PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LØKKEGATA 24D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

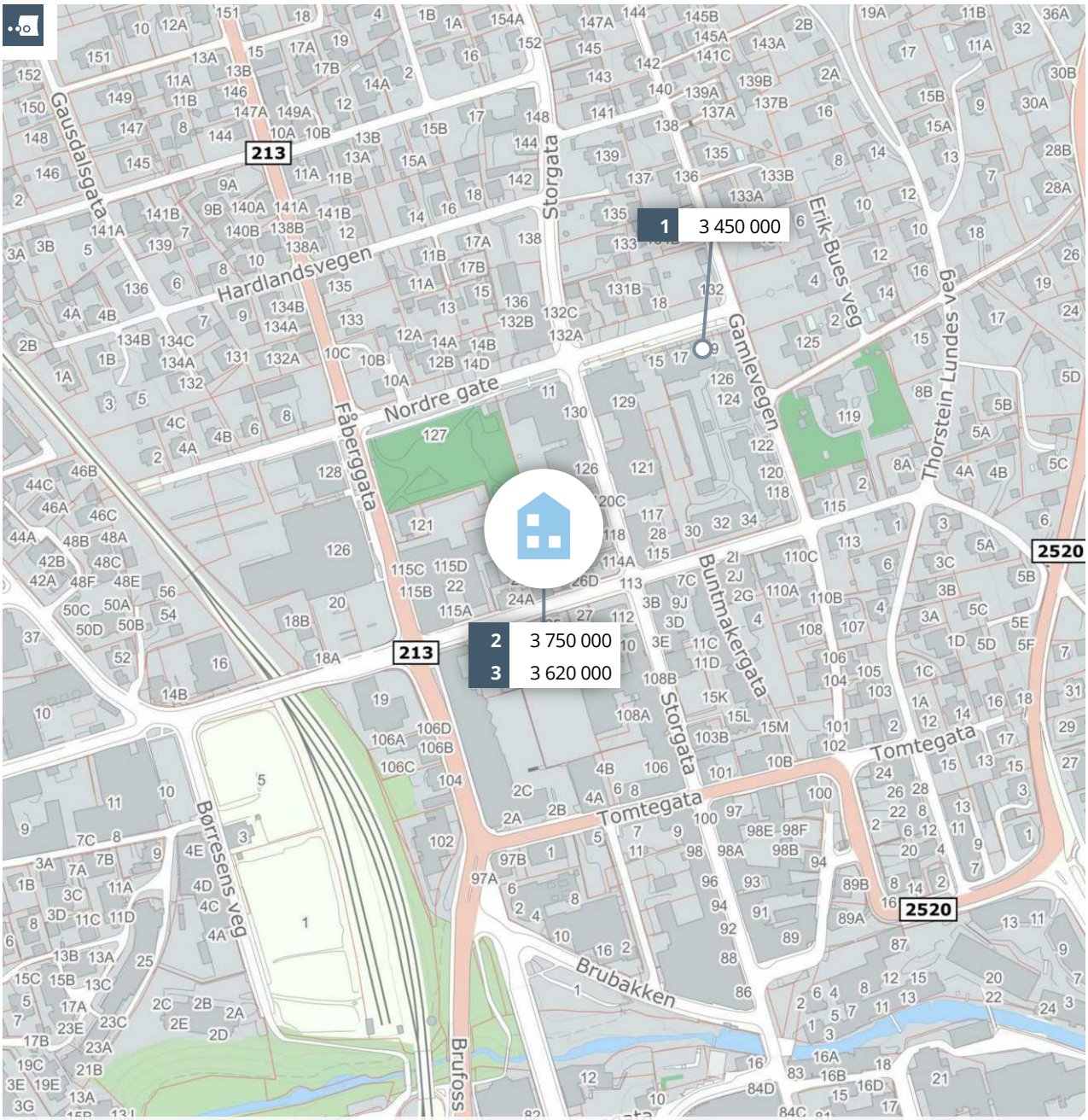
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØKKEGATA 24 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 03.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løkkegata 24 D, 2615 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 200 BNR 226 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BRUBAKKEN

Verdivurdert til

3 400 000

0	3 400 000	51 515
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 835
Formue	16 342
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordre gate 19 68 m² 1983 3. etg 2 sov	25.03.2025	3 600 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**50 735**
2 Løkkegata 24 D 66 m² 2019 3. etg 1 sov	19.08.2024	3 800 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**56 818**
3 Løkkegata 24 D 66 m² 2019 2. etg 2 sov	27.02.2025	3 290 000	**3 620 000**	0	3 620 000	**54 848**

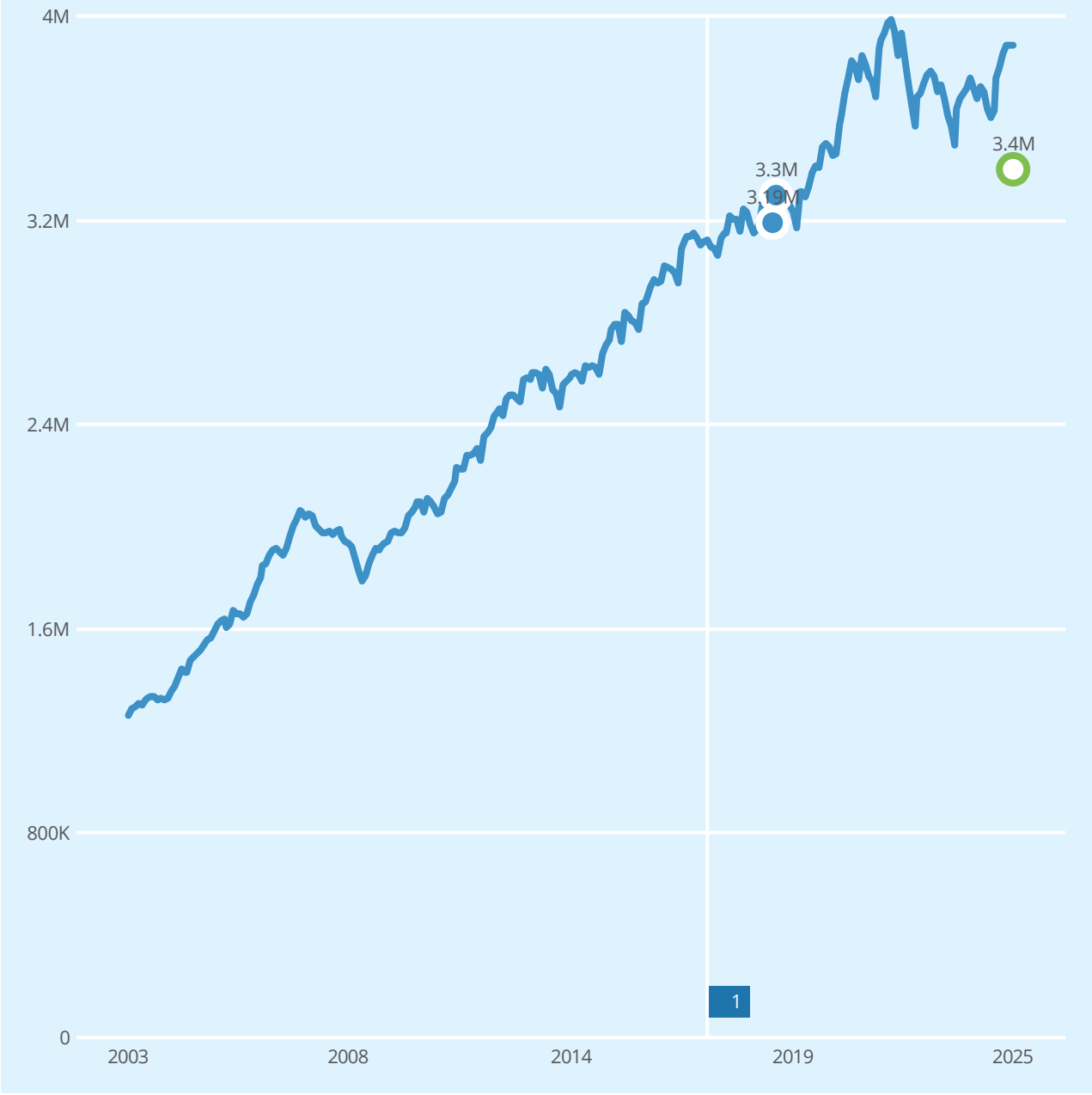
Nyere, meget pen 3-roms leilighet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2019	28.06.2019	03.09.2019	3 390 000	3 300 000	0	3 300 000	2
09.05.2019		09.05.2019	-	3 190 000	-	3 190 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. for høy indeks

Leiligheter til salgs i BRUBAKKEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

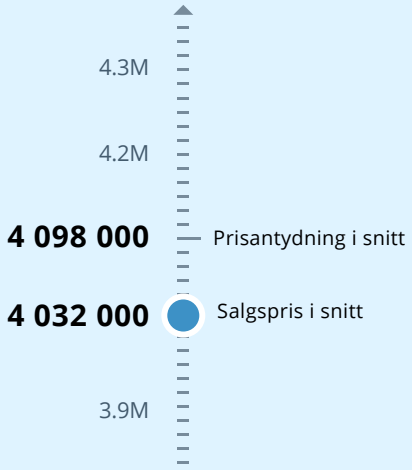


Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Leiligheter solgt i BRUBAKKEN grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

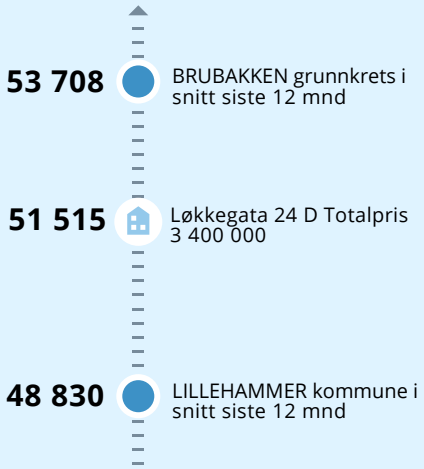


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Selveieleilighet
Løkkegata 24D, 2615 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 200, bnr. 226, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1833 **Referansenummer:** CE1847

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand mtp alder. Det ble bare registrert et par avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Selveieleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Verandaen er oppført i stål og betong. Rekkverk i aluminium og glass.
Oppmålt til ca 11,1 kvm.
Den utvendige konstruksjonen er en del av felles bygningsmasse og er derfor ikke vurdert utover visuelt fra verandaen og ifm inngangspartiet til denne enheten, med mindre annet er spesifisert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong/hulldekke. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke e.l.
Bygget er mtp byggeår utført med radonsperre, dokumentasjon/ferdgiattest foreligger. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: produktinfo i FDV perm.
Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Etter 2013 skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet på nyoppførte boliger og søknadspliktige våtrom i eksisterende boliger. Dette er en kontroll av dokumentasjon og utførelsen.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og har en stor og liten kum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming fra fjernvarme.
Det er vannbåren gulvvarme på alle rom unntatt boden og badet.
Badet har elektrisk gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40 A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Den utvendige konstruksjonen er en del av felles bygningsmasse og er derfor ikke vurdert utover visuelt fra verandaen og ifm inngangspartiet til denne enheten, med mindre annet er spesifisert i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

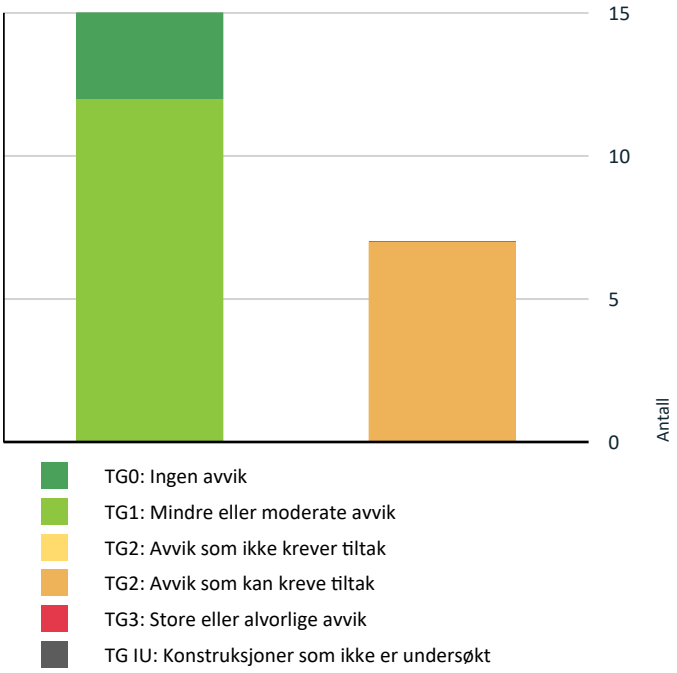
Selveieleilighet

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveieleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIELEILIGHET



Byggeår
2019

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført i stål og betong. Rekkverk i aluminium og glass.
Oppmålt til ca 11,1 kvm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.

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

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

Nytt bygg, dog bør ordnes en vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong/hulldekke. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mindre riss/sprekker i overgang vegg og vegg, og vegg og himling.
Litt bruksslitasje på gulvet i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke e.l.

TG 0 Radon

Bygget er mtp byggeår utført med radonsperre, dokumentasjon/ferdgiattest foreligger. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdøren subber/tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: produktinfo i FDV perm.

Tilstandsrapport

Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Etter 2013 skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet på nyoppførte boliger og søknadspliktige våtrom i eksisterende boliger. Dette er en kontroll av dokumentasjon og utførelsen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med bom må ikke byttes, men de kan løsne over tid og har lettere for å sprekke hvis man mister noe på dem. Det er vanskelig å vurdere bom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dosetet er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dosetet bør festes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og har en stor og liten kum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lite svimerke i benkeplaten etter en kjele e.l.
Svelling i skjøten på benkeplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Av kosmetisk art. Platen må byttes om avvikene skal utbedres.

Tilstandsrapport



Svidd merke i benkeplaten.



Svelling.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ikke funksjonstestet siden bryteren var knekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bryteren må byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra fjernvarme.
Det er vannbåren gulvvarme på alle rom unntatt boden og badet. Badet har elektrisk gulvvarme.

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40 A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.

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.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.

Tilstandsrapport



Simringsskapet er plassert i boden.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

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

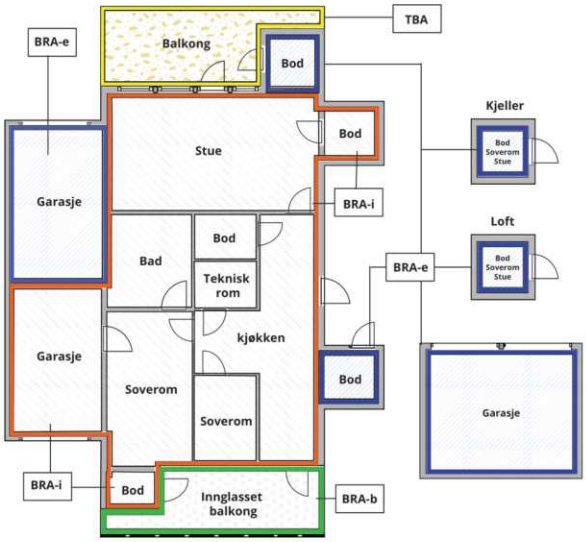
Hva er måleverdig areal?

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

Selveieleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	66			66	
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Soverommene er oppmålt til 12,6 kvm og 7,3 kvm.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Selveieleilighet	62	9

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Anita Dahlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	226		31	1932.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løkkegata 24D

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 200 m nord for Lillehammer sentrum med nærhet til Nordre Park. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomskole og videregående skole, ca 0,5- 2,5 km. Mange fritidstilbud i nærområdet med Stampesletta med idrettsanlegg, samt Eidsiva Arena og Håkons Hall, ca 1 km. Gangavstand til Lillehammer sentrum med butikker, hoteller og andre servicefunksjoner, ca 100 m. Gode turmuligheter sommer som vinter i nærområdet.

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.

Regulering

Reguleringsformål: Forretning / Kontor / Bolig.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.2016		Gjennomgått		Nei
FDV	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CE1847

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.
55251200

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Dahlen	Merete Brodahl Lien

Gateadresse
Løkkegata 24D

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Lilly Aasen Brodahl

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anita Dahlen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251200

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 55251200

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Brodahl	8c519b001cfe6ffd6b75e2 91e11855f4230c0df0	03.06.2025 09:09:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Dahlen	81382e40c8cd12af75aa1ff cb854be2e1d1b6f01	03.06.2025 09:11:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251200

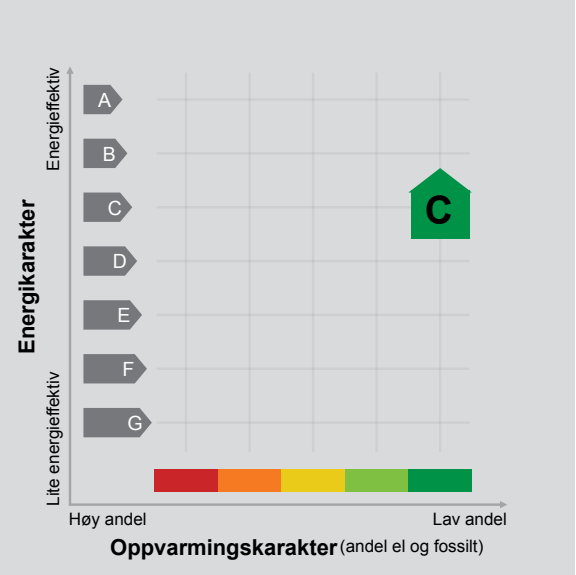
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkegata 24D
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300607608
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-129598
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Boligopplysninger:

Sameiet Nordre Have		V³r ref.:	1633/31	Fødselsdato eier:	24.12.1935
Løkkegata 24 D		Type:	Boligsameie		
2615 LILLEHAMMER		Eiere:	Lilly Aasen Brodahl		
Organisasjonsnr:	922 705 054	Seksjonsnr:	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 835

Felleskostnader:	Felleskostnader brøk fordeling	1 244
	Felleskostnader lik fordeling	1 215
	Avsetning vedlikehold	276
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	200
M³ler:	1633 Manuell avregning - Fjernvarme: Enhet: 1633/31 (16331 - 31)	900

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):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Egil Baukhol
Adresse:	Løkkegata 24 D
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97128630
E-post:	Lars@baukhol.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

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 ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	722
Annen formue:	16 342	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2019		
G³rds/bruksnr:	200/226 - seksjon:31		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1932.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94011763

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Selveier

Boligopplysninger:

Sameiet Nordre Have	V³ r ref.:	1633/31	Frdselsdato eier:	24.12.1935
Lrkkegata 24 D	Type:	Boligsameie		
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Lilly Aasen Brodahl		
Organisasjonsnr: 922 705 054				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Fjernvarme/vann; det betales akonto belrp for fjernvarme og vann. Avregnes ³ rlig etter oppsett fra styret.

Felles garasjeanlegg er organisert som et eget realsameie, det tilkommer m³ nedlig felleskostnader for parkeringsplass i anlegget

Kommunaleavgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

NORDRE HAVE
LILLEHAMMER

Husordensregler for Sameiet Nordre Have

1. Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

2. Det henstilles som en generell regel til alle beboere i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og eiendom, samt å holde ro og orden. Fellesområder skal behandles med forsiktighet. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige.

3. Leiligheten, herunder terrasse/balkong, må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det utvises tilbørlig hensyn overfor andre beboere. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter/musikkanlegg eller foretas andre aktiviteter på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapeligheter utover kl. 23.00 skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det like fullt tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel.

4. Fellesarealer, herunder gårdsplass, gangveier, plener, portrom, trappeoppganger og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Bilhjul må lagres i egen bod eller innenfor egen avmerket garasjeplass. Biler og sykler må ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser.

5. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkelte seksjon/leilighet eller utgjør tilleggsareal til en seksjon/leilighet, herunder på terrasser/balkonger uten styrets skriftlige samtykke.

6. Det er ikke tillatt å foreta ytre forandringer på den enkelte seksjon/leilighet som forandrer byggets fasade mht. form og farge uten at dette er godkjent av styret. Dette gjelder også solskjerming. Kontakt styret for mer informasjon om hvilke regler som gjelder for solskjerming.

7. Alle ytterdører til trappeoppganger og kjellere skal alltid være låst. Ytterdører skal ikke åpnes med porttelefon uten at man kjenner den som skal inn!

8. Beboere som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere, så som lufting og båndtvang innenfor sameiets område. Overtredelse kan medføre at styret krever husdyret fjernet. Anskaffelse av spesielle husdyr ut over hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Det skal ikke legges ut mat til fugler da dette trekker duer, måker, rotter og mus til eiendommen.

9. Tøy som luftes skal ikke henge høyere enn rekkverket på terrasse/balkong. Det er heller ikke tillatt å måke snø, riste tepper, sengetøy og lignende over rekkverket på terrasse/balkong.

10. Den enkelte beboer skal holde egen kjellerbod ren og ryddig.

11. Garasjeplass skal ikke benyttes til annen aktivitet enn det som normalt er formålet med slike areal.

12. Det er ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag på sameiets område uten styrets skriftlige samtykke.

13. Grilling skal kun skje ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

14. Sameiet disponerer felles søppelanlegg sammen med Løkkegata 24, 26A og Storgata 120. Søppel skal sorteres i papp/papir, restavfall, glass og metall og matavfall. Plast sorteres ikke og legges i dunk for restavfall. Søppel skal ikke oppbevares i fellesarealer (ganger, heis etc.), og kastes umiddelbart i sameiets søppeldunker. Bleier og bind/tamponger må aldri kastes i toalettet, men legges i restavfallsdunken. Gjenstander som ikke går ned i dunkens åpning må ikke hensettes ved søppeldunken. Større gjenstander må ikke settes i ganger eller i fellesarealene utenfor egen bod så de er til hinder for andre beboere.

15. Vaktmestertjenester utføres i henhold til instruks fastsatt av styret. Enhver skade som har betydning for eiendommen, meldes umiddelbart til styret.

16. Sameiet disponerer ingen plasser for gjesteparkering.

17. Branndetektor i leiligheten er meget følsom, og varsling går direkte til brannvesenet. Unngå derfor røyking i nærheten av detektor og sørg for lufting (liten åpning på vindu eller verandadør) ved bruk av stekeovn. Kjøkkenventilator skal alltid benyttes ved matlaging.

18. Utløst brannalarm skal kun slås av autorisert personell! Kostnader knyttet til utrykning for utløste alarmer vil bli belastet den som har utløst alarmen.

19. Tomgangskjøring utenfor leilighetene og i parkeringskjeller er ikke tillatt.

20. Bruk av brodder og piggsko i trappeganger og i heiser er ikke tillatt.

21. Åpning av ytterdører og dører i bodganger skal alltid åpnes med nøkkelbryter/døråpner for å unngå unødige og dyre reparasjonskostnader.

22. Klager for brudd på husordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

23. Når representant for styret må påkalle eier av leilighet ved gjentatte brudd på husordensreglene belastes et gebyr på kr. 3.000,- fra sameiet til seksjonseier.

Vedtatt på årsmøte 2020.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nordre Have

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Nordre Have. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7. mars 2019.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 226 i Lillehammer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Seksjonseierne disponerer til sammen 42 parkeringsplasser som ligger i en egen anleggseiendom under sameiets eiendom. Det er opprettet egne vedtekter for anleggseiendommen som viser fordelingen av plassene.

Vedtektene for anleggseiendommen inneholder en bestemmelse som sikrer brukere med nedsatt funksjonsevne en rett til å disponere HC-plass.

Eiendommen Storgata 120, gnr. 200 bnr. 141 disponerer til sammen seks parkeringsplasser i anleggseiendommen, slik at samlet antall plasser er 48. Storgata 120 har rett til atkomst over sameiets eiendom for å komme til sine plasser.

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles med lik andel per plass.

5. Boder

Seksjonseierne disponerer til sammen 42 boder som ligger i en egen anleggseiendom under sameiets eiendom. Det er opprettet egne vedtekter for anleggseiendommen som viser fordelingen av bodene.

6. Søppelanlegg

Sameiet har sitt søppelanlegg liggende på eiendommen til Løkkegata 24, gnr. 200 bnr. 1971. Til gjengjeld har Løkkegata 24 rett til å benytte anlegget, men de skal selv dekke egen renovasjonsavgift.

Eiendommene Løkkegata 26 A, gnr. 200 bnr. 118 snr. 1-6, og Storgata 120, gnr. 200 bnr. 141, har også rett til å benytte søppelanlegget.

Sameiet eier søppelanlegget, og dekker kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning. Øvrige brukere skal dekke egen renovasjonsavgift.

7. Gang- og sykkelvei fra Løkkegata til Nordre Park (G/S 1)

Sameiet har plikt til å drifte og vedlikeholde gang- og sykkelvei som går fra Løkkegata, over Løkkegata 26 A (gnr. 200 bnr. 118), og over sameiets eiendom til parken (gnr. 200 bnr. 425).

Forpliktelsen omfatter blant annet snømåking, strøing, feiing og vedlikehold/utskiftning av dekke.

8. Gang- og sykkelvei fra Storgata til Nordre Park (G/S 2)

Sameiet har plikt til å drifte og vedlikeholde gang- og sykkelvei som går fra Storgata, over Sameiet Park Terrasse (gnr. 200 bnr. 155 snr. 1-47), og over sameiets eiendom til parken (gnr. 200 bnr. 425).

Forpliktelsen omfatter blant annet snømåking, strøing, feiing og vedlikehold/utskiftning av dekke.

9. Vedlikehold

9-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

9-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 9-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

10. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

10-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og kabel-TV/bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandører angående utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Alle boligseksjoner har installerte individuelle vann- og energimålere, hvoretter kostnadene til tappevann/oppvarming til den enkelte boligseksjon betales etter målt forbruk. Det betales ett a konto beløp pr måned som går til fratrekk ved avregningen.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

10-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

10-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

11. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

11-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

11-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

11-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

12. Styret og dets vedtak

12-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

12-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

12-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

12-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

13. Årsmøtet

13-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

13-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

13-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

13-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

13-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

13-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

13-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

13-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

13-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

14. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

V E D T E K T E R

for

Nordre Have Parkeringssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

Sameiets navn er Nordre Have Parkeringssameie.

2. Sameieeiendommen

Sameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 200 bnr. 1970 i Lillehammer kommune.

Anleggseiendommen er opprettet som et realsameie mellom samtlige seksjoner i eiendommen Løkkegata 24 B/C/D, gnr. 200 bnr. 226 snr. 1-42.

Sameieeiendommen omfatter 48 parkeringsplasser, 42 boder, tekniske rom og atkomstarealer.

Hver seksjon i gnr. 200 bnr. 226 er eier og hjemmelshaver til en ideell 1/42 av eiendommen. Eierandelen kan ikke skilles fra seksjonen.

3. Parkeringsplasser

Hver seksjon i gnr. 200 bnr. 226 har en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte én parkeringsplass. Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av vedlegg 1 til vedtektene.

Rettigheten til parkeringsplass kan ikke endres, fjernes eller overføres til andre uten samtykke fra seksjonen som innehar rettigheten.

Rettigheter til parkeringsplasser kan ikke leies ut eller overføres til andre enn seksjoner i gnr. 200 bnr. 226.

Sameiet har investert i felles infrastruktur/ladeløsning for elbiler/ladbare biler som den enkelte seksjonseier må koble seg til ved behov for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Eiendommen Storgata 120, gnr. 200 bnr. 141 er ikke sameier, men har tinglyst evigvarende og eksklusiv bruksrett til seks parkeringsplasser. Rettigheten omfatter nødvendig atkomst.

4. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få disponere en av sameiets særlig tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser). Dersom plassen(e) disponeres av seksjonseier(e) uten slikt behov, er vedkommende pålagt å bytte parkeringsplass med seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne. Ved valget mellom flere særlig tilrettelagte plasser, skal den plassen velges som ligger nærmest oppgangen hvor seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne har sin seksjon.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en særlig tilrettelagt plass varer så lenge det foreligger et dokumentert behov. Når behovet opphører eller seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne flytter, skal plassene byttes tilbake.

5. Boder

Hver seksjon i gnr. 200 bnr. 226 har en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte én bod. Den nærmere fordelingen av boder følger av vedlegg 1 til vedtektene.

Rettigheten til bod kan ikke endres, fjernes eller overføres til andre, verken av rettighetshaver eller sameiet.

6. Tekniske rom

Gnr. 200 bnr. 226 snr. 1-42 har en evigvarende og eksklusiv rett til å disponere tekniske rom innenfor anleggseiendommen. De tekniske rommene er anmerket i plantegning over anleggseiendommen som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Med rettigheten følger rett til atkomst og tilgang for nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Rettigheten er vederlagsfri, men rettighetshaver har drifts- og vedlikeholdsansvaret knyttet til de tekniske rommene og utstyret som er installert.

Rettigheten kan ikke fjernes eller overføres til andre.

7. Felleskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles med lik andel på hver plass.

Kostnadene som knytter seg særskilt til parkeringsplassene vil typisk være snørydding og feiing/vask av kjørebane og plasser, oppmerking av plasser, og reparasjon/service på garasjeport.

Kostnader til installasjon, drift og strøm til lader for el-bil, dekkes av den enkelte.

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen dekkes med lik andel av hver sameier.

8. Forvaltningen av eiendommen

Sameiet skal stå for den daglige forvaltningen og driften av eiendommen, herunder vedlikehold, nødvendige utskiftninger og påkostninger. Driften skal være forsvarlig og forøvrig i henhold til lover, vedtekter og vedtak fattet i sameiermøtet. Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at eiendommen med tilhørende installasjoner er i god stand.

Sameiet skal gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig normalt vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser, skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier/bruker pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra biloppstillingsplassene eller eiendommen for øvrig som følger av sameierens bruk. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier med bruksrett til bestemte plasser, kan ikke oppføre faste innretninger på sin biloppstillingsplass eller på eiendommen forøvrig uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

9. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller til sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet, skal meldes skriftlig til styret.

Innkalling skal skje skriftlig, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Med innkallingen til sameiermøtet sendes regnskapsoversikt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles av sameiermøtet.

Sameiermøtet skal behandle:

1. Årsregnskapet
2. Budsjett
3. Eventuell godtgjørelse til styremedlemmer
4. Valg av styremedlemmer / varamedlemmer
5. Innkomne saker

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som angitt ovenfor. Ekstraordinært sameiermøte skal også avholdes når sameiere som minst representerer 10 % av eierinteressene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10. Stemmeregler

Hver sameier har én stemme, til sammen 42 stemmer.

Alle beslutninger på sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall, med mindre noe annet er bestemt i disse vedtektene eller i lov.

Sameiermøtet kan vedta endringer i vedtektene. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det er ikke anledning til å gjennomføre vedtektsendringer som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være datert og undertegnet. Møteleder og ett styremedlem godkjenner i fellesskap fullmakter.

En sameier kan også ha med seg rådgiver på sameiermøte. Sameiermøtet beslutter særskilt om rådgiverne skal ha rett til å uttale seg på sameiermøtet.

11. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Styret

Styret skal bestå av de samme personene som er valgt til styret i Sameiet Nordre Have, gnr. 200 bnr. 226 snr. 1-42.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Ved avstemning i styremøtet har hvert medlem én stemme. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

14. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan etter beslutning i sameiermøte, engasjere forretningsfører til å forestå den daglige driften.

Innkreving av fellesutgifter fra sameierne forestås av styret eller av forretningsfører dersom forretningsfører er engasjert. Det samme gjelder innkreving av andel av drifts- og vedlikeholdskostnader fra rettighetshavere.

15. Oppløsning

Vedtak om oppløsning av sameiet ved overgang til annen eierform, overdragelse av eiendommen eller lignende, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

16. Meldeplikt ved eierskifte

Sameiets styre skal ha melding om alle overdragelser som medfører endring av sameier eller bruker av biloppstillingsplassene. Tilsvarende gjelder endring av en sameiers kontaktperson, adresse eller annen kontaktinformasjon. Melding skal gis innen overdragelsene til ny kjøper eller ny bruker, finner sted.

17. Mislighold

Sameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom sameier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene, ordensreglene/retningslinjer eller vedtak i sameiermøtet.

18. Tvister

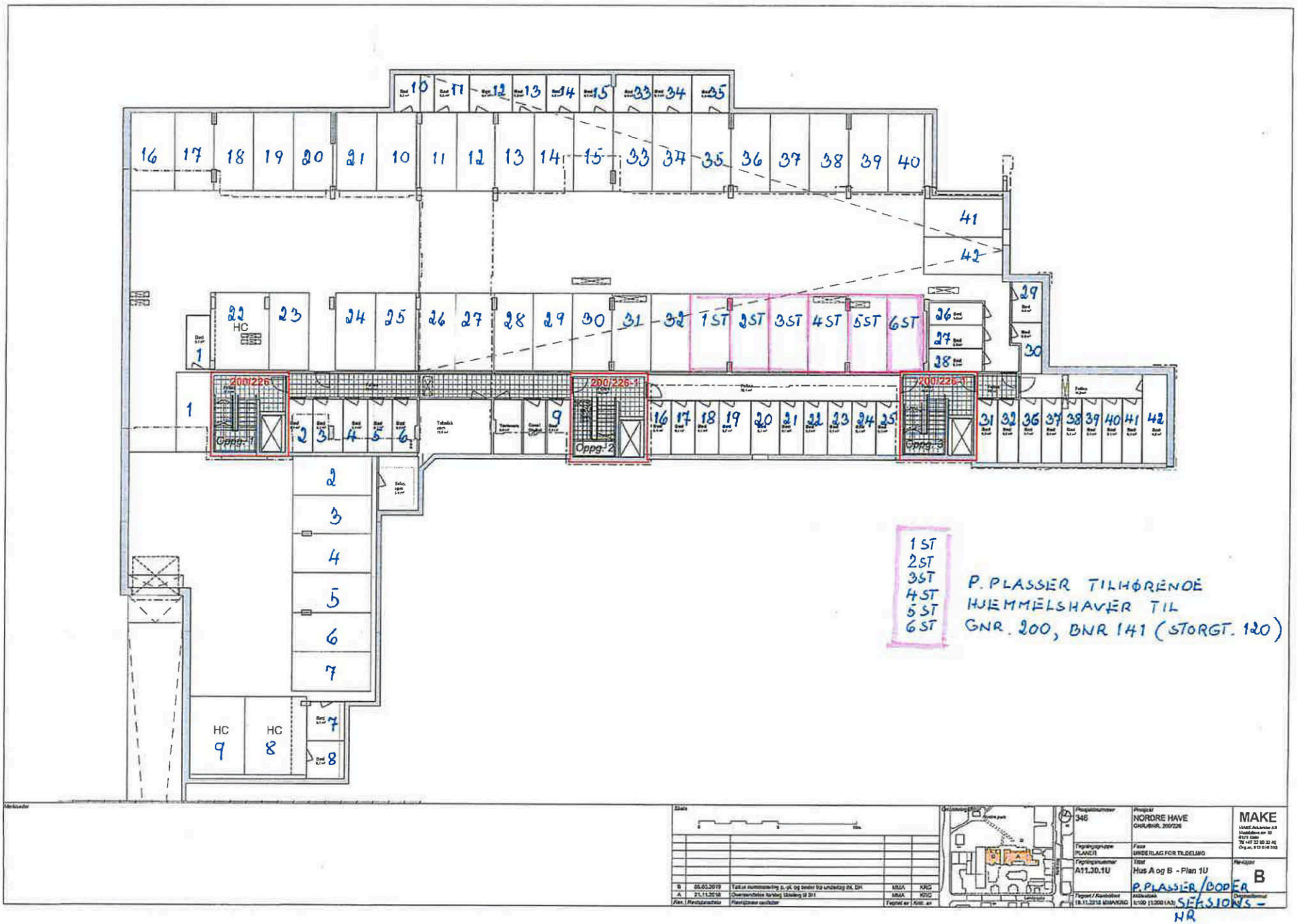
Eventuelle tvister mellom sameierne om forhold som utspringer av sameieforholdet, skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler ved eiendommens verneting.

19. Sameieloven

Lov om sameige av 18. juni 1965 gjelder så langt ikke annet er bestemt i vedtektene eller sameiermøtet.

20. Vedlegg

Vedlegg 1:
Oversikt over parkeringsplasser, boder og tekniske rom


1ST
2ST
3ST
4ST
5ST
6ST
P. PLASSER TILHØRENDE HJEMMELSHAVER TIL GNR. 200, BNR 141 (STORGT. 120)
NORDRE HAVE
MAKE
P. PLASSER/BODER
SEKSJONS-NR

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nordre Have

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Birkebeineren 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 pergola på takterrasse

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 120 000,- og at styret selv bestemmer fordelingen.

5. Andre saker

5.1 Montering av pergola på takterrasse

Per Kristian Sæther og Camilla Sander i D502 melder følgende sak til årsmøtet:

Vi har vært i kontakt med kommunen ift hvordan man søker om å få montert en pergola på terrasse i blokk. Det er ingen søkeprosess på dette så lenge det ikke er fast tak på pergolaen, men man må kontakte styret i sameiet og ta det opp hvis det er egne retningslinjer. Man kunne også sende inn ett "bilde" til kommunen så de hadde det, man altså ingen krav. Det vi vet er at man må avtale riktig RAL (farge). Vet ikke hva som passer best i øvre etg. da det er mørke brune vegger. Bør kanskje være samme som markisene.

Vi monterte en markise med vindsensor som fungerer svært dårlig da den reagerer svakt, og går sakte inn ved behov.

Vi tenker det er mye penere med en pergola enn å ha en markiseduk som er fastspent.

Pergolaen skal stå på vår terrasse mot øst hvor det ikke er noen andre leiligheter som har balkong eller terrasse.

Forslag til vedtak: Det kan monteres pergola på takterrasse.

Styrets innstilling: Styret er positive til at det installeres/monteres pergola på takterrassene hos de seksjonseierne som ønsker det. En slik installasjon/montasje må festes i terrassegulv og/eller yttervegg som sameiet har vedlikeholdsansvaret for. Det forutsettes derfor at montasjen utføres forskriftsmessig av godkjent/sertifisert montør, slik at det ikke medfører skade på sameiets eiendom. Pergolaen må plasseres på en slik måte at den gir så lite sjenanse som mulig for naboene. Fargen må være i samsvar med tidligere vedtak om farge på solskjerming. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen pergola, samt evnt. skader som påføres sameiets bygningskropp som følge av installasjonen. De har også ansvar for at evt. vann/snø/is fra taket på pergolaen ikke kommer på avveie og utgjør en sikkerhetsrisiko, eller er til sjenanse for andre i sameiet. Styret skal godkjenne valgt løsning, herunder leverandør, fargevalg, montering og plassering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Egil Baukhol
Styremedlem, Trond Ruen
Styremedlem, May Britt Gilberg
Styremedlem, Arve Lundgreen
Varamedlem, Kari Marie Killi
Varamedlem, Berit Meyer Swensen Haugfjell

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem - Arve Lundgreen. Ikke på valg, 1 år igjen.

Styremedlem - May Britt Gilberg. På valg, 2 år.

Styremedlem - Berit Meyer Swensen Haugfjell. På valg, 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Eldri Kveine Strand. På valg, 1 år.

Trond Ruen. På valg, 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Nils Gustaf Nilsson. På valg, 1 år.

Oddmar Kindlistuen. På valg, 1 år.

Rachida Viken. På valg, 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	667 854	740 431
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	35 083	28 179
Endringer i andre langsiktige poster	-105 815	-100 756
B. Endring arbeidskapital	-70 732	-72 577
C. Arbeidskapital	597 122	667 854
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	828 884	1 013 520
Kortsiktiggjeld	-231 762	-345 665
C Arbeidskapital	597 122	667 854

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Nordre Have

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 286 272	1 228 344	1 278 730	1 407 903
Sum leieinntekt		1 286 272	1 228 344	1 278 730	1 407 903
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	59 557	36 377	20 000	50 000
Sum annen inntekt		59 557	36 377	20 000	50 000
Sum inntekt		1 345 829	1 264 721	1 298 730	1 457 903
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	16 920
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		158 395	142 900	90 000	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	134 972	153 884	153 700	150 000
Kommunale avgifter/renovasjon		136 851	124 439	132 000	144 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	16 504	16 088	16 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 689	5 396	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	219 154	163 030	151 500	267 000
Revisjonshonorar		5 948	5 565	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		103 259	100 349	103 300	109 000
Andre honorar		7 520	5 114	4 000	4 000
Kontorkostnad		2 091	0	0	2 500
TV/bredb³ nd		287 431	277 151	292 000	290 000
Kontingenter og gaver		3 080	2 875	4 000	4 000
Forsikringer		132 191	120 179	132 198	155 722
Andre kostnader		7 564	13 920	3 500	6 000
Sum kostnad		1 333 750	1 244 988	1 202 298	1 441 642
Driftsresultat		12 080	19 733	96 432	16 261
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 003	8 446	7 500	15 000
Netto finansposter		-23 003	-8 446	-7 500	-15 000
¡ rsresultat		35 083	28 179	103 932	31 261
Andre overføringer		105 815	100 756	100 000	0
Overført sameiekapital		-70 732	-72 577	0	0
SUM OVERFØRINGER		35 083	28 179	100 000	0

Balanse 2023 Sameiet Nordre Have

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	231 569	125 754
Sum anleggsmidler		231 569	125 754
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 541	0
Andre kortsiktige fordringer		40	7 517
Forskuddsbetalte kostnader		108 567	132 191
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		716 737	873 811
Sum omløpsmidler		828 884	1 013 520
SUM EIENDELER		1 060 453	1 139 274

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		231 569	125 754
Annen egenkapital		597 122	667 854
Sum opptjent egenkapital		828 691	793 608
Sum egenkapital	9	828 691	793 608
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 078
Leverandørgjeld		57 700	145 359
Annen kortsiktig gjeld		174 062	196 228
Sum kortsiktig gjeld		231 762	345 665
Sum gjeld		231 762	345 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 060 453	1 139 274

Sted:_____ Dato:_____

Lars Egil Baukhol
Styreleder

Arve Lundgreen
Styremedlem

May Britt Gilberg
Styremedlem

Trond Ruen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Sameiet Nordre Have ble stiftet 06.03.19.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige 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 forbig³ende. 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 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. 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.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet best³r av 42 boligseksjoner. Eiendommen er oppfŋrt med gnr. 200 og bnr. 226 i Lillehammer kommune. Tomteareal er 1 932,5 kvm.
Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenr SP2308503.5.1

Varmeregnskap avregnes den 31.12 hvert ³r.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 063 776	1 042 008
3609 Leie parkering	115 200	86 400
3618 Avregning fjernvarme	7 360	0
3625 Avsetning til vedlikehold	99 936	99 936
Sum	1 286 272	1 228 344

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	26 225	20 000
3993 Ladestasjoner el-bil	33 332	16 377
Sum	59 557	36 377

Konto 3990 gjelder 2022 faktura fra Lillehammer Kommune

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	114 100

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	18 259	27 675
6341 Brannalarm	15 936	12 434
6360 Annet renhold	7 000	0
6361 Fast renhold	68 519	63 354
6364 Matteleie	16 506	14 858
6390 Andre driftskostnader	1 624	4 221
6391 Snøm³king/strøing/feiing	6 380	31 343
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	750	0
Sum	134 972	153 884

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	7 042	7 232
6420 Lisens Bevar HMS og Mer Norway	9 463	8 856
Sum	16 504	16 088

Note 6 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktnjy og redskaper	3 891	0
6540 Inventar	798	727
6551 Nnjkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 669
Sum	4 689	5 396

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 498	0
6602 Vedlikehold VVS	39 242	35 532
6603 Vedlikehold elektro	5 299	2 543
6611 Vedlikehold heiser	105 509	58 664
6613 Vedlikehold grnjntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	1 345
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	42 128	39 853
6641 Malerarbeider	8 552	533
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 440
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	16 926	2 829
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	13 291
Sum	219 154	163 030

Note 8 - đremerkede midler

đremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	125 754	105 815	231 569
¡ rets resultat	667 854	-70 732	597 122
Sum opptjent egenkapital	793 608	35 083	828 691
Sum egenkapital	793 608	35 083	828 691

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nordre Have.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nordre Have

Styreleder	Lars Egil Baukhol (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Trond Ruen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	May Britt Gilberg (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Arve Lundgreen (sign.)	09.04.2024

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 årsmøtet i Sameiet Nordre Have

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nordre Haves årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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

Penneo document key: 2DJFJ-QYJ5I-EA83P-88JSS-ITAJF-PHDBG

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

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: 2DJFJ-QYJ5I-EA83P-88JSS-ITAJF-PHDBG

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 19:12:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2DJFJ-QYJ5I-EA83P-88JSS-ITAJF-PHDBG

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 - Sameiet Nordre Have

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Egil Baukhol
Styremedlem, Trond Ruen
Styremedlem, May Britt Gilberg
Styremedlem, Arve Lundgreen
Varamedlem, Kari Marie Killi
Varamedlem, Berit Meyer Swensen Haugfjell

Styret i Sameiet Nordre Have består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Nordre Have er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nordre Have ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 922705054
Sameiet Nordre Have består av 42 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Nordre Have er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2308503. 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.

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

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

- Gjennomført vernerunder
- Gjennomført HMS undersøkelse
- Montert flere fugleskremsel på taket
- Gjennomført brannøvelse

Styrets arbeid

Det er også i 2023 lagt ned et stort antall timer av styret gjennom året til forberedelse og oppfølging av styresaker og gjennomføring av styremøter. Det har vært møter og befaringer med utbygger og hovedentreprenør i tillegg til møter og oppfølging av ulike leverandører. Styrets arbeid har i tillegg bestått av besvarelse av e-poster og inngående henvendelser, faktura-behandling, måleravlesing og avregning, samt utarbeidelse og utsendelse av ulik informasjon til seksjonseiere og leietagere.

Sameiets Facebook-sider er godt besøkt, og benyttes av styret jevnlig i kommunikasjon med både seksjonseiere og leietagere.

Oppsummert:

Det er gjennomført 9 styremøter, inkl. konstituerende styremøte den 10.5.2023. Varamedlemmene har blitt innkalt til alle styremøtene, med unntak av ett møte den 14.2.2023.

Avtalen som i januar 2022 ble inngått med sameiet Løkkegata 26A om drift og vedlikehold av gangvei og området foran carportene har gjennom året 2023 fungert som forventet og vi betaler kun for arealet som berører vårt sameie.

Sameiets løsning for lading av elbiler/hybride biler i samarbeid med MER AS har pr. 31.12.2023 10 ladere installert, derav 6 aktive. Prisen pr. kWt for lading justeres månedlig ut fra forrige månedsfaktura fra vår strømleverandør.

Styret har fortsatt en løpende dialog med VVS-entreprenør vedr. ventilasjon og oppvarming, og har i høst og vinter gjort justeringer av temperaturen på gulvvarme i samråd med leverandøren Haug og Ruud da det kom tilbakemeldinger fra flere om at det var kaldt i leilighetene.

Parkeringskjelleren blitt vasket og rengjort både vår og høst av styremedlemmer på dugnad med innleid vaske-/feie-/børstemaskin.

Sommeren 2023 ble preget av perioder med ekstra store nedbørsmengder, og dette medførte inntrenging av vann i parkeringskjelleren. Flere måtte flytte bort bilene sine, da det dryppet fra taket. Utbygger og entreprenør ble kontaktet, og styret krevde utbedringer umiddelbart. Haug og Ruud monterte opp midlertidige takrenner for å hindre drypp og skader på biler.

Styret er i dialog med utbygger og hovedentreprenør om dette er en skade eller konstruksjonsfeil i leveransen. Skaden er også meldt vårt forsikringsselskap og styret har bistand av USBL advokatene i oppfølging av saken. Hovedentreprenør vil avdekke noe areal utenfor de aktuelle sonene/områdene våren 2024 for å se på hvilke ytterligere tiltak som skal iverksettes.

Drypp fra taket under carportene til Sameiet Løkkegata 26A er fortsatt ikke løst, men styret håper på en endelig løsning på dette i 2024.

LED-lyskasteren som tennes ved bevegelse ved søppelanlegget fungerer fint, og gjør det tryggere å besøke søppelanlegget etter mørkets frembrudd.

Forsøket med en «flygende ørn» som skulle holde måker, kråker, skjærer og duer borte fra vårt sameie har fungert bra, og det ble derfor kjøpt inn og montert flere "ørner". Det er nå en "ørn" plassert over hver oppgang, og dette, sammen med hyppig sjekk etter reder på taket på vårparten, håper vi er nok til å holde fuglene unna.

Det er ved flere anledninger gjort skade på mur og beslag mellom nedkjøringen til vår parkeringskjeller og innkjøringen til Løkkegata 24A. Det er tydelig at det er besøkende til Løkkegata 24A som er synderen, men vi har ikke kunnet bevise det. Eieren av Løkkegata

24A har ikke vært interessert i å dele på kostnadene med utbedring. Styret har derfor utbedret skaden på egenhånd og satt opp en portstolpe med refleks for å forhindre ytterligere påkjørsler.

Styret evaluerer dagens strømavtale mot tilbud fra konkurrerende selskaper løpende, mens det for fjernvarme kun er en leverandør å forholde seg til.

For å sikre at bygningene er korrekt sikret mot Radon i henhold til forskriftene, har styret gått til innkjøp av 2 stk. elektroniske Radonmålere. Målinger utført i høst viser at Radonnivået i bod-områdene i kjelleren ligger rett under hva myndighetene kaller tiltaksgrense, mens prøvemålinger i to av leilighetene i første etasje viser nivåer langt under tiltaksgrensen. En foreløpig konklusjon er derfor at sameiet er tilstrekkelig sikret mot Radon.

Styret gjennomfører manuelt månedlige måleravlesninger pr. leilighet for gulvvarme og varmt tappevann, samt kaldt tappevann på hovedmåleren til sameiet. Denne løsningen er nå varslet utfaset, og vi har derfor bestilt et nytt system for automatisk avlesing som vil bli montert i løpet av 2024.

Styret utarbeidet og godkjente budsjett for 2024 i november.

Den lovpålagte årlige HMS-undersøkelsen i sameiet ble gjennomført i desember, med bruk av digital løsning som året før. Det ble mottatt 39 svar fra 36 leiligheter. Det ble ikke avdekket kritikkverdige forhold, og tilbakemeldinger til styret er tatt opp med den enkelte sameier.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nordre Have tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16.

Antall fullmakter: 2.

Sum antall: 18.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent, styret fordeler honoraret selv.

5. Andre saker

5.1 Montering av pergola på takterrasse

Styret er positive til at det installeres/monteres pergola på takterrassene hos de seksjonseierne som ønsker det. En slik installasjon/montasje må festes i terrassegulv og/eller yttervegg som sameiet har vedlikeholdsansvaret for. Det forutsettes derfor at montasjen utføres forskriftsmessig av godkjent/sertifisert montør, slik at det ikke medfører skade på sameiets eiendom. Pergolaen må plasseres på en slik måte at den gir så lite sjenanse som mulig for naboene. Fargen må være i samsvar med tidligere vedtak om farge på solskjerming. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen pergola, samt evnt. skader som påføres sameiets bygningskropp som følge av installasjonen. De har også ansvar for at evt. vann/snø/is fra taket på pergolaen ikke kommer på avveie og utgjør en sikkerhetsrisiko, eller er til sjenanse for andre i sameiet. Styret skal godkjenne valgt løsning, herunder leverandør, fargevalg, montering og plassering.

Vedtak:
Det kan monteres pergola på takterrasse i henhold til styrets innstilling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: May Britt Gilberg for 2 år.

Valgt ble: Berit Meyer Swensen Haugfjell for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Eldri Kveine Strand for 1 år.

Valgt ble: Trond Ruen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Nils Gustaf Nilsson, Oddmar Kindlistuen og Rachida Viken ble alle valgt for 1 år.

Lillehammer 7. mai 2024

Protokoll for Sameiet Nordre Have

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Per Kristian Sæther (sign.)	08.05.2024

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

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.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader
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.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Nordre Have

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
YK-Huset, Fåberggata 115

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nordre Have

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - YK-Huset, Fåberggata 115

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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 seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 120 000,- og styret selv bestemmer fordelingen.

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Egil Baukhol
Styremedlem, May Britt Gilberg
Styremedlem, Arve Lundgreen
Styremedlem, Berit Meyer Swensen
Varamedlem, Trond Ruen
Varamedlem, Eldri Kveine Strand

6.1 Valg av leder

Leder. På valg, 2 år.

Valgkomiteen har ingen kandidat fra sameiet. Ekstern styreleder er et alternativ som tas opp til drøfting på årsmøtet.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem - Helge Skogli. På valg, 2 år.

Styremedlem - May Britt Gilberg. Ikke på valg, 1 år igjen.

Styremedlem - Berit Meyer Swensen. Ikke på valg, 1 år igjen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Øyvind Andreassen. På valg, 1 år.

Trond Ruen. På valg, 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Nils Gustaf Nilsson. På valg, 1 år.

Arve Lundgreen. På valg, 1 år.

Rachida Viken. På valg, 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**597 122**	**667 854**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-142 584	35 083
Endringer i andre langsiktige poster	-111 839	-105 815
B. Endring arbeidskapital	**-254 423**	**-70 732**
C. Arbeidskapital	**342 699**	**597 122**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	725 222	828 884
Kortsiktiggjeld	-382 523	-231 762
C Arbeidskapital	**342 699**	**597 122**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Nordre Have

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 409 684	1 286 272	1 407 903	1 515 200
Sum leieinntekt		**1 409 684**	**1 286 272**	**1 407 903**	**1 515 200**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	22 628	59 557	50 000	50 000
Sum annen inntekt		**22 628**	**59 557**	**50 000**	**50 000**
Sum inntekt		**1 432 312**	**1 345 829**	**1 457 903**	**1 565 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	14 100	16 920	17 000
Styrehonorar	3	120 000	100 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		175 994	158 395	150 000	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	139 842	134 972	150 000	159 000
Kommunale avgifter/renovasjon		183 357	136 851	144 000	179 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	28 732	16 504	16 000	31 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	649	4 689	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	349 268	219 154	267 000	354 000
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		108 835	103 259	109 000	113 000
Andre honorar	8	2 900	7 520	4 000	5 000
Kontorkostnad		3 065	2 091	2 500	6 000
TV/bredbånd		289 639	287 431	290 000	309 852
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		17 329	0	0	0
Kontingenter og gaver		3 280	3 080	4 000	4 100
Forsikringer		151 404	132 191	155 722	127 000
Andre kostnader	9	10 113	7 564	6 000	8 600
Sum kostnad		**1 607 551**	**1 333 750**	**1 441 642**	**1 570 052**
Driftsresultat		**-175 240**	**12 080**	**16 261**	**-4 852**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 656	23 003	15 000	23 000
Netto finansposter		**-32 656**	**-23 003**	**-15 000**	**-23 000**
Årsresultat		**-142 584**	**35 083**	**31 261**	**18 148**
Andre overføringer		111 839	105 815	0	0
Overført sameiekapital		-254 423	-70 732	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-142 584**	**35 083**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Nordre Have

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	343 408	231 569
Sum anleggsmidler		**343 408**	**231 569**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 779	3 541
Andre kortsiktige fordringer		6 667	40
Forskuddsbetalte kostnader		108 134	108 567
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		607 642	716 737
Sum omløpsmidler		**725 222**	**828 884**
SUM EIENDELER		**1 068 631**	**1 060 453**

Balanse 2024 Sameiet Nordre Have

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		343 408	231 569
Annen egenkapital		342 699	597 122
Sum opptjent egenkapital		**686 107**	**828 691**
Sum egenkapital	**11**	**686 107**	**828 691**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 007	0
Leverandørgjeld		132 148	57 700
Annen kortsiktig gjeld		246 368	174 062
Sum kortsiktig gjeld		**382 523**	**231 762**
Sum gjeld		**382 523**	**231 762**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 068 631**	**1 060 453**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Egil Baukhol
Styreleder

Arve Lundgreen
Styremedlem

Berit Meyer Swensen
Styremedlem

May Britt Gilberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Sameiet Nordre Have ble stiftet 06.03.19.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiet består av 42 boligseksjoner. Eiendommen er oppført med gnr. 200 og bnr. 226 i Lillehammer kommune. Tomteareal er 1 932,5 kvm.
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med avtalenr 94011763.

Varmeregnskap avregnes den 31.12 hvert år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 192 560	1 063 776
3609 Leie parkering	115 200	115 200
3618 Avregning	1 988	7 360
3625 Avsetning til vedlikehold	99 936	99 936
Sum	**1 409 684**	**1 286 272**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	26 225
3993 Ladestasjoner el-bil	22 628	33 332
Sum	**22 628**	**59 557**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**136 920**	**114 100**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	17 941	18 259
6341 Brannalarm	16 060	15 936
6360 Annet renhold	0	7 000
6361 Fast renhold	55 340	68 519
6364 Matteleie	20 671	16 506
6390 Andre driftskostnader	2 306	1 624
6391 Snømåking/strøing/feiing	26 765	6 380
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	759	750
Sum	**139 842**	**134 972**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av gulvvaskmaskin	3 793	7 042
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo/Mer Norway	24 939	9 463
Sum	**28 732**	**16 504**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	649	3 891
6540 Inventar	0	798
Sum	**649**	**4 689**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	629	1 498
6602 Vedlikehold VVS	83 445	39 242
6603 Vedlikehold elektro	16 320	5 299
6611 Vedlikehold heiser	88 856	105 509
6616 Vedlikehold vaskeri	45 375	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	41 028	42 128
6620 Vedlikehold utstyr	100	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 840	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 027	8 552
6648 Vedlikehold dører og porter	3 088	16 926
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	46 562	0
Sum	**349 268**	**219 154**

Konto 6602 Kostnader i hovedsak ti teknisk service fellesanlegg, motering filter varmeanlegg og lekkasje vanntåke.
Konto 6616 Kostnader til vedlikheoldsvask fellesareal.
Konto 6621 Kostnader til vannbehandling anlegg.
Konto 6650 Kostnader til oppgradering målere.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 900	3 395
6720 Juridisk honorar	0	4 125
Sum	**2 900**	**7 520**

Konto 6714 Kostnader til avregning fjernvarme.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 587	0
7719 Møter, div. styret	0	3 210
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 125	2 690
7770 Betalingskostnader	1 094	1 135
7773 Omkostninger innkreving	2 308	529
Sum	**10 113**	**7 564**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	231 569	111 839	343 408
Årets resultat	597 122	-254 423	342 699
Sum opptjent egenkapital	**828 691**	**-142 584**	**686 107**
Sum egenkapital	**828 691**	**-142 584**	**686 107**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nordre Have.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nordre Have

Styreleder	Lars Egil Baukhol (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Arve Lundgreen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Berit Meyer Swensen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	May Britt Gilberg (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Nordre Have

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordre Have som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: OP576-U2CE0-H1K1O-HMNVD-EVCXL-SB2WQ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OP576-U2CE0-H1K1O-HMNVD-EVCXL-SB2WQ

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-26 16:27:55 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: OP576-U2CE0-H1K1O-HMNVD-EVCXL-SB2WQ

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Nordre Have

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Egil Baukhol
Styremedlem, May Britt Gilberg
Styremedlem, Arve Lundgreen
Styremedlem, Berit Meyer Swensen
Varamedlem, Trond Ruen
Varamedlem, Eldri Kveine Strand

Styret i Sameiet Nordre Have består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Nordre Have er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nordre Have ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 922705054

Sameiet Nordre Have består av 42 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Nordre Have er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94011763. 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.

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

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

- Månedlig kontroll av tåkedyseanlegg
- Brannøvelse i september
- Norsk Heiskontroll (annet hvert år)

Styrets arbeid

Styret har i 2024 fullført og avsluttet alle gjenstående saker mot utbyggeren som det har vært fokus på gjennom de siste årene fram mot utløp av 5-års garantiperioden for våre bygninger. Sent i høst, ble det på nytt gravet opp foran leilighetene i Oppgang B, i den hensikt å finne og utbedre vanninntrenging til garasjekjelleren. Både entreprenøren og styret håper nå at dette er et tilbakelagt problem som vi er kvitt en gang for alle. Samtidig er lekkasjene fra taket under carportene ved søppelanlegget "lagt i rør" og ledet bort fra parkeringsplassene. Styret håper dette resulterer i en tett garasjekjeller.

Det er i 2024 lagt ned et stort antall timer av styret gjennom året til forberedelse og oppfølging av styresaker og gjennomføring av styremøter. Det har vært møter og befaringer med hovedentreprenør i tillegg til møter og oppfølging av ulike leverandører. Styrets arbeid har i tillegg bestått av besvarelse av e-poster og inngående henvendelser, faktura-behandling, måleravlesing og avregning, samt utarbeidelse og utsendelse av ulik informasjon til seksjonseiere og leietagere.

Etter 5 år har nå mange av de avtalene utbygger hadde tegnet på våre vegne i etableringen av sameiet utløpt, og styret har lagt ned mye tid på å innhente tilbud og reforhandle og/eller inngå nye avtaler for tjenester og oppdrag sameiet er avhengig av for daglig drift. Nye og reforhandlede avtaler har resultert i kostnadsbesparelse for sameiet.

Resultatregnskapet viser et negativt årsresultat på kr. 142 584,-. Dette skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til vedlikehold av heis og VVS, økte kostnader til renhold i fjerde kvartal pga. misforståelse ved inngåelse av ny avtale, investering i automatisk måleravlesningsløsning for gulvvarme og varmt tappevann i leilighetene, investering i renseanlegg for gulvvarme, egenandel forsikring og økte kommunale avgifter.

Kommunikasjonen med eiere og leietakere foregår via e-post sammen med innlegg på sameiets Facebook-sider. Dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Oppsummert:

Det er gjennomført 10 styremøter, inkl. konstituerende styremøte den 14.5.2024.Varamedlemmene har blitt innkalt til alle styremøtene, med unntak av ett ekstraordinært møte den 10.1.2024 vedr. avregning av fjernvarme for 2023.

Avtalen som er inngått med Sameiet Løkkegata 26A om snøbrøyting og strøing av gangveier og området foran carportene fungerer som forventet og vi betaler kun for arealet som berører vårt sameie.

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført den 29.4.2024.

MER, som har vært sameiets partner i forbindelse med løsning for lading av biler, besluttet å avvikle sitt forhold til privatkunder, og har videreført sine avtaler til WATTIF. Dette medfører flere fordeler for de som lader, blant annet overgang til spotpris. Man kan nå velge å lade når strømprisen er lavest. Sameiets løsning for lading av elbiler/hybride biler har pr. 31.12.2024 10 ladere installert, derav 8 aktive.

Parkeringskjelleren har blitt vasket og rengjort av styremedlemmer på dugnad med en innleid vaske-/feie-/børstemaskin.

LED-lyskasteren som tennes ved bevegelse ved søppelanlegget fungerer fint, og gjør det tryggere å besøke søppelanlegget etter mørkets frembrudd.

Styret tror at de innkjøpte "ørnene" som vi har montert på taket, har hatt en positiv effekt i forhold til å holde måker, skjærer og duer borte fra taket. Hovedhensikten var å hindre egglegging i reder på taket, og det ble unngått. Det må fortsatt gjøres ukentlige inspeksjoner på taket i vårmånedene for å sikre at det ikke bygges reder og "flytter inn"

fugler på taket.

Styret evaluerer dagens strømavtale mot tilbud fra konkurrerende selskaper løpende, mens det for fjernvarme kun er en leverandør å forholde seg til.

For å sikre at bygningene er korrekt sikret mot Radon i henhold til forskriftene, har styret gått til innkjøp av 2 stk. elektroniske Radonmålere. Målinger viser at Radonnivået i bod-områdene i kjelleren ligger rett under hva myndighetene kaller tiltaksgrense, mens prøvemålinger i to av leilighetene i første etasje viser nivåer langt under tiltaksgrensen. En foreløpig konklusjon er derfor at sameiet er tilstrekkelig sikret mot Radon.

Det ble gjennomført brannøvelse i uke 41, og det er hengt opp branninstruks på dørene i kjelleren.

Det er i 2024 installert et nytt system for avlesing av målere for varmt vann og gulvvarme i sameiet, og styret har benyttet siste del av året til å justere og teste systemet. Fra 1.1.2025 overtar det nye systemet innhenting av målerdata, og vi kan avvikle den gamle manuelle innhentingen.

Styret utarbeidet og godkjente budsjett for 2025 i november.

Den lovpålagte årlige HMS-undersøkelsen i sameiet ble gjennomført i desember, med bruk av digital løsning som året før. Det ble mottatt 39 svar fra 36 leiligheter. Det ble ikke avdekket kritikkverdige forhold, og tilbakemeldinger til styret er tatt opp med den enkelte sameier.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**226**	Festenr:		Snr.	**31**
Adresse:	**Løkkegata 24d, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 15 544,03

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 6 769,00
Kr. 15 544,03 gjelder eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp. I tillegg kommer forbruk vann/avløp som måles over vannmåler som er felles for gnr. 200/bnr. 226.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 20. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

Dato:14.04.2020
Vår ref.: KARASP 17/1255-216
Arkivkode: FEIGB 200/141
Løpenum: 20/8647
Deres ref:

Nordre Have Utvikling AS
c/o Profier AS
Postboks 485

1373 ASKER

FERDIGATTEST

Vedrørende: UTBYGGING BOLIGER - KVARTAL 21 - LØKKEGATA / NORDRE HAVE
Adresse: Løkkegata 24 B, 24 C, 24 D, Gnr./Bnr.: 200/1970

Tiltakshaver: Nordre Have Utvikling AS, Profier AS
Ansvarlig søker: Make Arkitekter AS

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

Arbeidets art:	Nybygg.	
Bygningstype / Bygningsnummer	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer/ 300607609 (24 B), 300607608 (24 C og D)	
Journalnummer for tillatelse:	17/1255-4	Dato: 07.02.2017
Journalnummer for midlertidig brukstillatelse:	17/1255-210	Dato: 20.03.2019

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 21.02.2020.

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

Matrikkel nybygg:
Areal tomt = 2162 m²
Nytt bebygd areal = 1042 m²
Det registreres ingen nye piper
Bygningstype: 143

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

Etasje	BRA i Matrikkelen, bygg A
Kjeller K01	(64% andel av 1650 m2) 1055 m²
1. etg. H01	560 m²
2. etg. H02	560 m²
3. etg. H02	560 m²
4. etg. H02	560 m²
5. etg. H02	350 m²

Etasje	BRA i Matrikkelen, bygg B	
Kjeller K01	(36% andel av 1650 m2)	595 m²
1. etg. H01		290 m²
2. etg. H02		290 m²
3. etg. H02		290 m²
4. etg. H02		230 m²

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi: *Make Arkitekter AS, Maridalsvegen 10, 0178 OSLO*
Vann og avløp - Eiendomsskatt/Matrikkel - Brannsjefen - GLØR

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	E-POST	TELEFON
Postboks 986	Storgata 51	Postmottak@Lillehammer.kommune.no	61 05 05 00
2626 Lillehammer	2609 Lillehammer		

BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER

Vedrørende: FERDIGATTEST UTBYGGING BOLIGER - KVARTAL 21 - LØKKEGATA / NORDRE HAVE
Adresse: Løkkegata 24 B, 24 C, 24 D
Gnr./Bnr.: 200/1796
Saksnummer: KARASP 17/1255-216
Vedtaksdato: 14.04.2020

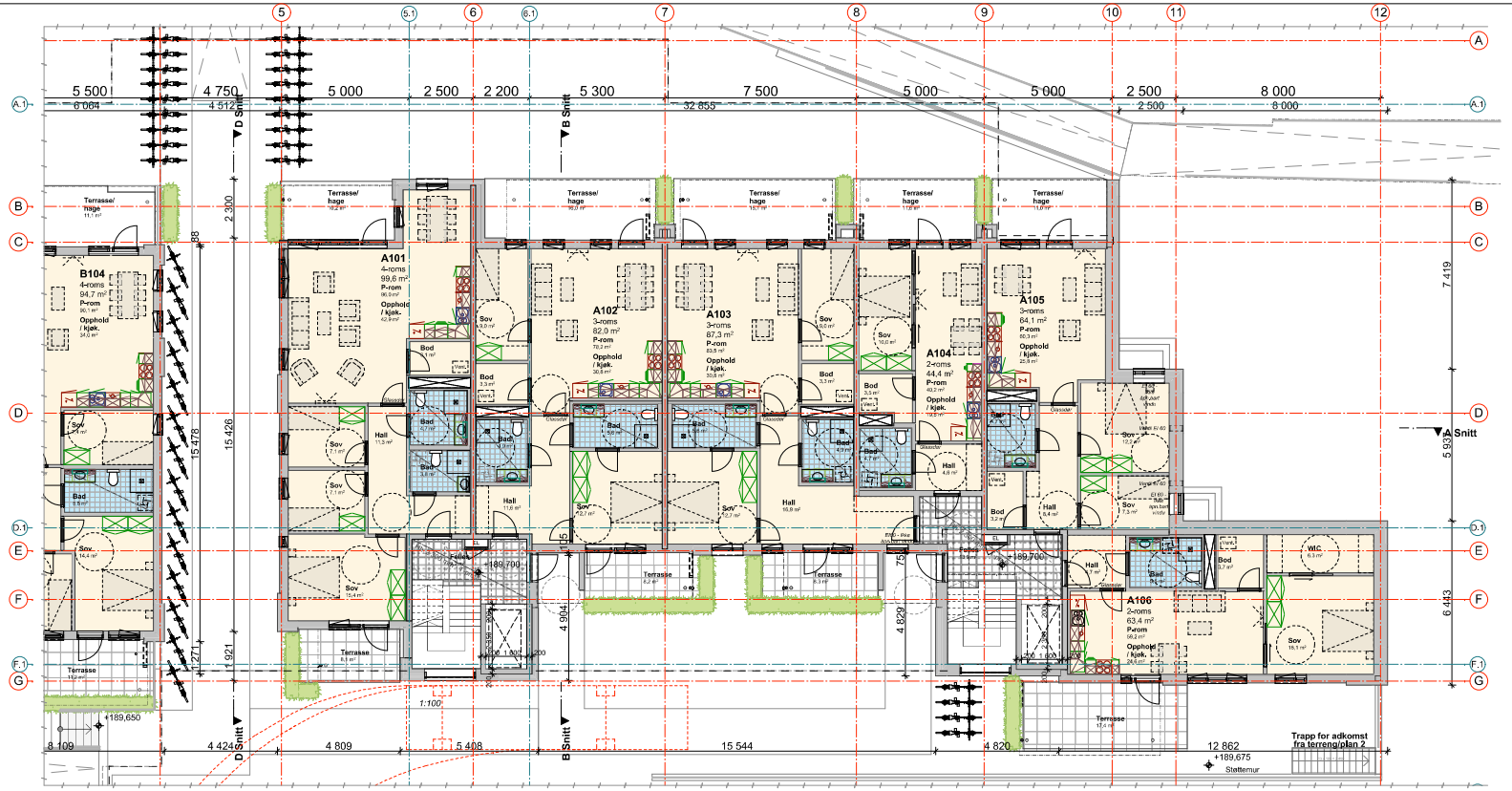
FAKTURAADRESSE:

Nordre Have Utvikling AS
c/o Profier AS
Postboks 485

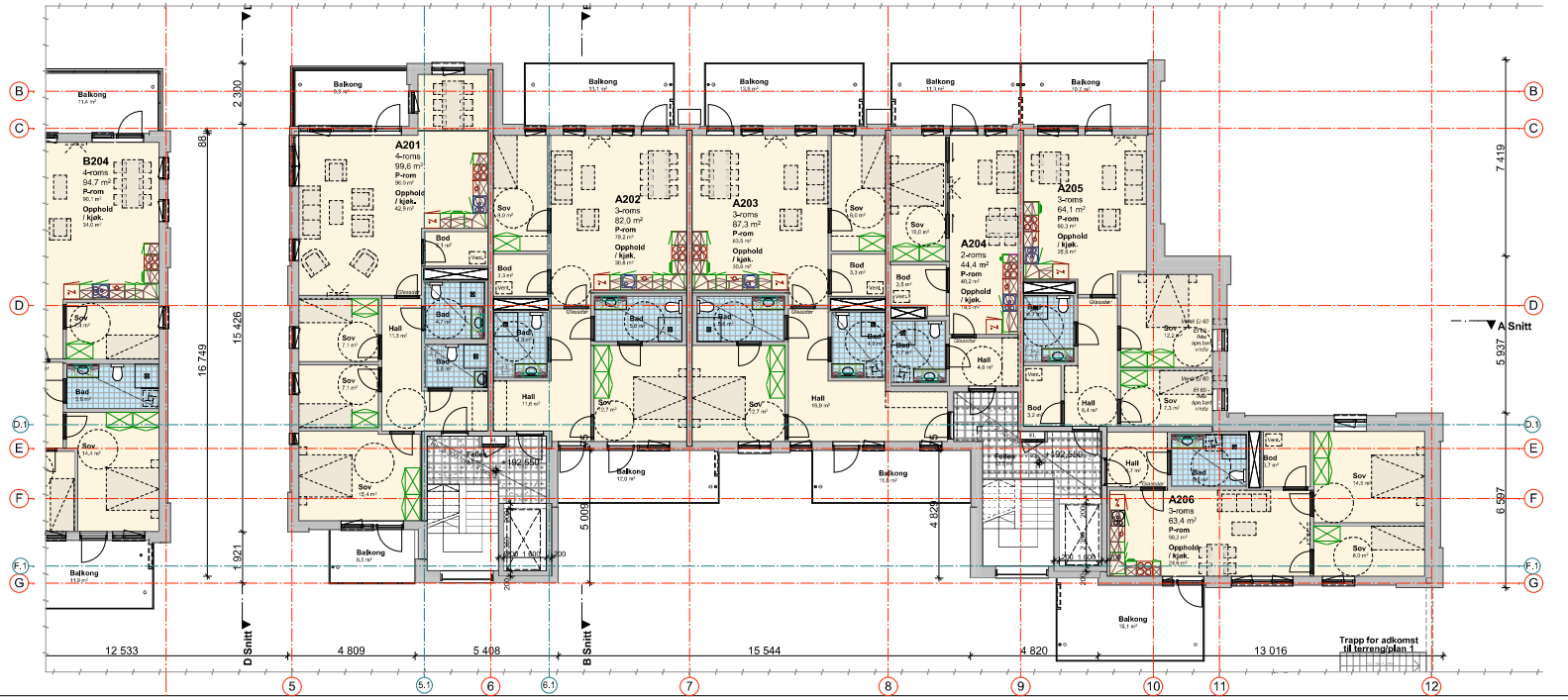
1373 ASKER

GEBYRER	
Ferdigattest	**Kr. 2.430,00**

konto 16203 – ansvar 5211 – funksjon 3020



Plan 1



Plan 2

Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
I	25.04.2017	Just. mindre utkragete bygningsdeler og geometri	MMA	KRG
H	25.10.2016	Div. just. vegger rb, stg., kjøkken inl, underlag BM Skattum, suppl. 90x90 inl, prosj.	MMA	KRG
G	17.10.2016	Div. just. sportsboder, tekn. rom, vent. inntak, inntegn. B.K.	MMA	KRG
F	05.10.2016	Just. trappesjakter, snudd trapp oppg. B.1. rel. tegl innlegn. El.-kap. div. just.	MMA	KRG
E	31.05.2016	Rammesøknad	RD	KRG
D	19.05.2016	Oppdat. iht. GS2	RD	KRG
C	21.04.2016	Div oppdat.	RD	KRG
B	07.04.2016	Rev. ihl. PRO-gruppe	MY	HBB
A	04.04.2016	Div. rev. planer/int. P-mate	MY	HBB

Tegningsnummer: **A11.1.1.1-2**

Tittel: **Hus A - Plan 1 og Plan 2**

Revisjon: **I**

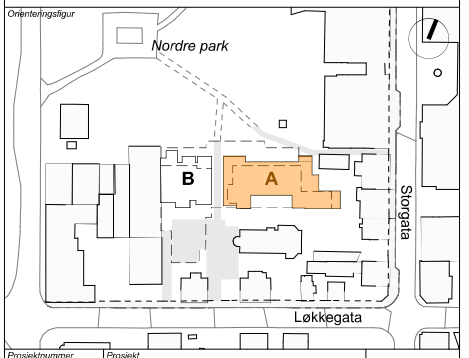
Totalentreprenør
- **Byggutvikling Øst AS**

Prosjektinformasjon

●	**ARK**	MAKE Arkitekter AS
●	**RIB**	Will Arentz AS
●	**RIBp**	Loe Betongelementer AS
●	**RIE**	Moelven Elektro AS
●	**VVS**	Haug og Ruud AS
●	**RIV**	Norconsult AS
●	**RIBr**	Sweco AS

Skala: 0 5 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer: **346**

Prosjekt: **NORDRE HAVE**
GNR./BNR. 200/1948, 200/1953, 200/226, 200/1954

Tegningsgruppe: **ILLUSTRASJONER**

Fase: **RAMMESØKNAD**

Tegningsnummer: **A11.1.1.1-2**

Tittel: **Hus A - Plan 1 og Plan 2**

Revisjon: **I**

Tegnet / Kontrollert: 23.10.2015 MMA/KRG

Målestokk: 1:100 (1:200 A3)

Originalformat: A1

MAKE
MAKE Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702

Løkkegata 24D

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	14 min 0.9 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	4 min 2 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	14 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre park Totalt 16 ulike linjer	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.3 km
Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	3 min
Kiwi Storgata	8 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	6 min
Vitusapotek Storgata	6 min
Lillehammer Vinmonopol	8 min

SPORT

Norbanen	10 min
Moajordet balløkke	12 min
Friskis & Svettis Lillehammer	7 min
Fitnesspoint Lillehammer	7 min

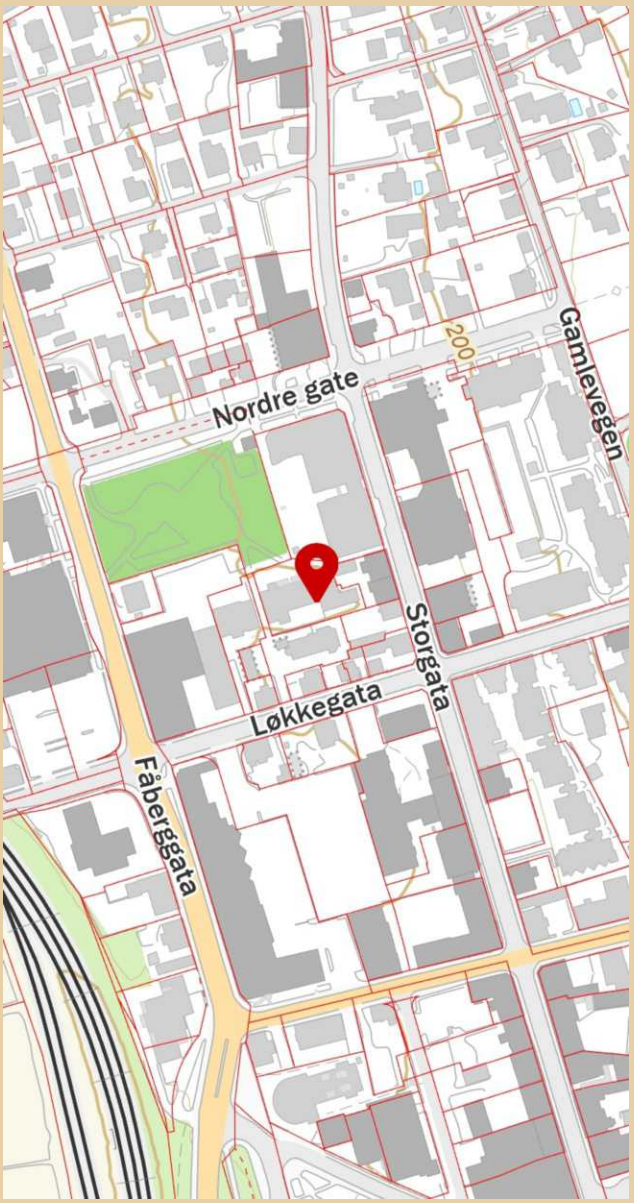
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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:
Løkkegata 24D, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 226, Snr. 31, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251200

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

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

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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