PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

FURUBAKKEN 15B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Furubakken 15 B, 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 60, bnr. 45

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19276-1645 **Referansenummer:** GQ2523

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Hagen **Vår ref:**

ABACUS TAKST AS

E

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@abacustakst.no
415 08 373

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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.

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

BELIGGENHET
Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde overfor sentrumskjernen med alle sine fasiliteter. Her har man Maihaugen i sør, Mesnaelva med Badedammen i nord og øvrige friområder. Det er kort avstand til Stampesletta med idrettshaller og utendørsbaner, samt til Lysgårdsbakken og NTG. Det er lysløype og fine turstier rett overfor blokka. Leiligheten er vestvendt beliggende med bybyss i umiddelbar nærhet

BEBYGGELSEN
Nybu Borettslag består av 106 leiligheter, fordelt på 6 blokker. Boligblokkene er oppført med betong grunnmur, betong i bærende konstruksjoner og i trappegang. Utvendig er blokken tekket med teglsteinsforblending og til dels stålplater. Flat takkonstruksjon tekket med asfalttekking.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Leilighet med adkomst felles trapperom ligger i andre etasje, og inneholder entre, toalettrom, bad/vaskerom, to soverom, bod, kjøkken og stue med adkomst til balkong.
I underetasjen er det to egne boder.

STANDARD
Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.
Innvendige overflater er laminat på gulv, malt tapet og malte panelplater på vegger og malt himling i betong.
Oppvarming med strøm og vedfyring. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer, kursfortegnelse og strømmåler i trapperom..

TOMTEN
Felles eiet tomt for borettslaget. Eiendommen er opparbeidet med asfalterte adkomster, friområder, plen-arealer og prydbusker.
Biloppstillingsplass utenfor blokka.

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Bygningen er fra 1970, med noe oppgraderinger.
Bygningen og leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre
Terrasse med betong dekke og rekkverk i metall.

Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiet sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INNVENDIG Gå til side
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet og malt betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og peisovn med glassdør.
Innvendige lett-dører i malt utførelse. Karm, utforminger og listverk i malt treverk.

VÅTROM Gå til side
Bad/vaskerom er pusset opp i 2019.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektor ovn. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøleskap. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert..
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side
Toalettrom med servant og gulv montert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Naturlig avtrekk på våtrom og kjøkken.
Felles varmtvannstank i kjeller er ikke besiktiget.Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursfortegnelse.
Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

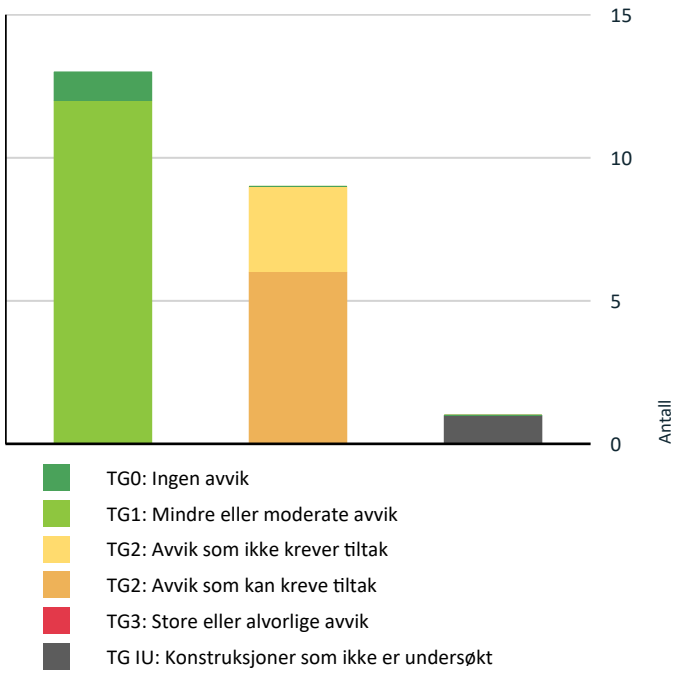
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er godkjent i kommunen sak 387/68.

Sammendrag av boligens tilstand

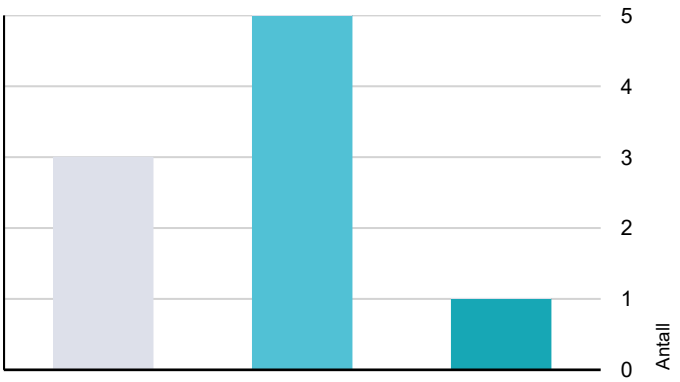
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

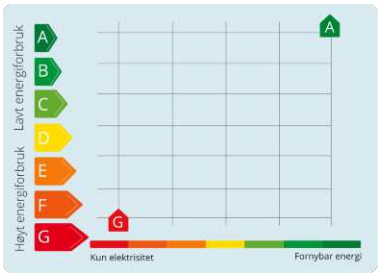
Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.
ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygningen benyttes som bolig for eierne i Borettslaget.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Tilstand er kun vurdert for denne boligen.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre
Tilstand er kun vurdert for denne boligen..

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med betong dekke og rekkverk i metall.
Høyde rekkverk er målt til H=1.02 m

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Andre utvendige forhold

Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiet sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet og malt betong. Innvendige tak har malte plater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i etasjen over en lengde på ca 2 m, og ca. 10 mm gjennom hele rommet.
.
Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er for målingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn med glassdør.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige lett-dører i malt utførelse. Karm, utforminger og listverk i malt treverk

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er pusset opp i 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon med FDV perm for våtrommet.

Årstall: 2019



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektor ovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sjakt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert..

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og gulv montert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Naturlig avtrekk på våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstank i kjeller er ikke besiktiget.
Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold.

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.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursfortegnelse.

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder på anlegget tilsier at det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er satt på kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

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

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

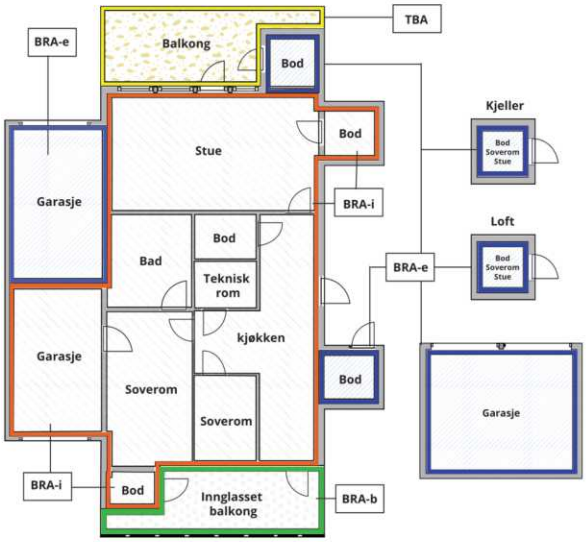
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	71			71	7
Underetasje		4		4	
SUM	**71**	**4**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, Toalettrom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom		
Underetasje		Bod, Felles adkomst m/trapperom	

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er godkjent i kommunen sak 387/68.

Brannceller

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

Kommentar: Boligen er oppført etter de krav som gjaldt for byggeåret.
Dagens forskrifter er mer omfattende, spesielt for brann og lyd, og det kan derfor ikke forventes at boligen tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad er pusset opp i 2019.
Ny kjøkkeninnredning i 2020.

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)
Boligbygg med flere boenheter	68	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Trond Hagen	Takstingeniør
	Trine-Marie Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	60	45		0	7662.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furubakken 15 B

Hjemmelshaver
Nybu Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/NYBU BORETTSLAG	854657682	H0201	USBL	Olsen Trine-Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	100	20 400	39 908	*31.12.2024*	213 311	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde overfor sentrumskjernen med alle sine fasiliteter. Her har man Maihaugen i sør, Mesnaelva med Badedammen i
nord og øvrige friområder. Det er kort avstand til Stampesletta med idrettshaller og utendørsbaner, samt til Lysgårdsbakken og NTG. Det er lysløype og fine turstier rett overfor blokka. Leiligheten er vestvendt beliggende med bybyss i umiddelbar nærhet

Nybu Borettslag består av 106 leiligheter, fordelt på 6 blokker. Boligblokkene er oppført med betong grunnmur, betong i bærende konstruksjoner og i trappegang. Utvendig er blokken tekket med teglsteinsforblending og til dels stålplater. Flat takkonstruksjon tekket med asfalttekking.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget. Eiendommen er opparbeidet med asfalterte adkomster, friområder, plen-arealer og prydbusker. Biloppstillingsplass utenfor blokka.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP560834	Fullverdi		

Kommentar
Bygningen er forsikret i borettslaget. Årlig premie er inkludert i felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.02.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	19.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	

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.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Norsk takst

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/GQ2523

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.
55251070

Selger 1 navn
Trine-Marie Olsen

Gateadresse
Furubakken 15B

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2609

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier pusset opp badet i desember 2019 og brukte GK RØR til hele prosjektet.
Arbeid utført av	GK RØR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk skiftet av GK RØR. Murerfirma Pål Haugen la ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent ferdigmelding av Lillehammer Kommune, v/ Tore William Larsen 08.01.20.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget gjennomførte rørfornying i 2021.
Arbeid utført av	Ramsøy

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, hadde problemer med dårlig trekk i 2021, hadde innom Murerfirma Kjell Syversen AS som ordnet tetning til røret som går inn i pipa. Hadde sprekk i en sten på innsiden av ovnen, skiftet alle stenene i mars 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen sprekker i murvegg inne i walk in closet/soverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	GK Elektro gjorde det elektriske ifm badromsoppussing v/forrige eier i desember 2019. Brunbjørn AS la opp ny kurs og kobling til steketopp og oppvaskmaskin v/kjøkkenoppussing juni/juli 2020 + noen stikkontakter. Bravida la opp utestikkontakt ved parkeringsplassen på ny kurs i august 2020. Hadde elkontroll våren 2022 og fikk avvik, Bravida kom mai 2022 og utbedret avvikene fra elkontrollen, hovedsakelig byttet noen stikkontakter i tv-stuedelen da det tidligere både var jordete og ujordete kontakter på samme kurs.
Arbeid utført av	GK Elektro, Brunbjørn AS, Bravida

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 23432280414 [Arbeider etter tilsynsrapportnr 5232250 og montere stikk i eksisterende veggboks].pdf

2Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet.pdf

Samsvarserklæring - Ordre 23422080526 [Utestikk].pdf

Document reference: 55251070

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: Hadde kontroll av el-anlegget i egen leilighet våren 2022, fra DLE (det lokale eltilsyn). Fikk noen avvik som ble utbedret av Bravida.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har oppkoblingsmulighet til ladeboks hos Aneo gjennom Borettslaget (andelseier må selv betale for å få montert på selve laderen). Har også egen vanlig ute-stikkontakt ved parkeringsplass som går på egen kurs.

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

Beskrivelse: Byttet vask/servant på toalettrom selv. Ellers er rørleggerarbeid på toalettrom utført av Ramsøy gjennom rørfornying i borettslaget.

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: Nei

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: Det ligger en skaderapport på borettslagets husforsikring på det ene bodområdet andelen disponerer i kjelleren. En nabo har skrudd på avløpsrør ifm egen oppussing og ikke brukt fagfolk, som resulterte i at avløpsrøret ikke var plumbert og avløpsvann kom inn i mitt bodområde i mars 2025. Borettslaget har hatt innen rørlegger til å plumbere rør og forsikringen følger opp sanering av bodområdet og evt oppbygging av nye hyllereoler. Bodområdet faller under borettslagets ansvar og vil bli fikset gjennom forsikringen, så borettslaget utbedrer skadene.

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

Document reference: 55251070

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I følge vedlikeholsplanen skal vinduene fornyes snart da de er 30 år gamle. I den forbindelse kartlegger styret mulighetene for å gjøre en energieffektivisering samtidig, altså å gjøre flere tiltak samtidig som vinduene skiftes ut for å redusere energibehovet. Styret søker tilskudd fra Enova til dette prosjektet. Uavhengig av om det blir et prosjekt på energieffektivisering eller vindusfornying vil det føre til økte felleskostnader og økt fellesgjeld, gitt at ett av prosjektene blir vedtatt med flertall på en generalforsamling. Det er for tidlig i prosessen til å si noe om når saken kommer opp i en generalforsamling, samt hva de estimerte felleskostnadene og fellesgjelden vil bli.

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: 55251070

Tilleggskommentar

Ved bytte av kjøkken ble Rørlegger'n brukt til å koble opp utløp til oppvaskmaskin og vannstopper. Kjøkken er fra Epoq og ble byttet sommeren 2020. Det drypper noen ganger fra kjøkkenarmaturet og ned i vasken, det har gjort det siden rørfornying gjennom borettslaget i 2021. Under rørfornyingen spylte/renset de rørene og trykket var så høyt at tetningen i blandebatteriet fikk et slag som gjør så det drypper av og til. Det er registrert en sak gjennom USBL, men ikke utbedret enda.

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: 55251070

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Marie Olsen	8b82713bf0d6dd6f32984cc3f00a9edf333087e4	25.03.2025 08:10:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251070

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Nybu Borettslag		V³r ref.:	1338/26	Fødselsdato eier:	10.09.1993
FURUBAKKEN 15 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
2609 LILLEHAMMER		Eiere:	Trine-Marie Olsen		
Organisasjonsnr:	854 657 682	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 414

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	337
	Felleskostnader	4 077
	Renter fellesl³n	1 000

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	213 006	Gjeld siste ³rsoppg.:	213 311
Klient ajourf. l³n:	23 657 336	Klient gj. s. ³rsoppg.:	23 691 217

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 20957881921, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 16.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 298

Saldo per 16.02.2025: 23 657 336

Andel av saldo: 213 006

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Trine-Marie Olsen
Adresse:	Bøhmers gate 3 B
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 91303038
E-post:	nybuborettslag@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	213 311	Andre inntekter:	1 422
Annen formue:	39 908	Utgifter:	12 181		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400

Boligopplysninger:

Nybu Borettslag	V³r ref.:	1338/26	Fødselsdato eier: 10.09.1993
FURUBAKKEN 15 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
2609 LILLEHAMMER	Eiere:	Trine-Marie Olsen	
Organisasjonsnr: 854 657 682			

7: P³lydende

Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1970		
G³rds/bruksnr:	60/45, 60/46		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16515

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.07.1981	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes 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:

Vedtekter for Nybu Borettslag, org nr 854 657 682,
tilknyttet
Boligbyggelaget USBL,
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.11.1968,
sist endret 26.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nybu 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 Boligbyggerlaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av

funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) På grunn av asbestholdige plater i yttervegg er det ikke tillatt å lage nye hull eller utvide eksisterende hull/ventiler i yttervegg. Andelseier kan stilles ansvarlig for sanering om forbundet ikke overholdes.

(8) Andelseier skal søke styret før oppstart av oppussing av bad, toalett eller kjøkken dersom brannskille brytes eller det berører rør, stammer eller andre felles installasjoner.

(9) Ved oppussing av bad, er andelseier pliktig til å bytte sluk/rør i gulvet dersom dette ikke allerede er gjort. Borettslaget refunderer kostnader med det til enhver tid bestemte beløpet, mot kvittering.

(10) Det er ikke tillatt å sette inn avtrekksvifte i luftesjakt på bad/toalett eller kjøkken. Ved oppussing der det er slik i dag, må dette fjernes og tilbakesettes til vanlig ventilluke På kjøkken skal det brukes kullfiber/vifte med kullfiberfilter.

(11) 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 5 medlemmer. Styreleder, nestleder, sekretær og 2 styremedlemmer/tillitsvalgte med 2 varamedlemmer.
Medlemmer i styret bør som hovedregel bo i Nybu Borettslag, men kan unntaksvis bli valgt i styret/fortsette ved flytting.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder, nestleder og sekretær velges ved særskilt valg.

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 kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er til stede, og minst 3 stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Oppdatert versjon 2023

Nybu Borettslag

Du/dere bor i et av de største borettslagene i kommunen, som består av 106 leiligheter fordelt på Cathinka Guldbergs veg 15, 17, 19 og Furubakken 13, 15 og 17.

106 leiligheter betyr gjerne dobbelt så mange beboere. Vi er mange om å mene mye. Hvert år, nærmere bestemt i april/mai, har vi generalforsamling. Ved å melde saker i god tid og ved å møte opp på generalforsamlingen, har du anledning til å påvirke saker og beslutninger som fattes. Utover dette kan du når som helst melde skriftlige saker til styret.

Styret forsøker å løse ulike problemstillinger på best mulig måte. En del svar får du ved å lese husordensreglene, vi vil derfor anmode om at disse leses nøye. Mye kan skape irritasjon, som blant annet: misligholdelse av regler om periodevis renhold i trappeoppgangen, at man setter fra seg sykler og annet utstyr nede i inngangen og under trappen, unødvendig bråk og støy, og feilparkering av biler.
Ved å snakke sammen kan vi løse tingene i en god tone. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe. Det henger en oversikt over styremedlemmer med telefonnummer, mail og adresse på oppslagstavla i gangen.

Det er meget viktig at beboerne er klar over at vi ikke er selvstendige eiere, men andelseiere i et borettslag, hvor alle må og burde være interessert i et rent, pent og hyggelig bomiljø. Dette stiller krav til hver enkelt beboer med forpliktelse til et godt naboskap og fellesskap.
Brudd på husordensreglene kan og vil få alvorlige konsekvenser, hvor andelseier, i ytterste konsekvens, kan bli pålagt å selge sin andel i Nybu Borettslag, jfr.:

Borettslagsloven § 5-22. Salgspålegg fra laget:

1. Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevjast seld ved tvangssal dersom påleget ikkje er etterkome innan ein

frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader fra pålegget er motteke.

2. Er pålegget ikkje etterkome innan fristen kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

Vesentleg mislighold hvordan tolkes det?
Er mislighold langvarig, hvis det skjer helt overlagt og til tross for advarsler, og hvis det sjenerer de øvrige andelseierne svært sterkt.

Send gjerne en mail til nybuborettslag@hotmail.com

DET ER LOV Å ENGASJERE SEG!
Vi ønsker et borettslag med trivelig atmosfære. Nybu skal fortsatt være et trygt sted å bo.

En representant fra styret vil være å treffe hver mandag mellom kl. 18.00 – 19.00; på styrets kontor i Cathinka Guldbergsvei 19A.
(NB! Vi holder stengt på helligdager og følger skoleferiene.)

Velkommen!

Hilsen styret i Nybu borettslag

HUSORDENSREGLER:

***1.*Oppgangen er ikke oppbevaringsplass**

Plassering av barnevogner, ski, sykler, kjelker eller annet i oppgangen er ikke tillatt. Dette må/skal plasseres på bestemte steder, dvs. kjellerrommene.

***2.*Ta hensyn, vis respekt**

2.1 I tiden fra kl. 23:00 – 06:00 (23:00-09:00 i helgene/helligdager) skal det være ro i leiligheten. Bruk av musikkinstrumenter, høy musikk, høyrøstet snakk inne eller ute på balkong, bruk av vaskemaskin og tørketrommel etc. skal ikke forekomme. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret. Det forventes at man følger lov om helligdagsfred.

2.2 Støyende oppussing av leilighet skal ikke forekomme etter kl. 16:00 på lørdager og ikke på søn-/helligdager.
Ombygging av leilighet er ikke lov.
Det er vedtektsfestet at det skal søkes styret i forkant dersom man skal pusse opp bad/toalett eller kjøkken.
Dette for å informere om muligheter og begrensninger.
Oppussing som påvirker fasaden er ikke tillatt. Nabovarsel bør gis i god tid.

2.3 Det er forbudt å «stjele» strøm fra kjellere/borettslagets målere, til for eksempel motorvarmere.

2.4 Dersom låsesylinder må skiftes, eller det trengs nye nøkler, søkes styret om rekvisisjon. Styret har tilgang på hovednøkkel som skal passe i alle borettslagets leiligheter og fellesarealer. Styrets medlemmer har ikke anledning til å gå inn i leiligheter uten tillatelse fra andelseier. Det er ikke tillatt å montere ekstra lås til leilighetene.

2.5 Røyking – Røyking i borettslagets oppgagner og øvrige fellesrom er ikkje tillatt. Det oppfordres til at det ikkje røykes ut av vinduer og at det tas hensyn til naboer ved røking på balkong.

***3.*Anskaffelse av hund skal godkjennes skriftlig av samtlige andelseiere i oppgangen og søknad med vedlegg sendes styret. Anskaffelse av katt godkjennes ikke.**

Det bes om at hunder mest mulig luftes utenfor borettslagets eiendom og det tas som en selvfølge at man ikke lar hunder gjøre fra seg på borettslagets eiendom uten å plukke opp etter den.

4. Parkering/bil

4.1 Det skal til enhver tid være fri adgang til inngangsdørene slik at utrykningskjøretøyer kan komme frem. Parkering av biler og motorsykler er kun tillatt for blokkens beboere. Avskiltede kjøretøyer skal ikke lagres på borettslagets arealer.
Det skal være fri adgang til søppelcontainere. Ekstra kostnader ved hindret tilgang blir belastet bileier.

4.2 Motorkjøretøy skal ikke stå med motoren i gang, verken sommer- eller vinterstid.

4.3 Motorvarmeledninger skal være jordet og av godkjent type. Løse ledninger som henger ned fra leilighetene vinterstid fjernes så snart disse ikke benyttes mer for sesongen.
Ved ønske om å montere stikkontakt til motorvarmer ute skal det søkes styret.
Fra mars 2021 er det mulig å lade elbil via lader på tildelt parkeringsplass. Dersom din leilighet ikke har ladepunkt, vil du bli tildelt en annen fast plass. Det er fra mars 2021 ikke tillatt å lade noen form for el-bil på annen måte enn via oppsatte ladepunkter. Kontakt OhmiaCharging.no for tilkobling.

4.4 Andelseier har ansvar for at gjester henvises til gjesteparkering. Vedlagt ligger kart over disse pr. juni 2018.

5. Balkong

5.1.1 Tørking og lufting av klær på balkong skal ikke forekomme på offentlige flaggdager, helger og helligdager over rekkverkhøyde. Lagring av diverse saker på balkong skal stå minst mulig synlig. Henging av tepper/klær og diverse på trappegelender i oppgangen er ikke tillatt.

5.1.2 Risting og banking av tepper og annet tøy skal ikke skje fra balkong eller vindu.

5.1.3 Parabol og antenner er ikke tillatt, verken på veranda eller vegg, jfr. Vedtektene pkt. 5-2.

5.1.4 Blomsterkasser og annen pynt (feks lysgirlandere) skal henge på innsiden av balkongen.

5.1.5 Grilling på veranda er ifølge Lillehammer Brannvesen tillatt kun ved bruk av elektrisk grill.

5.2 Ved ønske om markise, persienner, flagg og lignende utendørs må det søkes styret. Det må monteres samme type og

farge som tidligere i borettslaget.
Det ble vedtatt på styremøte 4 juni 2016, at nye markiser skal være lys grå med rett kant. Markiser montert før 2016 skal være bredstripet brun/hvit med smale oransje striper. Ved utskifting av markiseduk skal disse være i ny farge - lys grå. Montering skal gjøres av godkjente fagfolk.

6. Andelseiers ansvar ved skade etc.

Andelseier er ansvarlig for skader på fellesområder/felles eiendeler i borettslaget. Andelseier kan få erstatningsplikt jfr. Vedtektene pkt. 5 og Borettslagsloven § 5 kapittel 3.

7. Kjeller/fellesareal

7.1 Kjellerdørene (dvs. inn til felles kjellerrom) skal alltid være låst.

7.2 Fellesområder disponeres etter avtale blokkvis.

7.3 Fellesområdene skal holdes ryddige.

7.4 Smøring av ski bør ikke forekomme uten samtykke fra naboene. Ved samtykke forutsettes det at det holdes rent og ryddig til enhver tid. Rester av skismøring legger seg i porer i gulvet og det blir veldig glatt. Støvsug og kast søppel.

8. Brann- og eksplosjonsfarlige væsker

Propan, parafin, olje eller annet flytende brensel skal ikke lagres i kjeller. Utvendig oljefat skal plasseres 5 meter fra veggen og 7 meter fra offentlig ferdselslinje, jfr. Brann- og eksplosjonslovens § 3-3.

9. Fellesplikter og vaktmester-/vaskeuke

9.1 Trappevask går på omgang.

Beboerne i hver etasje skal vaske fra sin inngangsdør og ned en etasje annenhver uke. De nærmest sør i oppgangen vasker i oddetallsuker; uke 1-3-5 osv, mens de nærmest nord i oppgangen vasker i partallsuker; uke 2-4-6 osv.
Vi sender ut nye vaskelister rundt nyttår.

Vaktmester-/vaskeuke går på rundgang i oppgangen, man har da ansvaret for at det ser greit ut i fellesområder. Ansvaret for dette har man hver 6 eller 8 uke, avhengig av antall leiligheter i oppgangen. Den som har vaskeuke er også ansvarlig for at inngangspartiet blir vasket hver uke. Med inngangspartiet menes flislagt område fra øverste til nederste inngangsdør.
Hvis du ikke har anledning til å utføre dette selv er du forpliktet til å sørge for stedfortreder.

Andre plikter i vaskeuka:
Måke snø foran innganger og rundt søppelmoloker.
Skifte lyspærer i fellesområder og trappeoppgang. Lyspærer fåes på kontoret i CG19A i kontortid, eller send en mail til styret på nybuborettslag@hotmail.com
Vaske vinduer og tørke støv av utgangsdørene ved behov.

9.2 Fellesdugnad

Fellesdugnad - vi har felles dugnad på uteområder 1 gang i året i slutten av april eller starten av mai. Vi har et felles ansvar for at det er ryddig og pent på uteområdene våre. Det forventes at hver andel bidrar så fremt man ikke er forhindret av helsemessige årsaker.

10. Gresset klippes i sommerhalvåret.

Dette utføres av den aktør som av styret har innleid til å utføre dette arbeidet. Borettslaget skal til enhver tid ha et velstelt og pent grøntareal.

11. **Bruksoverlating av leilighet må godkjennes av styret, jfr. Vedtektene pkt. 4-2**
Søknadskjema om fremleie fås ved henvendelse til Usbl.
Skjemaet ligger også på USBL sin brukerportal.

12. **Melding om mangler ved fellesanlegg oversendes representanter fra styret.**
Klager som ikke løses på denne måten oversendes skriftlig til styret.

13. **Klager over brudd på ordensreglene og vaktmestertjenesten**
Prat med naboene for å finne en løsning. Dersom dette ikke hjelper ta kontakt med styret. Klager skal leveres skriftlig.

14. **Flytting**

14.1 Følgende tilhører leiligheten og skal stå igjen ved utflytting:

- Modem og T-we boks fra Canal Digital med kabler og ledninger som tilhører.
- 1 stk brannslukningsapparat 6 kg (nytt 2017)
- 2 stk godkjente røykvarslere (utdelt 2016)

14.2 Tøm fellesområdet for eiendeler. Søppel og gamle møbler skal ikke settes igjen i kjeller eller settes ved søppelmolokene. Dette må leveres på Roverudmyra.

HUSKELISTE for beboerne:

1. **Informasjon – VAKTMESTERTJENESTEN**
   - **SKIFTE LYSPÆRER (lyspærer kan fås fra styret i CG 19A)**
   - **VASK av trapper og inngangsparti hver uke, pusse vinduer i inngangsparti etter behov**
   - **SNØMÅKING – inngang begge sider samt ved søppelcontainerne**

2. **Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER**

3. **BRUK AV FELLESROM – KJELLER,**
   - **egne boder pr leilighet**
   - **ikke parker sykler, spark, spader etc. i inngangsparti**
   - **hold orden i fellesrom i kjeller**

4. **STOPPEKRANER**
   - **Inne i leiligheten, kjøkken, innebod(bad), toalett**
   - **Kjeller/boder – se oppslag i oppgangen**

5. **PARKERING – markert m/leilighetsnummer**
   - **Gjesteparkering**

6. **DUGNAD – utstyr til dette finnes i borettslaget, slik som spade, trillebåre og river. Uteområdet rundt blokkene skal ryddes, samt at kjellere skal sopes/støvsuges.**

7. **SØPPELSORTERING – Husk å bruke godkjente avfallsposer til matavfall. Containerne skal IKKE benyttes til annet enn husholdningsavfall. Sekkene med sortert plast skal settes ut dagen før henting, det skal ikke settes annet på utsiden av molokene. Lokkene må alltid lukkes helt. Større "ting" skal fjernes av hver enkelt.**



INNKALLING 2024

Nybu Borettslag

Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00
Birkebeiner Hotel og Apartments

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 Nybu Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - Birkebeiner Hotel og Apartments

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 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet
- 5.2 Nybu borettslags husordensregler
- 5.3 Informasjon fra styret om energikartlegging/byggeprosjekt
- 5.4 Avtrekksvifter bad - oppfølging fra generalforsamling 2023
- 5.5 Informasjon fra styret om røykvarslingssystem
- 5.6 Informasjon fra styret om beplantning - oppfølging fra generalforsamling 2023
- 5.7 Forslag om planting av trær ved CG15B
- 5.8 Situasjonsbeskrivelse fra en andelseier til orientering
- 5.9 Melding fra en andelseier til orientering

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.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 200.000,- (likt som året før), og at styret foretar fordelingen. Styrehonoraret skal fordeles på 5 styremedlemmer samt 1 varamedlem.

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

MONTERING AV VANNMÅLERE TIL HVER ENKELT LEILIGHET - INKLUDERT ALLE INNTAK AV VANN - TIL KJØKKEN, BAD & WC.

Dette er det eneste effektive tiltaket som kan stanse den døgnkontinuerlige "kjøringen" av vann - som rister opp hele vannanlegget (Les: Bygningen).

Grådighet kjenner som kjent ingen grenser.

En teknisk hindring vil være eneste gjennomførbare effektive tiltak ift. å få satt grenser for denne ukulturen.

Det vil selvsagt variere fra bygning til bygning i hvilken grad denne uakseptable adferden fra en del andelseiere praktiseres, og dermed fører til at noen av de nærliggende leilighetene per i dag praktisk talt er ubeboelige.

Situasjonen er ytterst alvorlig i enkelte av bygningene.

Forslag til vedtak:	Det monteres vannmålere til hver enkelt leilighet - inkludert alle inntak av vann - til kjøkken, bad & wc.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler å stemme nei. Kommunen har bestemt at vannmålere skal monteres, men dette er utsatt fra kommunen sin side på grunn av økte kostnader i samfunnet. Styret ønsker å avvente kommunen, da det er usikkert hvor mye av kostnaden som blir dekt av kommunen selv og hvor mye som må bekostes av andelseierne.

5.2 Nybu borettslags husordensregler

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

Nybu borettslags HUSORDENSREGLER

- trenger en total gjennomgang og reformulering.

Dette arbeidet bør utføres av jurister med boligsaker som sitt faglige spesialområde.

Det vil være et litt for omfattende prosjekt å gå gjennom alle mangelfulle og juridisk feilaktige punktene her.

Ønsker likevel å nevne den mest alvorlig delen - som er til omfattende skade for bomiljøet i Nybu brl.:

Våre nåværende "Husordensregler" (...) oppfordrer andelshaverne til grove brudd på norsk lovgivning.

Adferden som anbefales er både ulovlig og straffbar.

Dette er rammene ALLE innbyggere i Norge er underlagt:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12

Lov om helligdager og helligdagsfred - Lovdata

Helligdagsfredloven

lovdata.no

Forslag til vedtak:	Husordensreglene blir gjennomgått og reformulert av jurister med boligsaker som sitt faglige spesialområde.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler å stemme nei. Dette blir for kostbart og vi ser ikke hensikten med å bruke ressurser på juridisk bistand når vi allerede har en del utgifter til vedlikehold, uforutsette kostnader og andre store prosjekter.

5.3 Informasjon fra styret om energikartlegging/byggeprosjekt

Vinduene i Nybu Borettslag er 30 år gamle og er det neste store planlagte vedlikeholdsprosjektet til borettslaget. Byggene trenger også å etterisoleres og styret vil ha en helhetlig tilnærming til vedlikehold av byggene. Hovedsakelig fordi dette vil være rimeligere for borettslaget, men også fordi det vil minimere tiden andelseierne må bo med byggestøy. Både utskiftning av vinduer og etterisolering vil være energibesparende og det åpner for muligheten til å kunne søke støtte til vedlikeholdsarbeidet hos Enova. For å kvalifisere til støtte hos Enova må borettslaget gjøre en energikartlegging og byggeprosjektet må minst ha en energibesparelse på 20%.

Styret har søkt om støtte til energikartlegging hos Enova og fått søknaden innvilget. USBL er leid inn for å gjennomføre energikartleggingen og godt i gang. Energikartleggingen kartlegger alle mulighetene borettslaget har for å forbedre energibehovet sitt og kommer med anbefalinger på hvilke tiltak borettslaget bør gjøre, samt estimert pris på de ulike tiltakene.

Styret vil orientere om status på energikartleggingen og planen videre på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.4 Avtrekksvifter bad - oppfølging fra generalforsamling 2023

Opprinnelig sak meldt inn fra Eli Stinterud i 2022. På generalforsamlingen 03.05.2022 ble følgende benkeforslag godkjent:

«Styret undersøker hva vifter på bad har å si for ventilasjonen i leilighetene, fordeler og ulemper, og legger frem et forslag til neste års generalforsamling på bakgrunn av dette».

Styret har etter dette hatt fagfolk på befaring, men det oppstod en misforståelse i kommunikasjonen og vi fikk ikke svar på det vi etterspurte. På generalforsamlingen i 2023 ble det besluttet at styret skulle kalle inn til ekstraordinær generalforsamling så snart det forelå svar med anbefaling angående avtrekksvifter. Dette har vi ikke mottatt enda.

Styret har avtalt at fagfolk skal ta en ny befaring på taket når snøen smelter. De vil da komme med fordeler/ulemper ved de ulike løsningene og gi et prisestimat.

Styret anbefaler borettslaget å avvente eventuelle bestemmelser siden vi også skal i gang med byggeprosjekter/vedlikehold og ikke enda vet om ventilasjonen blir utbedret i forbindelse med dette (se informasjon om energikartlegging). Dette for å unngå dobbeltarbeid.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.5 Informasjon fra styret om røykvarslingssystem

Etter styrets HMS-befaring på alle byggene ble det oppdaget at borettslagets manglende røykvarslingssystem i fellesoppganger og bodområder ikke er i henhold til lovverk. Vi kommer derfor til å få branningeniør på befaring som vil komme med prisoverslag på hva vi må gjøre. Dette er for å unngå bøter fra brannvern, for å være i henhold til loven, men viktigst for å ivareta sikkerheten til beboerne.

Hver leilighet er egen branncelle, så ingen grunn til panikk. Til orientering.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.6 Informasjon fra styret om beplantning - oppfølging fra generalforsamling 2023

Styret kommer med oppdatert informasjon.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.7 Forslag om planting av trær ved CG15B

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

Undertegnede foreslår at vi, Nybu borettslag, planter en rad Lønnetrær, Viftelønn - Acer palmatum, i en "bue" på grøntarealet mot hjørnet Furubakken og Cathinka Guldbergs veg 15B.

Sju til ni (7-9) trær er et foreløpig anslag ift. å få dannet en naturlig og svært nyttig oppgradering av dette utearealet.

Denne arten av Lønnetrær vokser og trives mindre enn hundre meter fra det foreslåtte området for utplanting. Vekstgrunnlaget er mao. godt. I vårt herdighetsområde vil disse trærne imidlertid ikke vokse seg veldig mange meter høye.

BEGRUNNELSE

1. Grøntarealene i borettslaget er generelt sett svært ødslige og "ørken-lignende". Utearealene vår har et unødig goldt preg som definitivt ikke inspirerer til sosialt liv.
2. Mennesker, dyr, vegetasjonen generelt sett - og ikke minst bygningsmassen - trenger også skygger som kjøler og beskytter fra både solvarme og eksos o.l.

Det helsemessige aspektet er åpenbart.

Anskaffelse og faglig utført beplantning av trær representerer selvsagt kostnader. Vi har muligheten til å søke om midler for å dekke kostnadene gjennom USBLs "Bomiljøfond".

En gjennomføring av dette lille prosjektet, ville definitivt heve kvaliteten på vår totale opplevelse av bomiljøet.

Forslag til vedtak:	Nybu borettslag planter en rad Lønnetrær, Viftelønn - Acer palmatum, i en "bue" på grøntarealet mot hjørnet Furubakken og Cathinka Guldbergs veg 15B.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler å stemme nei siden hagegruppen skal utarbeide en skisse for en helhetlig plan for uteområdene.

5.8 Situasjonsbeskrivelse fra en andelseier til orientering

Kjersti Lervik melder om følgende:

Nybu er et BOLIGOMRÅDE sentralt beliggende i Lillehammer.

De senere årene har området utviklet seg til en form for 'avskrivningsområde' for virksomhet som ikke naturlig hører hjemme i et BOLIGOMRÅDE.

Både kommunen, flere stiftelser og mer uklart definerte "firmaer"/privatpersoner, tar seg til rette.

NABOVARSLER er åpenbart et ukjent konsept for samtlige av de ovenfor nevnte.

Det krever en betydelig mengde arbeidsinnsats å steg for steg få fjernet uønsket virksomhet i området, for å kunne gjenopprette Nybu som et akseptabelt BOLIGOMRÅDE.

Men - prosessen er godt i gang.

En samlet konkret liste over viktige endringer som er gjennomført i perioden 2023-24, vil bli oversendt til vår Generalforsamling i 2025.

Så langt er de konkrete resultatene av møter med myndighetene og interesseorganisasjoner svært gode.

5.9 Melding fra en andelseier til orientering

Kjersti Lervik ønsker å meddele følgende:

En melding spesielt til DEG:

Du som stiller opp på hver Generalforsamling i brl. vårt uten å bringe med deg et eneste positivt eller konstruktivt forslag.

Du som stiller på møtet for å trenere og motarbeide andre andelseieres velmente, konstruktive og til dels svært gode innspill.

Du som stiller på disse møtene og gjør ditt beste for å beholde "retten" til å utvise dårlig adferd overfor naboer i vårt borettslag (Les: Som beskrevet i de såkalte "Husordensreglene")

Det er ingen møteplikt på disse Generalforsamlingene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rahwa Rezene Hatsey
Nestleder, Trine-Marie Olsen
Styremedlem, Heidi Merete Kaspersen
Styremedlem, Camilla Viken
Styremedlem, Kristina Miklavic
Varamedlem, Arild Holten
Varamedlem, Emma Sunde

6.1 Valg av leder

Styreleder på valg er:

Rahwa Rezene Hatsey

Valgkomiteens innstilling:

Trine-Marie Olsen, FB 15b, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder og styremedlemmer på valg er:

Trine-Marie Olsen, nestleder

Kristina Miklavic, styremedlem

Camilla Viken, styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Nestleder:

Terje Onshus, FB 17b, velges for 1 år

Styremedlemmer:

Eli Rybakken, FB 13b, velges for 2 år
Linda Hegge, CG 17c, velges for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg er:

Arild Holten

Emma Sunde

Valgkomiteens innstilling:

Arild Holten, CG 19d, velges for 1 år

Emma Sunde, FB 13a, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes.

6.4 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomiteen som er på valg er:

Daniel Bråten

Samiullah Muradi

Ulf Lennart Johansson

Valgkomiteens innstilling:

Ulf Lennart Johansson, CG 19b, velges for 1 år

Nina Gundersen, CG 19a, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	4 104 293	4 166 265
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	475 306	545 202
Tilbakefŋring av avskrivning	14 133	14 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-455 314	-621 307
B. ¡ rets endring disponible midler	34 125	-61 972
C. Disponible midler	4 138 418	4 104 293
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	4 331 592	4 540 297
Kortsiktig gjeld	-193 174	-436 004
C. Disponible midler	4 138 418	4 104 293

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

Resultatregnskap 2023 Nybu Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 204 620	5 613 956	6 023 980	6 716 351
Sum leieinntekt		6 204 620	5 613 956	6 023 980	6 716 351
Annen inntekt					
Sum inntekt		6 204 620	5 613 956	6 023 980	6 716 351
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 200	28 200	28 200	28 200
Styrehonorar	2	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	14 133	14 133	14 133	0
Driftskostnad					
Energikostnad		382 464	464 488	450 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	4	172 348	178 963	175 000	165 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 564 717	1 255 869	1 337 504	1 650 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	26 488	26 175	26 175	26 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	956	2 141	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	251 655	363 989	325 000	465 000
Revisjonshonorar		9 808	9 174	10 038	10 740
Forretningsførerhonorar		231 250	231 250	231 240	231 240
Andre honorar		15 155	15 588	33 000	31 000
Kontorkostnad		11 040	7 782	3 000	9 500
TV/bredb³ nd		703 437	635 271	650 000	681 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	5 892	0	0
Kontingent og gaver		31 800	33 295	32 800	32 800
Forsikring		350 925	324 842	351 024	372 226
Eiendomsskatt		619 473	619 473	619 475	619 475
Andre kostnader		10 669	8 233	15 500	9 500
Sum kostnad		4 624 517	4 424 758	4 508 088	4 940 681
Driftsresultat		1 580 103	1 189 199	1 515 892	1 775 670
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		110 605	45 662	22 000	20 000
Rentekostnad		1 215 403	689 659	973 652	1 376 876
Netto finansposter		1 104 798	643 997	951 652	1 356 876
Årsresultat		475 306	545 202	564 240	418 794
Overført til/fra annen egenkapital		475 306	545 202	0	0
SUM OVERFØRINGER		475 306	545 202	0	0

Balanse 2023 Nybu Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	359 224	359 224
Bygninger	3	8 833 704	8 833 704
P³ kostninger	3	751 713	751 713
Andre fellesanlegg	3	23 557	37 691
Sum anleggsmidler		9 968 199	9 982 332
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 123	19 006
Andre kortsiktige fordringer		119 972	87 170
Forskuddsbetalte kostnader		408 764	682 915
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 791 732	3 751 206
Sum omløpsmidler		4 331 592	4 540 297
SUM EIENDELER		14 299 790	14 522 628

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital		10 600	10 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 317 182	-12 792 487
Sum opptjent egenkapital		-12 317 182	-12 792 487
Sum egenkapital	8	-12 306 582	-12 781 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	24 114 798	24 570 112
Borettsinnskudd		2 298 400	2 298 400
Sum langsiktig gjeld		26 413 198	26 868 512
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	10 594
Leverandørgjeld		139 346	368 181
Påløpne renter		7 196	5 722
Annen kortsiktig gjeld		46 632	51 507
Sum kortsiktig gjeld		193 174	436 004
Sum gjeld		26 606 372	27 304 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 299 790	14 522 628
Pantstillelser	10	26 413 198	26 868 512

Sted:_____ Dato:_____

Rahwa Rezene Hatsey
Styreleder

Trine-Marie Olsen
Nestleder

Kristina Miklavic
Styremedlem

Heidi Merete Kaspersen
Styremedlem

Camilla Viken
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	4 531 296	4 315 284
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 227 660	682 987
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	445 664	615 685
Sum	6 204 620	5 613 956

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	228 200	228 200

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tilkn. kloakk/renseanl.	Molok/Snøppelanl.	P³ kostn. bygg før 2000
Anskaffelseskost pr.01.01 :	359 224	8 770 080	63 624	212 000	751 713
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	359 224	8 770 080	63 624	212 000	751 713
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	188 443	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	359 224	8 770 080	63 624	23 557	751 713
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	14 133	0
Anskaffelses³ r :	1968	1968	1968	2010	2000
Antatt levetid i ³ r :				15	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP560834. Borettslaget best³ r av 106 andeler.
Bygge³ r er 1968. Borettslagets adresser er Cathinka Guldbergsvei 15 a,b, 17 a,b,c, 19 a,b,c,d og Furubakken 13, 15 a,b og 17 a,b,c.
Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 16 515 kvm. G.nr 60 b.nr 45 og 46.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	85	115
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	98 012	109 095
6392 Containerleie/tŋmming	13 760	4 255
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	60 491	65 498
Sum	172 348	178 963

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	26 488	26 175
Sum	26 488	26 175

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	477	350
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	479	1 732
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	60
Sum	956	2 141

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	66 543	41 591
6602 Vedlikehold VVS	139 114	15 068
6603 Vedlikehold elektro	0	11 924
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	135 741
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 613	24 934
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	37 821
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 286	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	3 821
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	20 100	37 057
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	0	10 719
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	35 313
Sum	251 655	363 989

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	10 600	0	10 600
Sum innskutt egenkapital	10 600	0	10 600
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-12 792 487	475 305	-12 317 182
Sum opptjent egenkapital	-12 792 487	475 305	-12 317 182
Sum egenkapital	-12 781 887	475 305	-12 306 582

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Gudbrandsdal
Form³ l:	Rehabiltering
L³ nenummer:	20957881921
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.11.2049
Opprinnelig l³ nebelnp:	26 600 000
L³ nesaldo 01.01:	24 570 112
Avdrag i perioden:	455 314
L³ nesaldo 31.12:	24 114 798
Saldo 5 ³ r frem i tid:	21 757 585

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 20957881921	21	271 039	5 691 819
	20	233 626	4 672 520
	53	217 125	11 507 625
	12	186 901	2 242 812

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	24 114 798
Innskuddskapital	2 298 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	26 413 198
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	9 968 199

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr 1 750 000,-.

Resultat og balanse med noter for Nybu Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nybu Borettslag

Styreleder	Rahwa Rezene Hatsey (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Trine-Marie Olsen (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Kristina Miklavic (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Heidi Merete Kaspersen (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Camilla Viken (sign.)	25.03.2024

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 Nybu Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nybu 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: UPVL4-HLACM-05LL3-BACUK-7P4FE-66HYA

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: UPVL4-HLACM-05LL3-BACUK-7P4FE-66HYA

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
2024-04-02 11:28:41 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UPVL4-HLACM-05LL3-BACUK-7P4FE-66HYA

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 - Nybu Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rahwa Rezene Hatsey
Nestleder, Trine-Marie Olsen
Styremedlem, Heidi Merete Kaspersen
Styremedlem, Camilla Viken
Styremedlem, Kristina Miklavic
Varamedlem, Arild Holten
Varamedlem, Emma Sunde

Styret i Nybu Borettslag består av 5 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Nybu 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. Nybu Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 854657682
Nybu Borettslag består av 106 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Nybu Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560834. 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.

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

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med følgende oppgaver i 2023:

· Budsjett og fakturagodkjenning

· Befaring av alle bygninger i forbindelse med HMS

· Oppdatert husordensreglene og delt ut til hver andelseier

· Hatt kontakt med Certego for å fikse dørlåser og porttelefoner som var i ustand

· Rekvirert nøkkelbestillinger for andelseiere

· Dannet en hagegruppe som skal arbeide med uteområder

· Utskifting av taklamper i oppgangene/fellesområder

· Startet med pilotprosjekt vedlikeholdsplan med USBL

· Forefallende vedlikehold ute og inne

· Deltagelse på kurs

· Kontakt med meglere i forbindelse med salg

· Behandling av søknader om oppussing av bad/kjøkken og utleie av leilighet

· Behandling av reklamsjons-/garantisaker på toaletter

· Ønsket nye andelseiere velkommen

· Behandling av naboklager

· Kontroll av brannslukningsapparater i oppganger

· Levert ut nye batterier til røykvarslere til alle andelseiere

· Byttet varmtvannsberedere i Furubakken 13

· Kjøpt og satt opp brøytestikker

· Oppstart av energikartlegging/byggprosjekt

· Oppdatering av vaskelister for alle oppganger

· Ukentlig kontorvakt hver mandag kl 18.00 til kl 19.00, utenom helligdager og skoleferier.

· Jevnlig informasjon til andelseiere via SMS, e-post og informasjonsbrev

Styret har hatt 8 styremøter og ellers tett kontakt via e-post og Messenger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Nybu Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - Birkebeiner Hotel og Apartments

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Elektronisk signatur

Signert av

Sjetne, Pål Andreas

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

31.05.2024 13:34:32

Fødselsdato

1960-05-20

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nybu Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - Birkebeiner Hotel og Apartments.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Pål Sjetne

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: Mari Kåsbøll Bjerke

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: 26
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

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.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 200.000,- (likt som året før), og at styret foretar fordelingen. Styrehonoraret skal fordeles på 5 styremedlemmer samt 1 varamedlem.

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000 ,- ble godkjent.

Styret får fullmakt til å fordele honoraret.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

5. Andre saker

5.1 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

MONTERING AV VANNMÅLERE TIL HVER ENKELT LEILIGHET - INKLUDERT ALLE INNTAK AV VANN - TIL KJØKKEN, BAD & WC.

Dette er det eneste effektive tiltaket som kan stanse den døgnkontinuerlige "kjøringen" av vann - som rister opp hele vannanlegget (Les: Bygningen).

Grådighet kjenner som kjent ingen grenser.En teknisk hindring vil være eneste gjennomførbare effektive tiltak ift. å få satt grenser for denne ukulturen.Det vil selvsagt variere fra bygning til bygning i hvilken grad denne uakseptable adferden fra en del andelseiere praktiseres, og dermed fører til at noen av de nærliggende leilighetene per i dag praktisk talt er ubeboelige.

Situasjonen er ytterst alvorlig i enkelte av bygningene.

Vedtak:
Styret anbefaler å stemme nei. Kommunen har bestemt at vannmålere skal monteres, men dette er utsatt fra kommunen sin side på grunn av økte kostnader i samfunnet. Styret ønsker å avvente kommunen, da det er usikkert hvor mye av kostnaden som blir dekt av kommunen selv og hvor mye som må bekostes av andelseierne.

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

5.2 Nybu borettslags husordensregler

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

Nybu borettslags HUSORDENSREGLER

- trenger en total gjennomgang og reformulering.

Dette arbeidet bør utføres av jurister med boligsaker som sitt faglige spesialområde.

Det vil være et litt for omfattende prosjekt å gå gjennom alle mangelfulle og juridisk feilaktige punktene her.

Ønsker likevel å nevne den mest alvorlig delen - som er til omfattende skade for bomiljøet i Nybu brl.:

Våre nåværende "Husordensregler" (...) oppfordrer andelshaverne til grove brudd på norsk lovgivning.

Adferden som anbefales er både ulovlig og straffbar.

Dette er rammene ALLE innbyggere i Norge er underlagt:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12

Lov om helligdager og helligdagsfred - Lovdata

Helligdagsfredloven

lovdata.no

Vedtak:

Styret anbefaler å stemme nei. Dette blir for kostbart og vi ser ikke hensikten med å bruke ressurser på juridisk bistand når vi allerede har en del utgifter til vedlikehold, uforutsette kostnader og andre store prosjekter.

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.3 Informasjon fra styret om energikartlegging/byggeprosjekt

Vinduene i Nybu Borettslag er 30 år gamle og er det neste store planlagte vedlikeholdsprosjektet til borettslaget. Byggene trenger også å etterisoleres og styret vil ha en helhetlig tilnærming til vedlikehold av byggene. Hovedsakelig fordi dette vil være rimeligere for borettslaget, men også fordi det vil minimere tiden andelseierne må bo med byggestøy. Både utskiftning av vinduer og etterisolering vil være energibesparende og det åpner for muligheten til å kunne søke støtte til vedlikeholdsarbeidet hos Enova. For å kvalifisere til støtte hos Enova må borettslaget gjøre en energikartlegging og byggeprosjektet må minst ha en energibesparelse på 20%.

Styret har søkt om støtte til energikartlegging hos Enova og fått søknaden innvilget. USBL er leid inn for å gjennomføre energikartleggingen og godt i gang. Energikartleggingen kartlegger alle mulighetene borettslaget har for å forbedre energibehovet sitt og kommer med anbefalinger på hvilke tiltak borettslaget bør gjøre, samt estimert pris på de ulike tiltakene.

Styret vil orientere om status på energikartleggingen og planen videre på generalforsamlingen.

Vedtak:

Tas til orientering.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

5.4 Avtrekksvifter bad - oppfølging fra generalforsamling 2023

Opprinnelig sak meldt inn fra Eli Stinterud i 2022. På generalforsamlingen 03.05.2022 ble følgende benkeforslag godkjent:

«Styret undersøker hva vifter på bad har å si for ventilasjonen i leilighetene, fordeler og ulemper, og legger frem et forslag til neste års generalforsamling på bakgrunn av dette».

Styret har etter dette hatt fagfolk på befaring, men det oppstod en misforståelse i kommunikasjonen og vi fikk ikke svar på det vi etterspurte. På generalforsamlingen i 2023 ble det besluttet at styret skulle kalle inn til ekstraordinær generalforsamling så snart det forelå svar med anbefaling angående avtrekksvifter. Dette har vi ikke mottatt enda.

Styret har avtalt at fagfolk skal ta en ny befaring på taket når snøen smelter. De vil da komme med fordeler/ulemper ved de ulike løsningene og gi et prisestimat.

Styret anbefaler borettslaget å avvente eventuelle bestemmelser siden vi også skal i gang med byggeprosjekter/vedlikehold og ikke enda vet om ventilasjonen blir utbedret i forbindelse med dette (se informasjon om energikartlegging). Dette for å unngå dobbeltarbeid.

Vedtak:

Tas til orientering.

5.5 Informasjon fra styret om røykvarslingssystem

Etter styrets HMS-befaring på alle byggene ble det oppdaget at borettslagets manglende røykvarslingssystem i fellesoppganger og bodområder ikke er i henhold til lovverk. Vi kommer derfor til å få branningeniør på befaring som vil komme med prisoverslag på hva vi må gjøre. Dette er for å unngå bøter fra brannvern, for å være i henhold til loven, men viktigst for å ivareta sikkerheten til beboerne.

Hver leilighet er egen branncelle, så ingen grunn til panikk. Til orientering.

Vedtak:

Tas til orientering.

5.6 Informasjon fra styret om beplantning - oppfølging fra generalforsamling 2023

Styret kommer med oppdatert informasjon.

Vedtak:

Tas til orientering.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

5.7 Forslag om planting av trær ved CG15B

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

Undertegnede foreslår at vi, Nybu borettslag, planter en rad Lønnetrær, Viftelønn - Acer palmatum, i en "bue" på grøntarealet mot hjørnet Furubakken og Cathinka Guldbergs veg 15B.

Sju til ni (7-9) trær er et foreløpig anslag ift. å få dannet en naturlig og svært nyttig oppgradering av dette utearealet.

Denne arten av Lønnetrær vokser og trives mindre enn hundre meter fra det foreslåtte området for utplanting. Vekstgrunnlaget er mao. godt. I vårt herdighetsområde vil disse trærne imidlertid ikke vokse seg veldig mange meter høye.

BEGRUNNELSE

1. Grøntarealene i borettslaget er generelt sett svært ødslige og "ørken-lignende". Utearealene vår har et unødig goldt preg som definitivt ikke inspirerer til sosialt liv.
2. Mennesker, dyr, vegetasjonen generelt sett - og ikke minst bygningsmassen - trenger også skygger som kjøler og beskytter fra både solvarme og eksos o.l.

Det helsemessige aspektet er åpenbart.

Anskaffelse og faglig utført beplantning av trær representerer selvsagt kostnader. Vi har muligheten til å søke om midler for å dekke kostnadene gjennom USBLs "Bomiljøfond".

En gjennomføring av dette lille prosjektet, ville definitivt heve kvaliteten på vår totale opplevelse av bomiljøet.

Vedtak:

Styret anbefaler å stemme nei siden hagegruppen skal utarbeide en skisse for en helhetlig plan for uteområdene.

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.8 Situasjonsbeskrivelse fra en andelseier til orientering

Kjersti Lervik melder om følgende: Nybu er et BOLIGOMRÅDE sentralt beliggende i Lillehammer. De senere årene har området utviklet seg til en form for 'avskrivningsområde' for virksomhet som ikke naturlig hører hjemme i et BOLIGOMRÅDE. Både kommunen, flere stiftelser og mer uklart definerte "firmaer"/privatpersoner, tar seg til rette.

NABOVARSLER er åpenbart et ukjent konsept for samtlige av de ovenfor nevnte.

Det krever en betydelig mengde arbeidsinnsats å steg for steg få fjernet uønsket virksomhet i området, for å kunne gjenopprette Nybu som et akseptabelt BOLIGOMRÅDE.

Men - prosessen er godt i gang. En samlet konkret liste over viktige endringer som er gjennomført i perioden 2023-24, vil bli oversendt til vår Generalforsamling i 2025. Så langt er de konkrete resultatene av møter med myndighetene og interesseorganisasjoner svært gode.

Vedtak:

Tas til orientering.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

5.9 Melding fra en andelseier til orientering

Kjersti Lervik ønsker å meddele følgende:

En melding spesielt til DEG:

Du som stiller opp på hver Generalforsamling i brl. vårt uten å bringe med deg et eneste positivt eller konstruktivt forslag.

Du som stiller på møtet for å trenere og motarbeide andre andelseieres velmente, konstruktive og til dels svært gode innspill.

Du som stiller på disse møtene og gjør ditt beste for å beholde "retten" til å utvise dårlig adferd overfor naboer i vårt borettslag (Les: Som beskrevet i de såkalte "Husordensreglene")

Det er ingen møteplikt på disse Generalforsamlingene.

Vedtak:

Tas til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Trine-Marie Olsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Terje Onshus for 1 år, som nestleder.

Valgt ble: Eli Rybakken for 2 år, som styremedlem.

Valgt ble: Linda Hegge for 2 år, som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Arild Holte for 1 år.

Valgt ble: Emma Sunde for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Ulf Lennart Johansson for 1 år.

Nina Gundersen for 1 år.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

Protokoll for Nybu Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Sissel Flaa (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Mari Kåsbøll Bjerke (sign.)	29.04.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

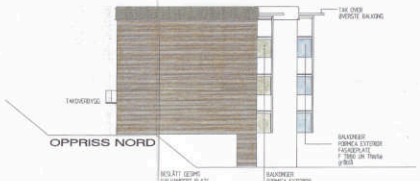
RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

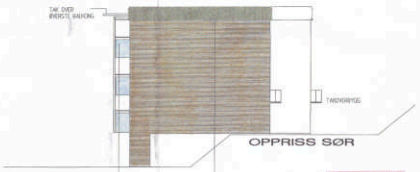
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024









NB!
TEGNINGEN VISER UTNYTTELSE - FARGEVALG FOR BLOKK NR.17, ØVERSTE BLOKK PÅ SKRÅSIDEN AV FURUBAKKEN
ØVRIGE BLOKKER, BLOKK 13 OG 15 PÅ SKRÅSIDEN AV FURUBAKKEN
OG BLOKKENE 16, 17 OG 19 PÅ NORDSIDEN AV FURUBAKKEN
UTFØRES INNENFOR SAMME TEMA - FARGEVALG, MED ANDRE/RES VARIASJON
UTTEGNING AV ØVRIGE BLOKKER UNDER UTARBEIDELSE

ØVERSTE BLOKK SØR FOR FURUBAKKEN - BLOKK 17
NB. TEGNINGEN ER IKKE MÅLERETTIG

NYSKJ SORETTSLAG

FASADEREHABILITERING BLOKK 17
OTTERSVEIEN 2 - 8 V. FASADELEDNING

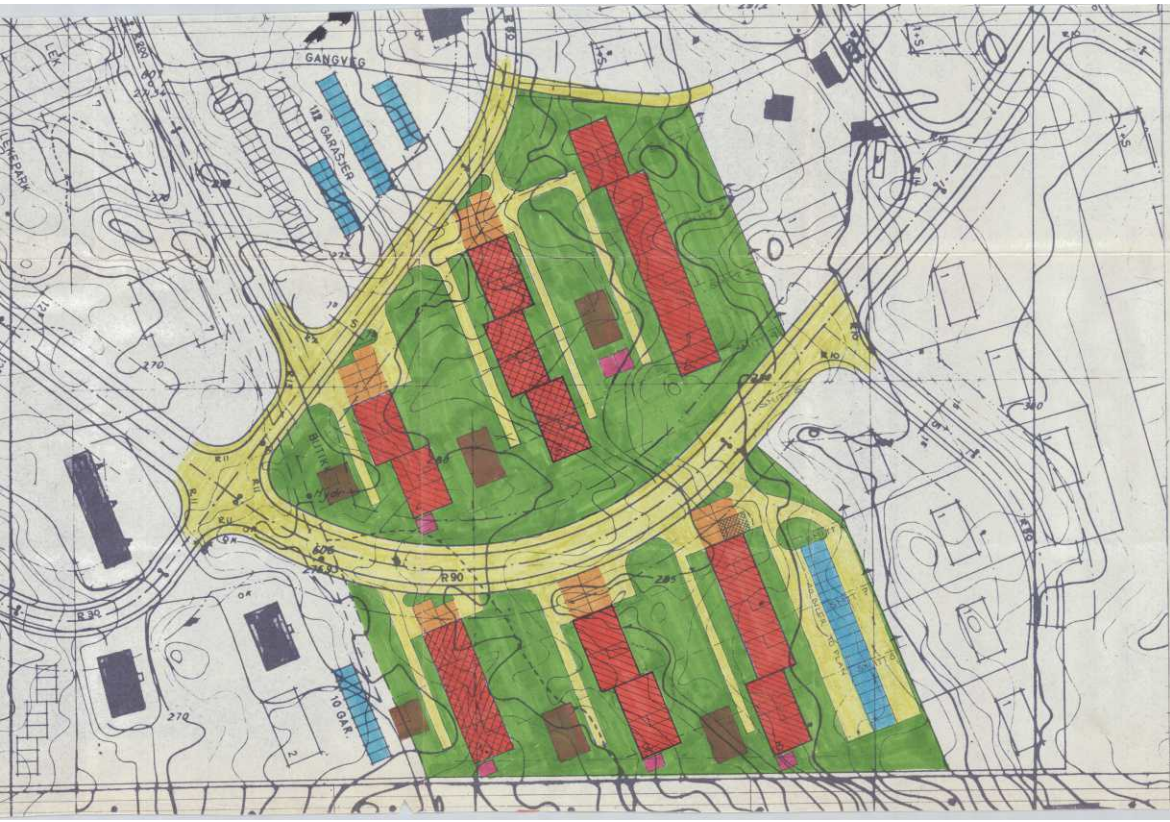
RYE BAKKEN

454

ARK-F-101

ARKITEKTKONTORET A TELJER A / A/S
3616 LILLEHAMMER

SIVILARKITEKTER
MNAL - NPA



3 ETG.
4 ETG.
TYRHUS
GARASJER 108 BILER
GJESTEPARKERING 39
SANDKASSE LEKEPLASS
TØRKESTATIV

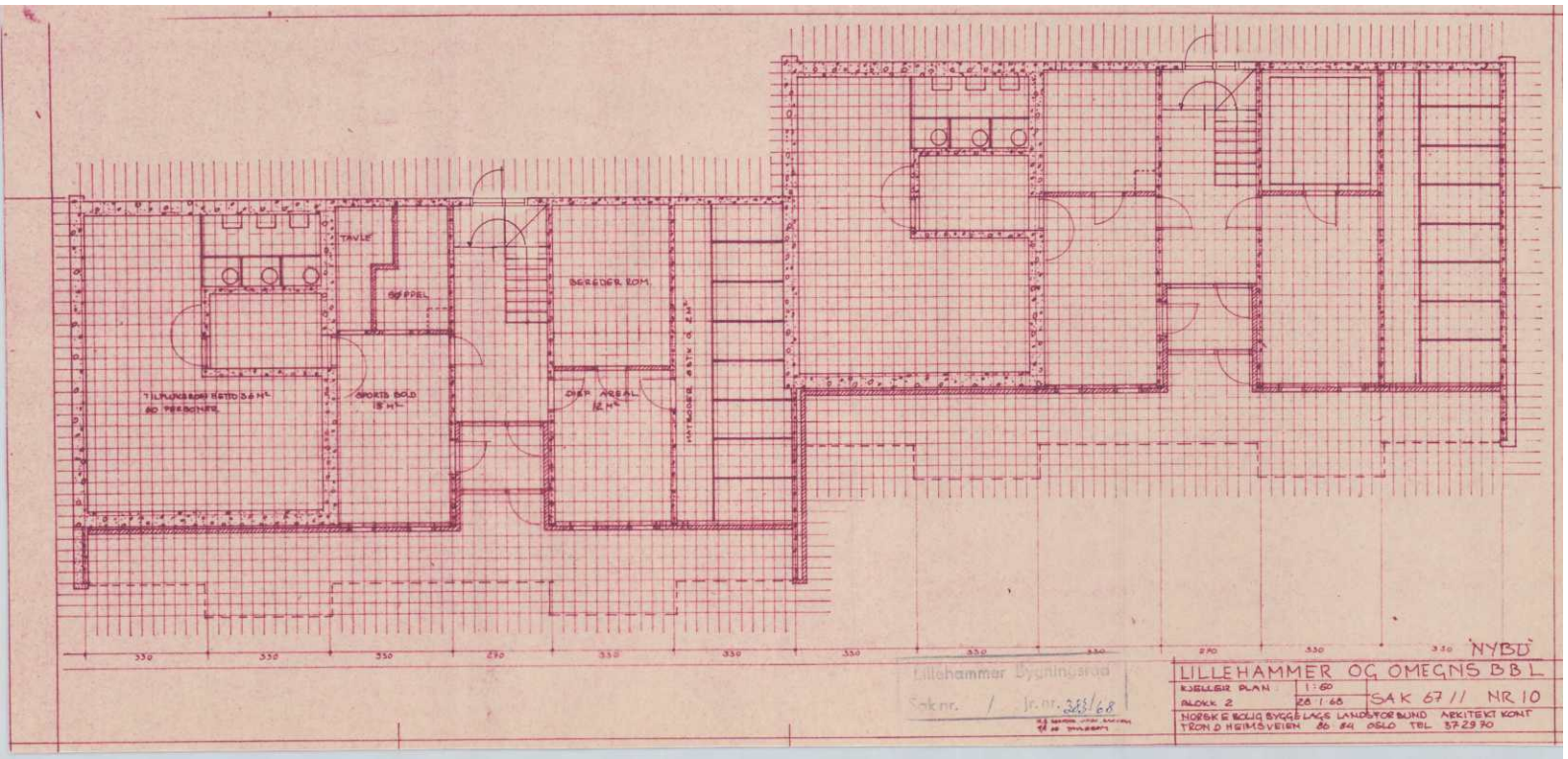
"NYBU"

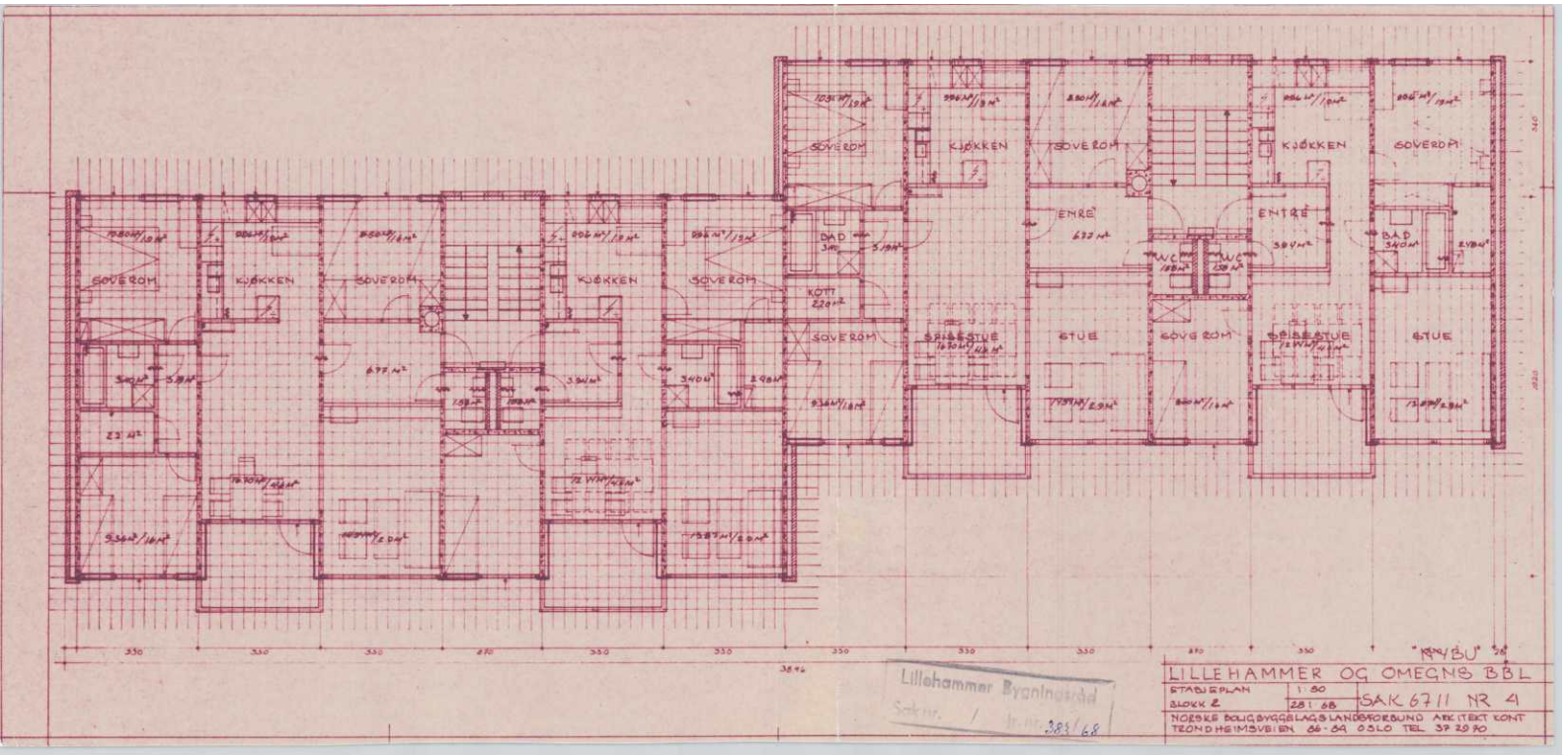
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

SITUASJONSPLAN 1:500 8/1/68

SAK 67 11 NR 1

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TROND HEIMSVEIEN 86-84 OSLO TEL. 37 29 70


TAVLE
GARDEROBE
BEREDER ROM
GARDEROBE MASTIN 12 m²
TILPLANTSBOD HESTID 0.6 m²
SPORTS BOD 18 m²
OPEN AREAL 16 m²
330
330
330

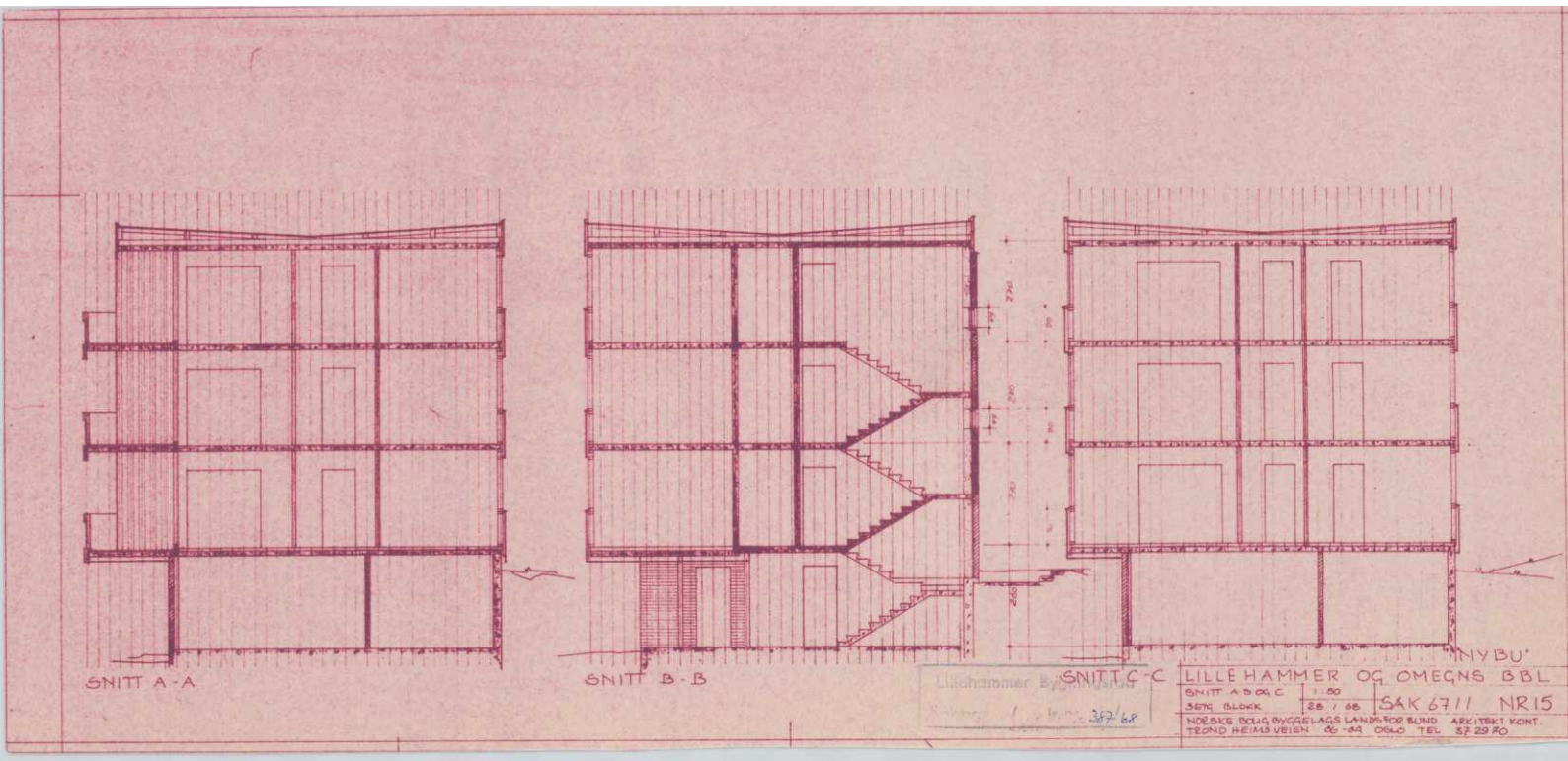


LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

ETASJEPLAN	1:50	SAK 6711 NR 41
BLOKK E	28.1.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT
TRONDHEIMSVEIEN 86-88 OSLO TEL 37 29 90

Lillehammer Byggningsråd
Saksnr. / Innm. 383/68



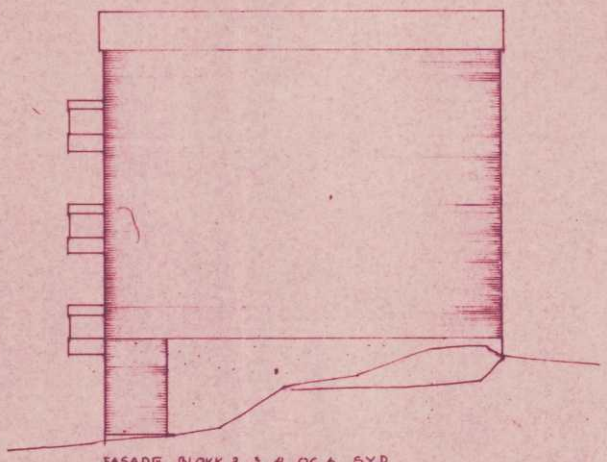
NYBU*

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

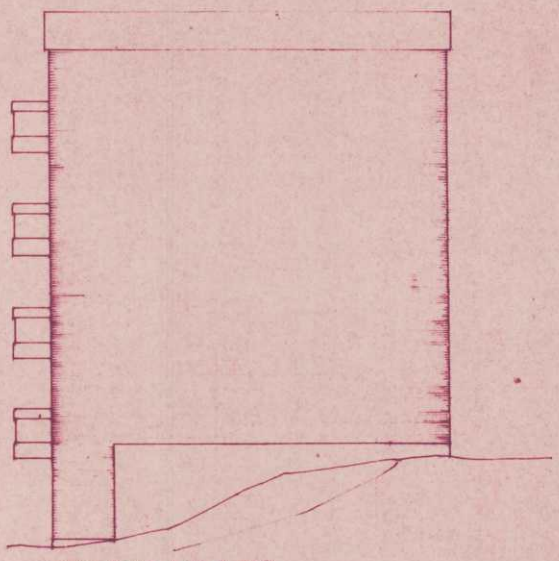
SNITT A B OG C	1:50	
SETE BLOKK	28/68	SAK 6711 NR 15

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT.
TROND HEIMS VEIEN 86-88 OSLO TEL 37 29 80

Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. 1 Innk. 387/68



FASADE BLOKK 2, 3, 4 OG 6 SYD
FASADE BLOKK 6 NORD SPEILVENDT



FASADE BLOKK 1 OG 6 SYD

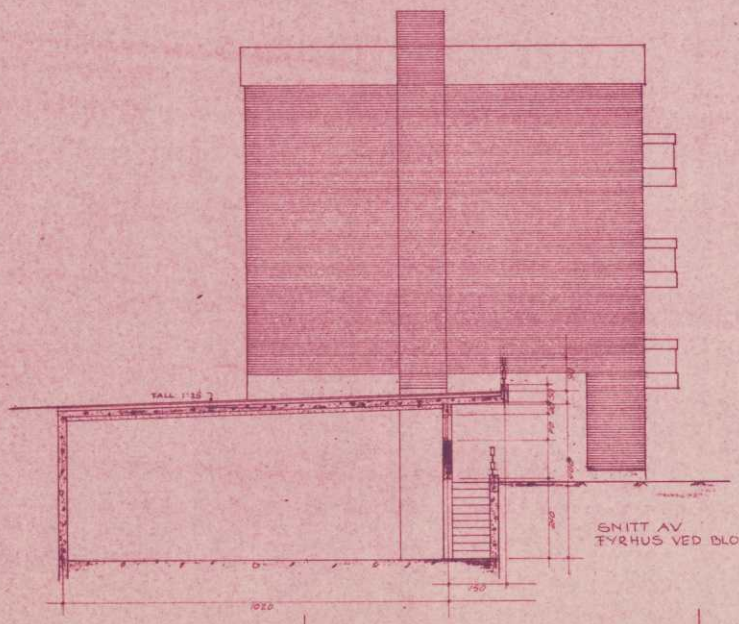
Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. / Jnr. 385/68

"NYBU"

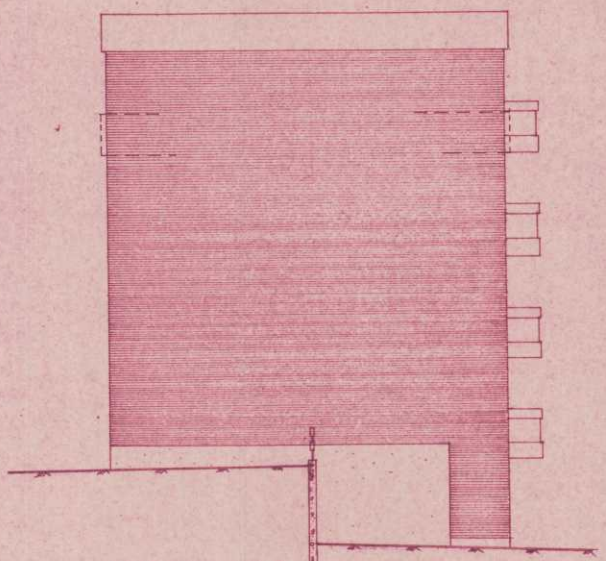
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE GAVLER	1:50	SAK 6711 NR 17
SYD	18.2.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAG & LANDSFORBUND ARKITEKT KONT
TRONDHEIMSVEIEN 48 24 OSLO TEL 37 29 70



SNITT AV
FYRHUS VED BLOKK 3



FASADE BLOKK 1 OG 5
NORD 4 ETG.
FASADE BLOKK 9 OG 2
NORD 3 ETG.

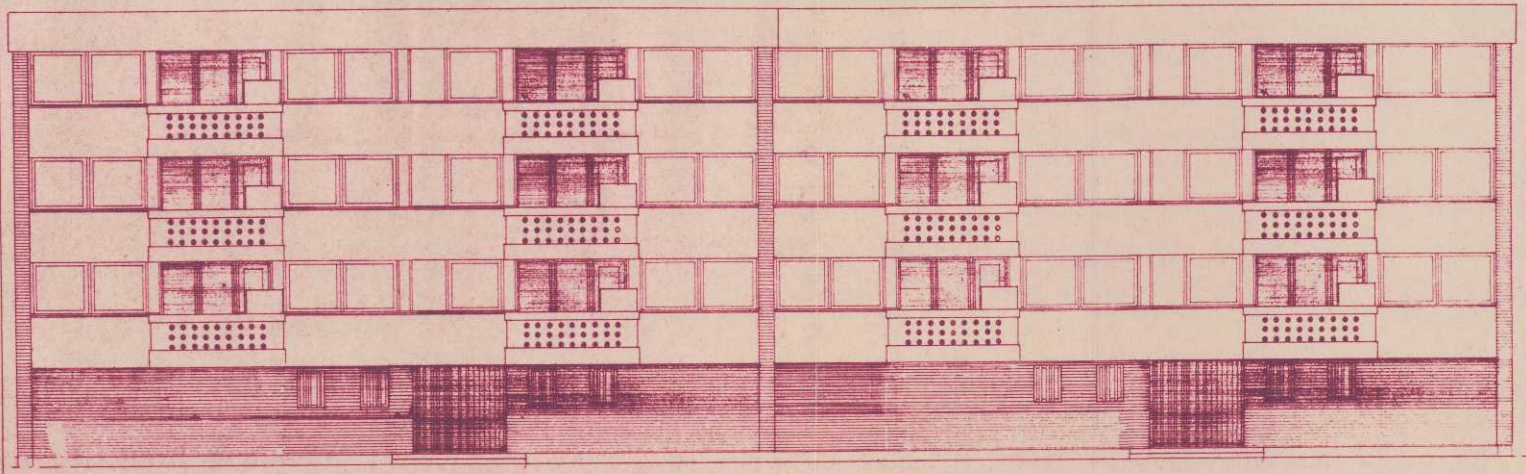
Lillehammer Bygningsråd
Søknr. / Jr.nr. 367/68

"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE GAVLER	1:50	SAK 6711 NR 18
NORD	18.2.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT
TROND HEIMSVEIEN 88 1:84 OSLO TEL 37 29 70

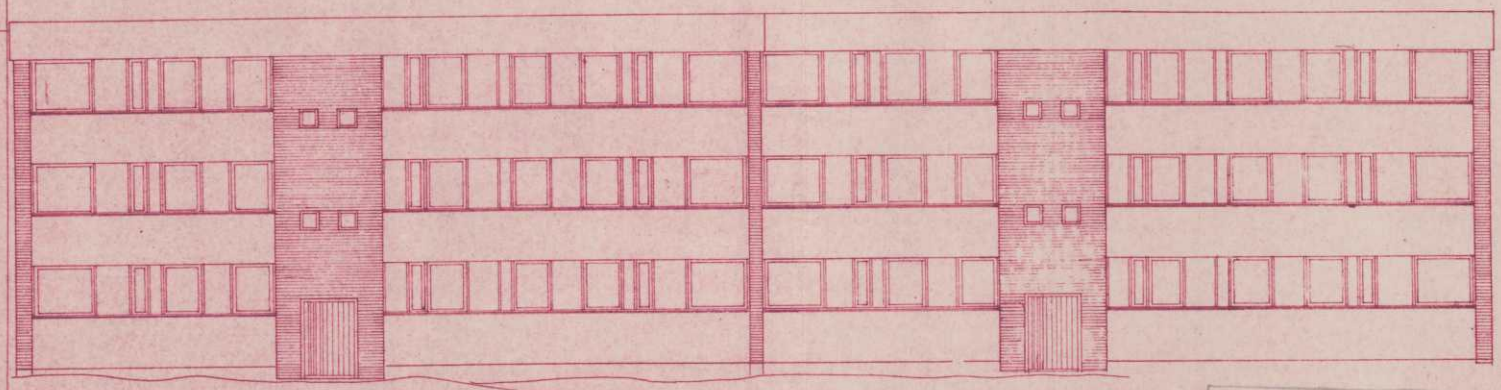


Byggemeldt
Saksnr. 1 Jr.nr. 383/68

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE VEST	1:50	SAK 6711 NR 21
BLOKK 2	8-2-68	

NORSKA BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TRONDHEIMSVEIEN 80-84 OSLO TBL 37 29 70

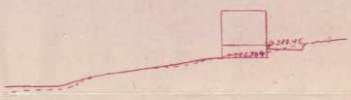


"NYBU"

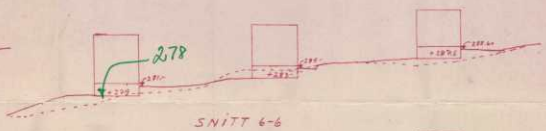
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE ~~ØST~~	1:50	SAK 6711 NR 27
BLOKK 2	8-2-68	

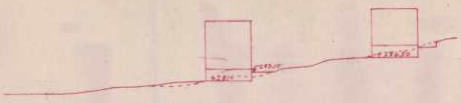
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT.
TRONDHEIMSVEIEN 60-64 OSLO TEL. 37 29 70



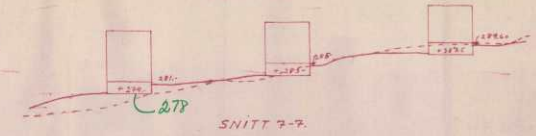
SNITT 1-1.



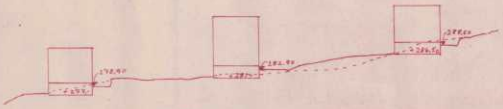
SNITT 6-6



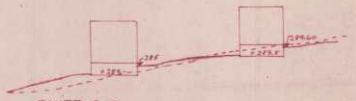
SNITT 2-2



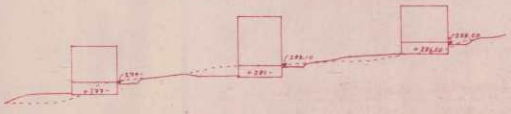
SNITT 7-7.



SNITT 3-3.



SNITT 8-8



SNITT 4-4.

LILLEHAMMER OG OMEGNS B.B.L.

„NYBU"

Snitt gjennom terreng. Mål 1:500

15-2-68.

---------- opprinnelige coter på endret terreng. NR 2.

Furubakken 15B

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	14 min 1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maihaugen	8 min
Petter Nilssens gate, Lillehammer	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Furubakken Linje B7	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	15 min
Joker Kuben	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	19 min
Boots apotek Lillehammer	13 min
Lillehammer Vinmonopol	15 min

SPORT

Nybu, fotballøkke	2 min
Bregneveien balløkke	7 min
Espern Lillehammer	18 min
Fitnesspoint Lillehammer	20 min

«Stille plass i byen, gangavstand til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

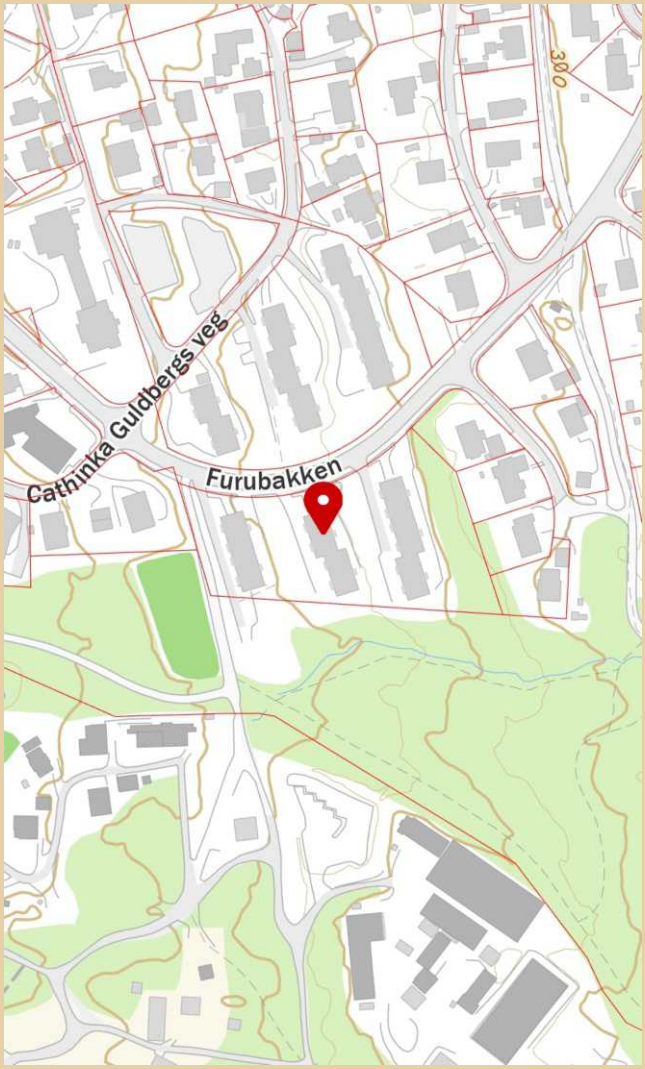
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Furubakken 15B

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	14 min 1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maihaugen	8 min
Petter Nilssens gate, Lillehammer	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Furubakken Linje B7	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

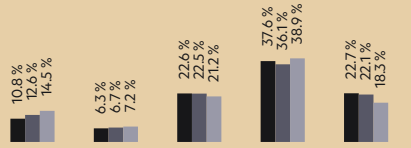
BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-... 45 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	15 min
Joker Kuben	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nybu/Sykehuset	1 205	759
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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
- Buss

SPORT

Nybu, fotballøkke	2 min
Bregneveien balløkke	7 min
Espern Lillehammer	18 min
Fitnesspoint Lillehammer	20 min

«Stille plass i byen, gangavstand til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

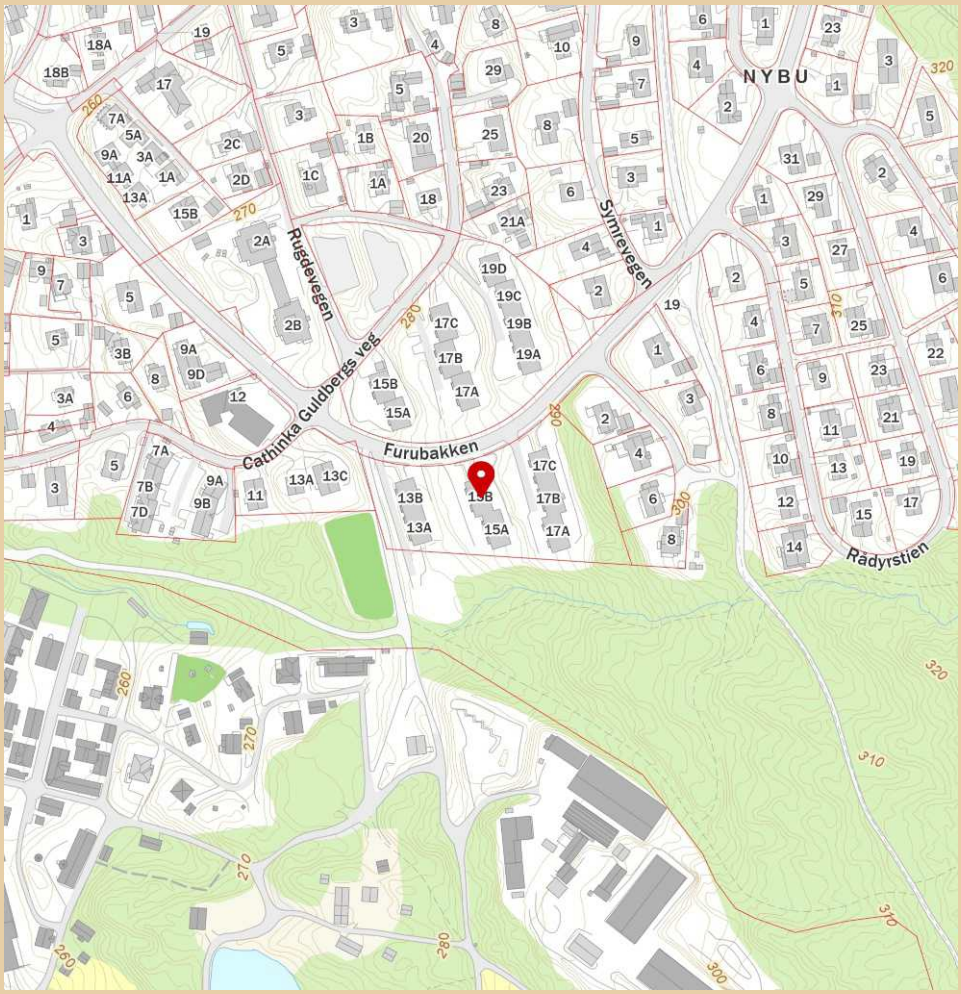
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Furubakken 15B

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	14 min 1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maihaugen	8 min
Petter Nilssens gate, Lillehammer	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Furubakken Linje B7	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	15 min
Joker Kuben	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	19 min
Boots apotek Lillehammer	13 min
Lillehammer Vinmonopol	15 min

SPORT

Nybu, fotballøkke	2 min
Bregneveien balløkke	7 min
Espern Lillehammer	18 min
Fitnesspoint Lillehammer	20 min

«Stille plass i byen, gangavstand til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

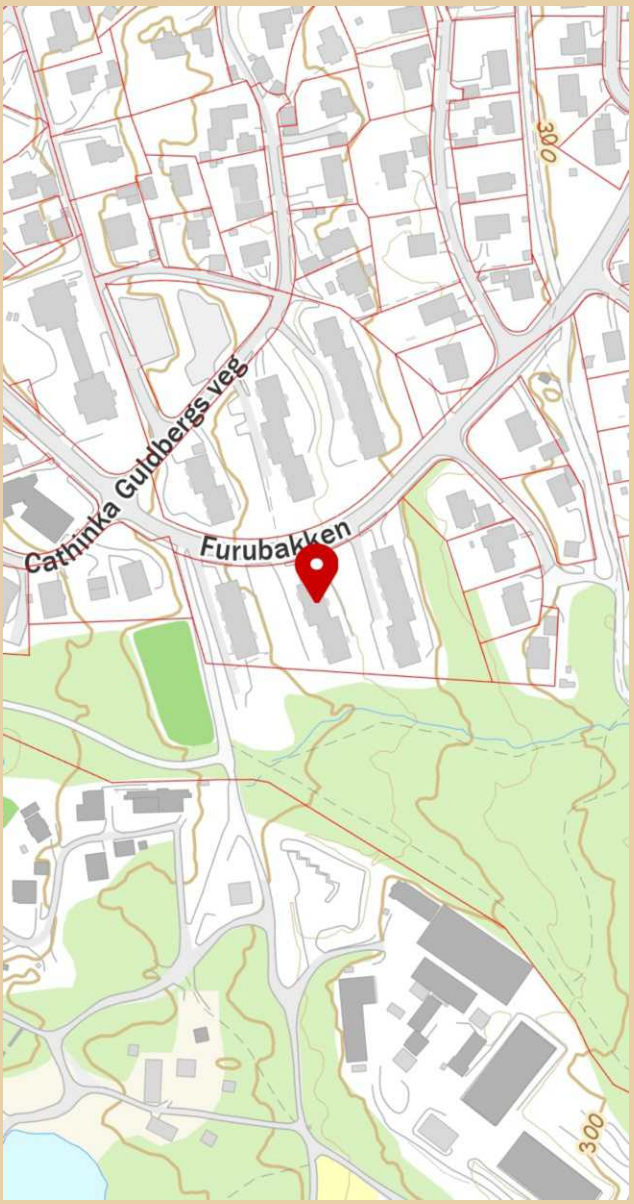
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Furubakken 15B, 2609 Lillehammer
Gnr. 60, Bnr. 45, andelsnr. 26 i NYBU BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251070

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567

E-post: emil.intelhus.broto@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.
