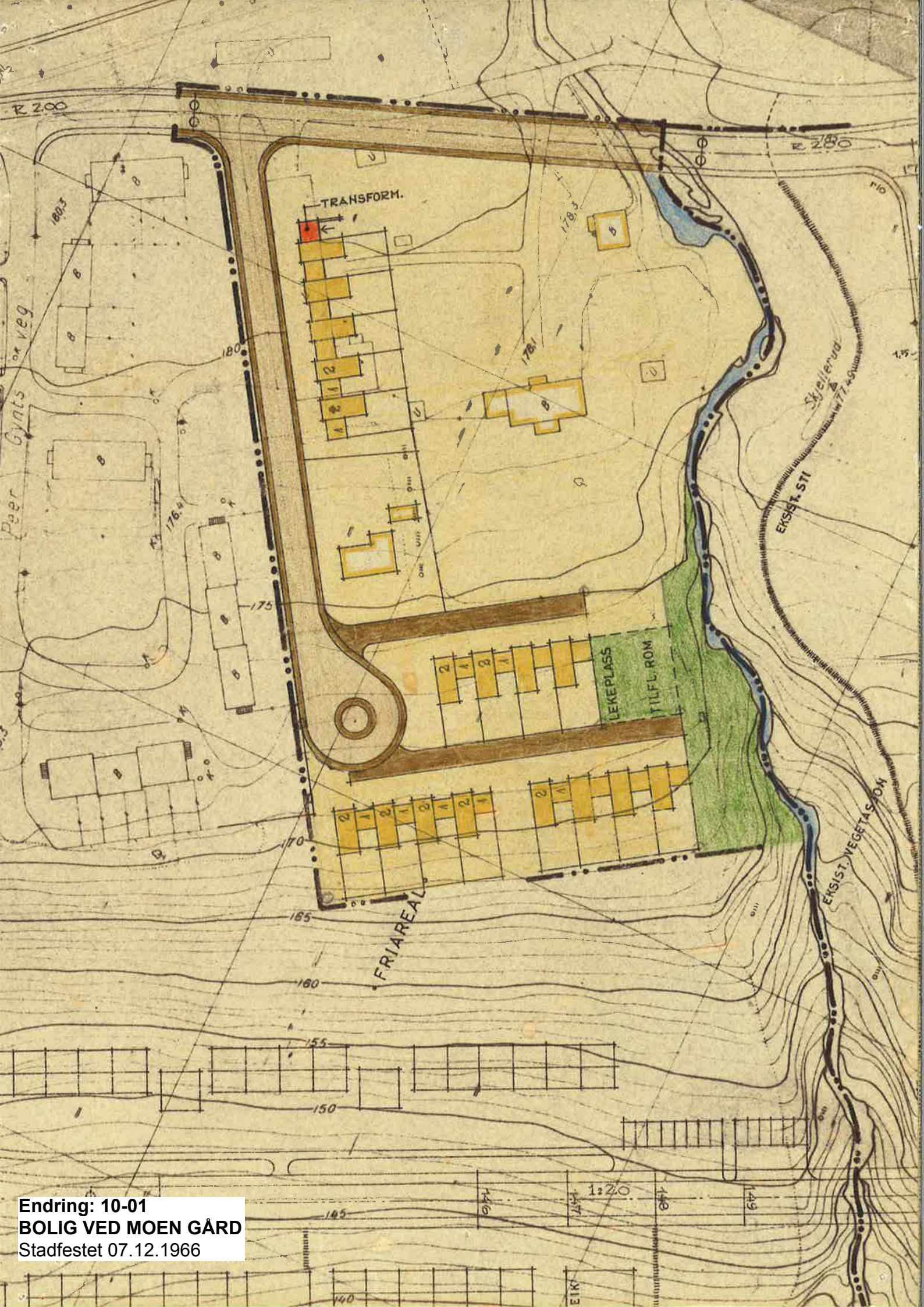
1,0 parkeringsplasser for 2 roms leiligheter og mindre

§ 6

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil medføre ulempe eller være generende for den øvrige virksomhet i området.

Mindre reguleringsendring vedtatt 07.12.15:

Det tillates BYA = 35 % på følgende adresser: Pynten 12, 14, 16, 18, 20 og 22, samt Mosvevegen 18, 20, 22 og 24.



Endring: 10-01
BOLIG VED MOEN GÅRD
Stadfestet 07.12.1966

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jo Gjendes veg 7 (Hege Mjølstad)
Vår referanse: 2522166/15755890
Bestilling: C3 2021-05-31 99

Dato
31.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8229	17	1.12.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	54	167	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 08.00 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

Tinglystempelet med kr. 720,- for 1/2-70.

4. 1 DES. 1970

Dagbok nr. 8229
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

F e s t e k o n t r a k t.

Lillehammer kommune bortfester herved for bestandig til Moabakken Borettslag (nedenfor benevnt festeren) sin byggetomt, gnr. 54, bnr. 167, i Lillehammer. Tomten har en størrelse på 4.357,7 m² i henhold til kart- og oppmålingsforretning av 8. februar 1968, tinglyst den 3. juli 1968.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Grunnavgiften som hviler på tomten ifølge skjøte av 23. desember 1963, tinglyst den 24. desember 1963, for tiden kr. 150,- pr. dekar pr. år, skal av festeren ukrevet betales til kemneren i Lillehammer halvårlig etterskuddsvis hvert års 14. april og 14. oktober, inntil videre med kr. 326,83 for hver gang. Grunnavgiften begynner å løpe fra den 14. april 1968, og skal betales første gang den 14. april 1969.

2. Til sikkerhet for rett betaling av grunnavgiften har innehaverne av grunnavgiftsrettigheten, jfr. det under punkt 1 nevnte skjøte, første prioritets pant i grunn med oppførendes bygninger, dog slik at forfallen avgift bare er prioritert for ett år, og at tomten alene hefter for den forholdsmessige andel av avgiften beregnet etter tomtens bruttoareal ifølge kartforretning.

3. Foruten grunnavgiften skal festeren betale et engangsbeløp stort kr. 14.162,52 samt kr. 20.699,08 som refusjon til kommunen for utgifter til anlegg av veg og kloakk. Disse beløp, tilsammen kr. 34.861,60, innbetales kontant til kemneren i Lillehammer mot utlevering av denne festekontrakt i undertegnet stand.

4. Festeren plikter å bebygge tomten innen 2-to- år etter at festekontrakten er utstedt. Denne byggefrist kan under særlige omstendigheter forlenges av Lillehammer formannskap med 1-ett-år om gangen.
Dersom festeren ikke oppfyller sin byggeplikt i henhold til denne kontrakt, har kommunen rett til å heve kontrakten. Festeren har i så fall ikke krav på tilbakebetaling av betalt grunnavgift.

5. Så lenge tomten er ubebygget kan festeren ikke overdra den til andre uten formannskapets samtykke.

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

STATENS KARTVERK

6.a. Kommunen har rett til ved gateopparbeidelse å ta de nødvendige skjæringer eller fyllinger inn på tomten for så vidt festeren 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.

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.

7. Kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse av festet og de bygninger som står på tomten.
Hvis kommunen vil benytte seg av forkjøpsretten, må den sette fram krav om å få overta eiendommen innen en måned etter at den fra selgeren har fått skriftlig underretning om overdragelsen.
Når forkjøpsrett gjøres gjeldende, overtar kommunen kjøperens rettigheter og plikter etter avtalen mellom kjøper og selger.
Kommunen kan gjøre forkjøpsretten gjeldende selv om det i avtalen mellom selger og kjøper skulle være bestemt at selger eller kjøper kan gå fra avtalen hvis forkjøpsretten gjøres gjeldende.
Denne forkjøpsrett har prioritet etter Husbankens pantobligasjon for lån og stønadslån.

STATENS KARTVERK

III.

8. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på tomten, skal

a. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

b. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

C. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeldighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

9. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med bortfestet således gebyr for kart- og oppmålingsforretning samt stempling og tinglysing av festekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 2-to-eksemplarer - ett for hver av partene.

Lillehammer, den 6. desember 1968.

Som bortfester:

LILLEHAMMER KOMMUNE.

Magne Henriksen.
ordfører.
sign.

LILLEHAMMER OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG.

Nils Haugen.
sign.

Torkjell Haustveit.
sign.

Til vitterligeht:

1. Birgit Døsrønningen.
sign.

2. Erling Gaukstad.
sign.



Jo Gjendes veg 7

Nabolaget Moen/Pynten - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	27 min 1.9 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	27 min 2 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	26 min 1.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	9 min 3.4 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	24 min 1.8 km
Create - Lillehammer kreative vgs	25 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillehammer Rosenlund Supercharger	13 min
Øya Parkering	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moavegen Linje B1	6 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	20 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

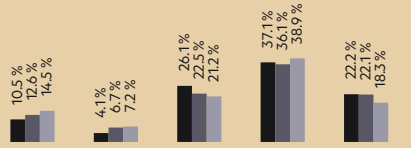
BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	19 min 1.4 km
Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Lillehammer	12 min
Rema 1000 Helleberg	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moen/Pynten	898	536
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Norbanen	5 min
Moajordet balløkke	7 min
EVO Lillehammer	12 min
Friskis & Svettis Lillehammer	13 min

«Hyggelig og relativt sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

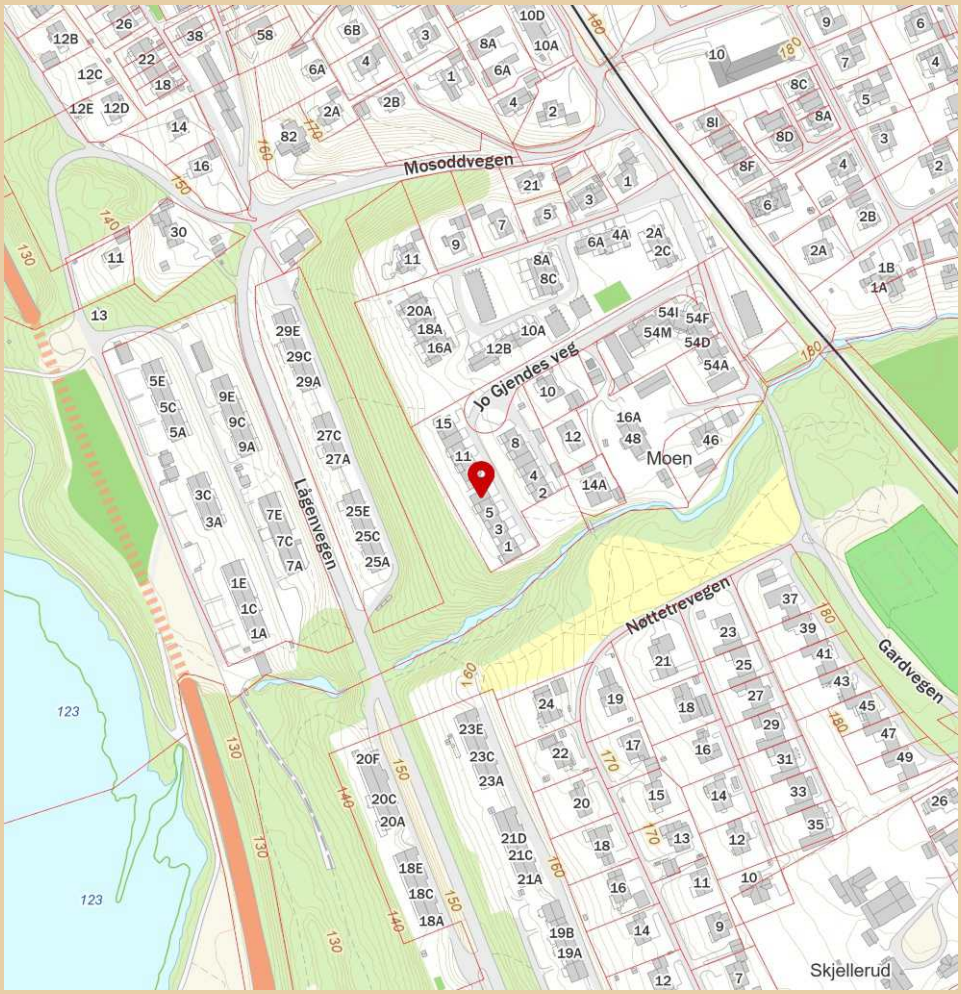
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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 2025

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:
Jo Gjendes veg 7, 2619 Lillehammer
Gnr. 54, Bnr. 167, andelsnr. 4 i MOABAKKEN BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251283

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.
