PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

TOR JONSSONS VEG 4C

Vedlegg



Meglers verdivurdering

TOR JONSSONS VEG 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 10.04.2025

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: Ole Rosten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tor Jonssons veg 4 C, 2618 LILLEHAMMER

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 51 BNR 55 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS RANDGÅRD

Verdivurdert til

3 400 000

61 345	3 461 345	41 206
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	0 m²	0 m²	11 m²	84 m²	0 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 754
Formue	13 224
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

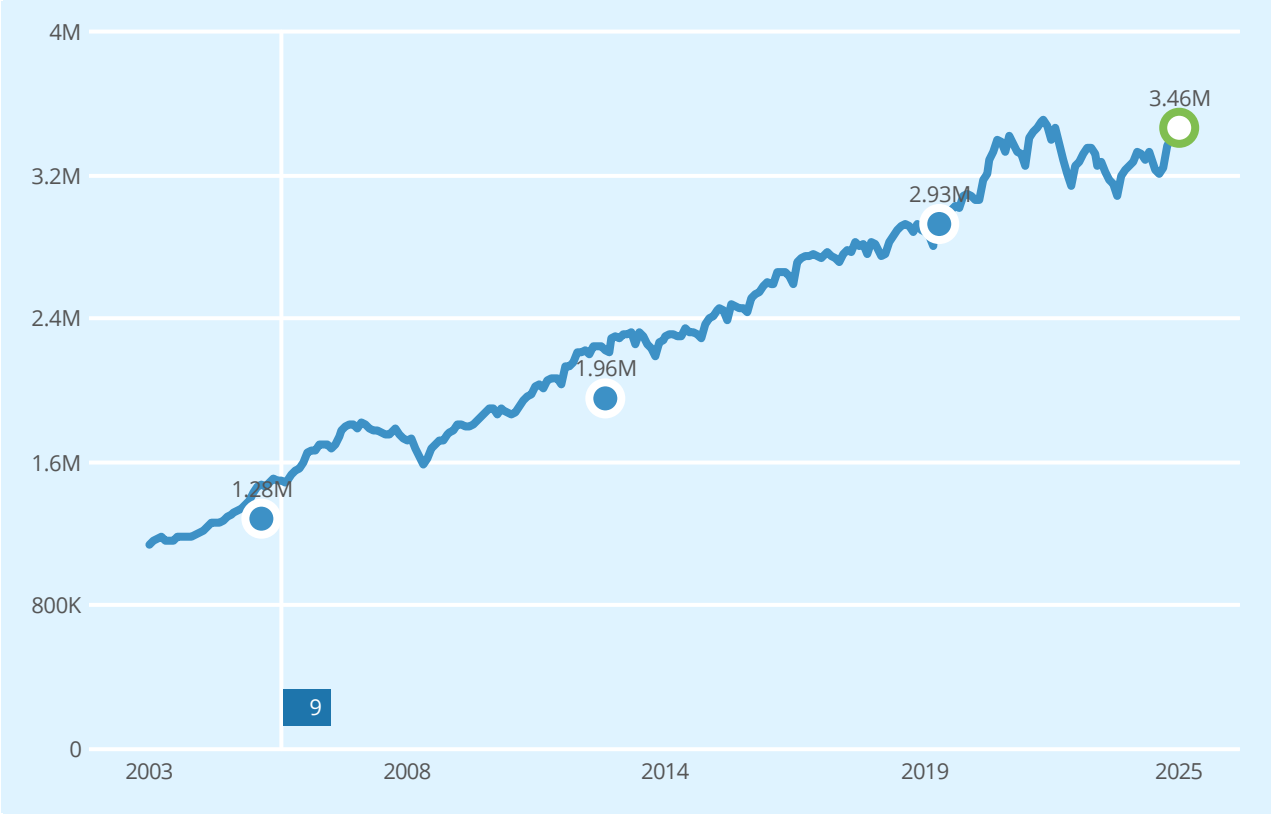
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sølve Solfengs veg 11 F 110 m² 1967 39,1 daa 3 sov	05.03.2025	3 590 000	**3 700 000**	536 471	4 236 471	**38 513**
2 Håkon Håkonssons veg 23 A 97 m² 1959 10,2 daa 3 sov	21.06.2024	3 450 000	**3 390 000**	74 982	3 464 982	**35 721**
3 Sølve Solfengs veg 1 D 99 m² 1969 39,1 daa 3 sov	08.06.2023	3 490 000	**3 490 000**	549 610	4 039 610	**40 804**
4 Hertug Skules veg 11 108 m² 1974 7 891 m² 3 sov	19.06.2023	3 700 000	**3 650 000**	283 893	3 933 893	**36 425**
5 Hertug Skules veg 3 108 m² 1974 7 891 m² 2 sov	13.09.2023	3 650 000	**3 540 000**	281 006	3 821 006	**35 380**
6 Randgårdsvegen 5 D 88 m² 1961 5 580 m² 3 sov	31.08.2022	3 400 000	**3 310 000**	340 232	3 650 232	**41 480**

Moderne og tiltalende rekkehusleilighet som har en arealeffektiv og praktisk planløsning, med oppholdsrom i 1. etasje og 3 soverom og bad/wc i 2. etasje. Boligen er oppgradert senere år med bl.a nytt bad, nytt kjøkken, nytt gulv på stue og kjøkken, nytt sikringsskap samt nytt el på kjøkken ellers er mange av boligens overflater malt i senere tid.
Attraktiv beliggenhet umiddelbar nærhet til NTG. Fin utsikt og gode solforhold. Kort avstand til Stampesletta med idrettsanlegg og haller. Beliggende litt opp for sentrum med gode bussforbindelser til skysstasjon og høyskolen.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Tilbygg rekkehus
6 Tilbygg rekkehus
7 Tilbygg rekkehus
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.2020	14.02.2020	06.05.2020	2 650 000	2 820 000	110 993	2 930 993	10
03.10.2012	21.11.2012	03.01.2013	1 880 000	1 850 000	108 557	1 958 557	
19.11.2009	19.11.2009	19.11.2009	-	1 450 000	-	1 450 000	11
06.06.2005	14.06.2005		1 050 000	1 220 000	62 094	1 282 094	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Rekkehus til salgs i 2618 LILLEHAMMER nå

2
rekkehus til salgs

3.8M
3.7M
3 550 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Rekkehus solgt i 2618 LILLEHAMMER siste 12 mnd

13
rekkehus solgt

3.8M
3 775 000 Prisantydning i snitt
3 741 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 206 Tor Jonssons veg 4 C
Totalpris 3 461 345

34 530 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

32 695 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tor Jonssons veg 4C , 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 51, bnr. 55

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1192 **Referansenummer:** GD9954

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus leilighet i Randgård borettslag 3, over tre plan. Kjeller bygget med grunnmur i betong. Deler av kjeller er felles med flere boenheter. Videre konstruksjoner i treverk. Vegger med stående og liggende panel. Takkonstruksjon i sperrer med bæring på knevegger. Tak er utvendig tekket med betongstein. Eldre boliger vil naturlig være dimensjonert etter enklere krav enn i dag. Dette vil blant annet kunne bety mykere bjelkelag, svakere takkonstruksjon (med tanke på snø), mindre isolasjon og større energibehov. Boligen har fått flere TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet tre avvik som gir TG3 i boligen, disse går på innvendig trapp til kjeller, utvendig trapp mot vest og for store planhetsavvik på etasjeskillere.

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

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bæring på knevegger.
Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass av noe eldre dato og malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig alu fra 2016.
Bygningen har malt hovedytterdør med et glassfelt.
Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt.
Terrasse på mark utenfor stue i 1.etasje. Bjelkelag er lagt på heller direkte på mark med terrassebord over.
Utvendig trapp i betong ut fra stue mot vest. Metall-trapp ved inngangsparti mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,malt furu og belegg. Veggene har trepanel, strie, malte plater og malt mur. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongdekke mot mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Merknad: Sotluke er tilgjengelig fra bod tilhørende naboenhet og er ikke inspisert.
Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vegger under terreng er foret på og kledd fra topp og nedover til ca. 50cm fra betonggulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass og sidefelt til vindfang 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ved bruk av vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
For det aller meste åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1959.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

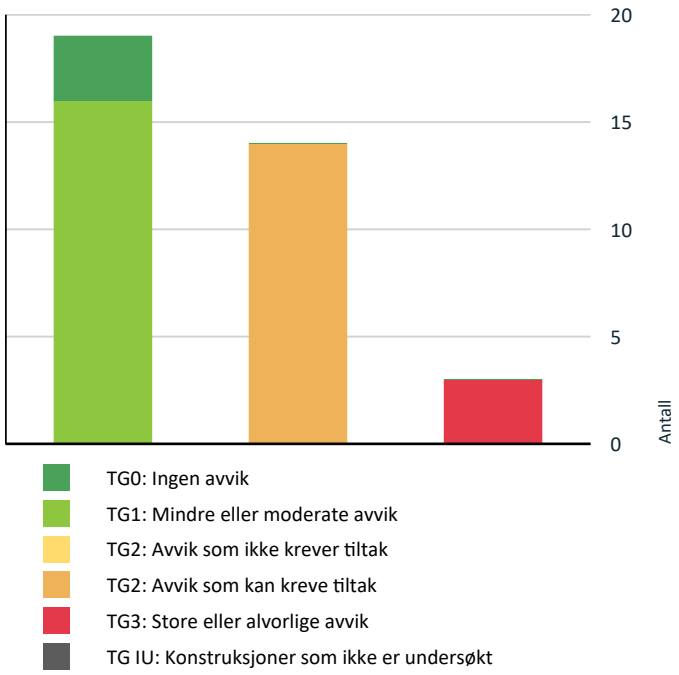
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vindfang i 1.etasje er bygget ut mot øst.

Bad i 2.etasje er utvidet mot øst.

Sammendrag av boligens tilstand

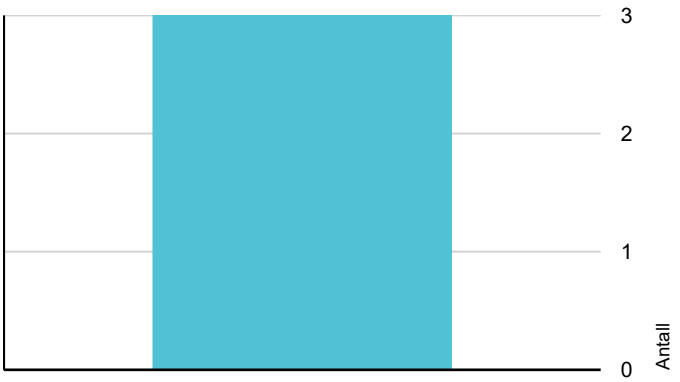
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1959. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - kjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - sør/øst.	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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


Tak mot øst.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Utvendig kledning er skiftet i senere tid.

Tilstandsrapport



Fasade mot vest.

TG 2 Veggkonstruksjon - sør/øst.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på kledning og plate på mur på hjørnet mot sør/øst, grunnet bil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak for å rette på skader for å hindre åpning for mus og beskytte mot fukt/vann.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bæring på knevegger.



Loft

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass av noe eldre dato og malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig alu fra 2016.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrammingsbord rundt vinduer er flere steder montert tett ned til vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingsbord bør kappes for å lage en spalte mot blekk som sikrer mot fuktopptrekk i kledning.



Utvendig aluminium.



Omramming tett mot vannbrett.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med et glassfelt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



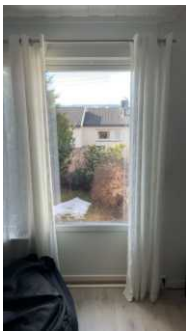
Ytterdør.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark utenfor stue i 1.etasje. Bjelkelag er lagt på heller direkte på mark med terrassebord over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord er værslitt og terrassen har enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftninger på terrassen.



Terrasse på mark.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong ut fra stue mot vest. Metall-trapp ved inngangsparti mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

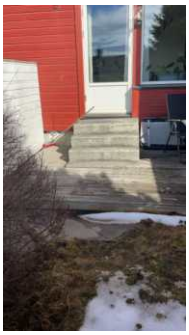
Manglende rekkverk gjelder betong trapp mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Konsekvens av manglende/lavt rekkverk er større mulighet for at skader oppstår i forbindelse med bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp i betong.



Trapp ved inngang.

Andre utvendige forhold

Boligen er en del av et sameie/borettslag. Grensesnittet for vedlikeholdsplikt mellom seksjons/andelseier og boligselskapet reguleres av vedtekter og andre styringsdokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld/felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger tatt i boligselskapets styre/generalforsamling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,malt furu og belegg. Veggene har trepanel, strie, malte plater og malt mur. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongdekke mot mark.
Oppbygging av gulv i vindfang er usikker.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er en merkbar kul på gulvet i vindfang over opprinnelig yttervegg.
Det er registrert noe knirk og vibrasjoner i tre-bjelkelag.

Årsak til avvik er sammensatt og kan være mindre bevegelser i grunnmur, uttørking av treverk, avvik i utførelse og materialkvalitet fra byggeåret.

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



kul i entre.



Ref: 20cm/ kjøkken

TG 2 Radon

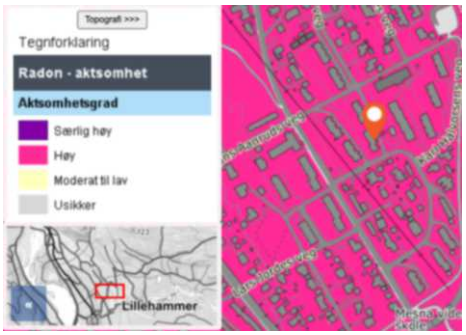
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Høy aktsomhet for radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Merknad: Sotluke er tilgjengelig fra bod tilhørende naboenhet og er ikke inspisert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Fugene i pipen kan over tid få utettheter, som kan føre til dårligere trekk og få konsekvenser ved eventuell pipebrann.

Tilstandsrapport



Pipe og nyere peisovn.



Pipe på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vegger under terreng er foret på og kledd fra topp og nedover til ca. 50cm fra betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag nederst på synlig mur og høye fuktnivåer ved enkle fuktsøk på vegg og gulv.
Med tanke på alder og konstruksjon er ikke observerte avvik unormale.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.

konsekvensen er begrenset med tanke på bruken av rommet, samt at pålekting/kledning ikke er ført ned til betongplate.



Saltutslag på mur.



Fuktsøk på mur.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde nederst i trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Konsekvens av større åpninger i rekkverk og manglende håndløper er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Tilstandsrapport



Trapp og rekkverk.



Frihøyde.

TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass og sidefelt til vindfang 1.etasje.



Dør til vindfang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.



Fall til nedslagsfelt.



Fall fra dør.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Hull fra tidligere vannledning bør tettes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Vifte startet ikke på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Vifte trenger service/utskifting.
For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Mulig defekt.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



RF-måling



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt)

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

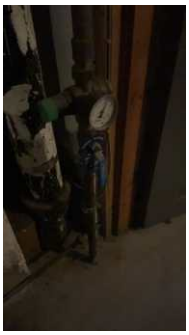
Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

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

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

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Stoppekran i felles rom for vask.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte nyere avløpsrør av plast.

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

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

Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.



Avløp i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ved bruk av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

For det aller meste åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1.etasje.

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.
   1959 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

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.

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



Eier skal remontere røykvarsler i 1.etasje før overtakelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1959.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom og kan føre til fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.
Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

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

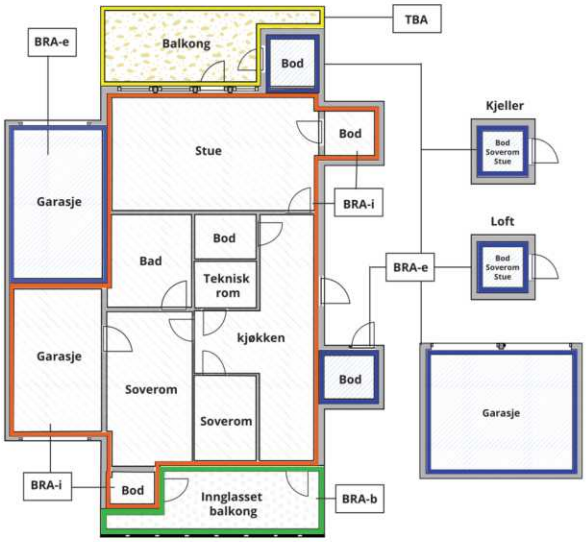
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	36			36	11
2.Etasje	33			33	
Kjeller	15			15	
SUM	**84**				**11**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, Vindfang		
2.Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Bod		

Kommentar

TBA 1.etasje er terrasse på mark utenfor stue mot vest. Trapp er tatt med i arealet.

Felles rom for vask av klær er ikke tatt med i arealoppsettet og er ca. 16 kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vindfang i 1.etasje er bygget ut mot øst.

Bad i 2.etasje er utvidet mot øst.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ingen synlig brannvegg på loft mot boenhet i nord, kun mot sør.

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)
Rekkehus	69	15

Kommentar

Rekkehus	S-rom i kjeller er bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	51	55		0	10194.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tor Jonssons veg 4C

Hjemmelshaver
Randgård Borettslag 3

Kommentar
Felles eiet tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RANDGÅRD BORETTSLAG 3	954373312			Ulheim Paul

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet i et barnevennlig område ca 1,4 km nord og opp for sentrum. Fin utsikt og gode solforhold. Kort avstand til Stampesletta med idrettsanlegg og haller. Gunstig avstand til Nordre Ål Barneskole, Smestad ungdomsskole, samt NTG. Nærhet til lekeplasser og ball-løkke. Kort vei til lokalbuss med forbindelse til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og treterrasse.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
I regi av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	25.03.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.03.2025		Fremvist		Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 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/GD9954

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.
55251119

Selger 1 navn
Paul Ulheim

Gateadresse
Tor Jonssons veg 4C

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: I regi av borettslag

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251119

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251119

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251119

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251119

E-Signing validated

secured by nets

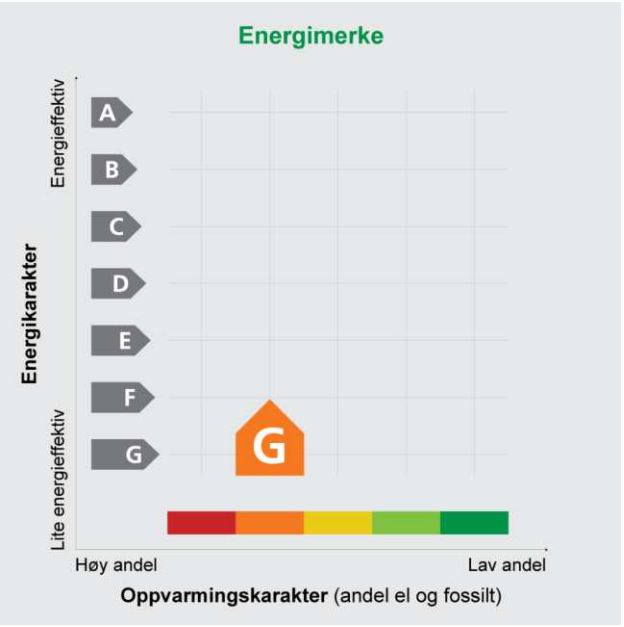
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Ulheim	313d661103584fb2f82e837e3ef0fa540afa0586	20.03.2025 12:39:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251119

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tor Jonssonsveg 4C
Postnr	2618
Sted	LIllehammer
Andels-/leilighetsnr.	15 / 4c
Gnr.	51
Bnr.	55
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1096242
Dato	10.02.2020



Innmeldt av	Anne Karen Sveen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tor Jonssonsveg 4C
Postnr/Sted: 2618 LIllehammer
Leilighetsnummer: 4c
Bolignr:
Dato: 10.02.2020 13:06:48
Energimerkenummer: A2020-1096242
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anne Karen Sveen

Gnr: 51
Bnr: 55
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Boligopplysninger:

Randg³rd Borettslag III	V³r ref.:	1322/15	Fødselsdato eier: 15.08.1962
TORJONSSONS VEG 4C	Type:	Borettslag tilknyttet	
2618 LILLEHAMMER	Eiere:	Paul Ulheim	
Organisasjonsnr: 954 373 312	Andelsnr:	15	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 754

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	857
	Felleskostnader	3 062
	Renter fellesl³n	287
Tilleggsytelser:	Bredb³nd/TV	548

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	61 344	Gjeld siste³rsoppg.:	61 344
Klient ajourf. l³n:	2 638 513	Klient gj. s.³rsoppg.:	2 751 611

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 20957880143, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetsl³n, 4 terminer per³r.

Rentesats per 20.03.2025: 5.97% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 20.03.2025: 2 751 611

Andel av saldo: 61 345

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2030)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Frode Rønsvik
Adresse:	Hovslagervegen 5
Postnr/-sted:	2619 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97675641
E-post:	frode.rosvik@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utest³ende saldo: 4 754

Felleskostnader:	4 754	Restanse:	4 754
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 for³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	61 344	Andre inntekter:	497
Annen formue:	13 224	Utgifter:	3 995		

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

Boligopplysninger:

Randg³rd Borettslag III	V³r ref.:	1322/15	Fødselsdato eier: 15.08.1962
TORJONSSONS VEG 4C	Type:	Borettslag tilknyttet	
2618 LILLEHAMMER	Eiere:	Paul Ulheim	
Organisasjonsnr: 954 373 312			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 900
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1959
G³rds/bruksnr:	51/55, 51/56, 51/63, 51/104, 51/113
Bygningstype:	Rekkehus-to plan
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	17928

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560816

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.07.1987	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

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

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

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



INNKALLING 2024

Randgård Borettslag III

Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00

Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, 2618 Lillehammer

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Randgård Borettslag III

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, 2618 Lillehammer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Honorarene økes med lønnsvekst i 2023 iht. SSB, 6%

Styreleder kr. 63.543

Styremedlem kr. 9.242

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.511 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Røsvik
Styremedlem, Steinar Lund
Styremedlem, Rolf Tore Reistad
Styremedlem, Hilde Hauglund
Styremedlem, Gunhild Slåen
Varamedlem, Robert Roland Granseth
Varamedlem, Glenn Ronny Reichenberg

5.1 Valg av leder

Styreleder Frode Røsvik er på valg

Forslag til vedtak: Frode Røsvik gjenvelges for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Hilde Hauglund og Steinar Lund er på valg

Forslag til vedtak: Hilde Hauglund og Steinar Lund gjenvelges for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Robert Granseth og Ronny Reichenberg er på valg

Forslag til vedtak: Robert Granseth og Ronny Reichenberg gjenvelges for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Frode Røsvik valgt

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	706 470	784 221
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	337 318	599 378
Tilbakefŋring av avskrivning	24 266	8 902
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-230 460
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-432 665	-455 571
B. ¡ rets endring disponible midler	-71 082	-77 751
C. Disponible midler	635 389	706 470
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	696 170	954 452
Kortsiktig gjeld	-60 782	-247 982
C. Disponible midler	635 389	706 470

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

Resultatregnskap 2023 Randg³ rd Borettslag III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 192 634	2 146 512	2 170 781	2 360 001
Sum leieinntekt		2 192 634	2 146 512	2 170 781	2 360 001
Annen inntekt					
Tilskudd		75 000	0	0	0
Diverse inntekt	2	0	9 000	0	0
Sum annen inntekt		75 000	9 000	0	0
Sum inntekt		2 267 634	2 155 512	2 170 781	2 360 001
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	13 370	12 782	12 780	13 370
Styrehonorar	3	94 822	90 654	90 700	94 822
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	24 266	8 902	8 902	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	150 051	128 706	137 550	140 250
Kommunale avgifter/renovasjon		628 672	507 880	520 500	660 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	5 625	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 563	577	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	138 556	26 964	100 000	60 000
Revisjonshonorar		5 948	5 565	6 000	6 420
Forretningsførerhonorar		110 969	107 842	110 980	116 975
TV/bredb³ nd		260 807	247 316	251 940	263 500
Kontingent og gaver		12 600	12 600	12 600	12 600
Forsikring		140 855	122 804	138 311	149 336
Eiendomsskatt		186 760	186 759	186 760	186 760
Andre kostnader		4 433	3 343	3 500	5 000
Sum kostnad		1 785 608	1 468 318	1 586 148	1 715 333
Driftsresultat		482 026	687 194	584 633	644 668
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 214	8 860	1 500	1 500
Rentekostnad		163 922	96 676	127 191	170 635
Netto finansposter		144 708	87 816	125 691	169 135
Årsresultat		337 318	599 378	458 942	475 533
Overført til/fra annen egenkapital		337 318	599 378	0	0
SUM OVERFØRINGER		337 318	599 378	0	0

Balanse 2023 Randg³ rd Borettslag III

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	412 712	412 712
Bygninger	4	2 977 640	2 977 640
P³ kostninger	4	2 521 137	2 521 137
Andre fellesanlegg	4	230 675	254 941
Sum anleggsmidler		6 142 165	6 166 430
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 960	21 717
Andre kortsiktige fordringer		14 036	9 052
Forskuddsbetalte kostnader		99 626	202 928
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		565 548	720 756
Sum omlŋpsmidler		696 170	954 452
SUM EIENDELER		6 838 335	7 120 883

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 111 280	2 773 962
Sum opptjent egenkapital		3 111 280	2 773 962
Sum egenkapital	9	3 115 480	2 778 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 186 954	3 619 619
Borettsinnskudd		475 119	475 119
Sum langsiktig gjeld		3 662 073	4 094 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		59 800	247 219
P³ lŋpne renter		982	763
Sum kortsiktig gjeld		60 782	247 982
Sum gjeld		3 722 855	4 342 720
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		6 838 335	7 120 883
Pantstillelser	11	3 662 073	4 094 738

Sted:_____ Dato:_____

Frode Rŋsvik
Styreleder

Gunhild Sl³ en
Styremedlem

Hilde Hauglund
Styremedlem

Steinar Lund
Styremedlem

Rolf Tore Reistad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 ³vŊre 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 351 080	1 351 080
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	246 960	246 960
3650 Innkrevde felleskostn. renter	158 916	93 144
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	435 678	455 328
Sum	2 192 634	2 146 512

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	9 000
Sum	0	9 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	13 370	12 782
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	94 822	90 654
Sum	108 192	103 436

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt Innløst festetomt		Bygninger	Tilbygg	Lekeplass	Molokker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	89 019	145 500
¡rets tilgang :	0	0	0	0	0	84 960
¡rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	89 019	230 460
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	73 440	15 364
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	15 579	215 096
¡rets avskrivninger :	0	0	0	0	8 902	15 364
Anskaffelses³r :	1962	2008	1962	1997	2015	2022
Antatt levetid i ³r :					10	15

Eiendommen er fullverdiforsikret i If med hovedpolise SP560816.11.2 Borettslaget best³r av 42 andeler.
Bygge³r er 1962. Borettslagets adresser er Hans Aanruds veg 15,16,18, H³kon H³konssons veg 13,23,27, Tor Jonssons veg 4.

Borettslaget eier tomten. G.nr 51, b.nr 55, 56, 63, 104 og 113.
Tomteareal b.nr 55, 10 270 kvm - b.nr 56, 5 076 kvm - b.nr 63, 2 427 kvm - b.nr 104, 105 kvm - b.nr 113 50 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	875	919
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	57 631	36 954
6392 Containerleie/tŋmming	6 545	9 584
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	85 000	81 250
Sum	150 051	128 706

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	7 563	577
Sum	7 563	577

Konto 6500 gjelder ekstra utstyr ved salting og strŋvbinding.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	101 845	8 602
6602 Vedlikehold VVS	3 319	2 197
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	33 393	9 963
6641 Malerarbeider	0	3 828
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	2 375
Sum	138 556	26 964

Konto 6601 gjelder rep. sugd opp vann, molok, isolering, planering.

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 200	0	4 200
Sum innskutt egenkapital	4 200	0	4 200
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	2 773 962	337 318	3 111 280
Sum opptjent egenkapital	2 773 962	337 318	3 111 280
Sum egenkapital	2 778 162	337 318	3 115 480

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Gudbrandsdal
L³nenummer:	20957880143
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2019
Rentesats:	5.72 %
Beregnet innfridd:	30.03.2030
Opprinnelig l³nebelnp:	5 300 000
L³nesaldo 01.01:	3 619 619
Avdrag i perioden:	432 665
L³nesaldo 31.12:	3 186 954
Saldo 5 ³r frem i tid:	735 132

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 20957880143	6	78 624	471 744
	24	77 609	1 862 616
	12	71 050	852 600

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	3 186 954
Innskuddskapital	475 119
Boligselskapets pantesikrede gjeld	3 662 073
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	6 142 165

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr 411 400,- Bokfrt verdi 475 119,-
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Randgård Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Randgård Borettslag III

Styreleder	Frode Røsvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Gunhild Slåen (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Steinar Lund (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Rolf Tore Reistad (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Hilde Hauglund (sign.)	11.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Randgård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Randgård Borettslag III sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: VFMLU-SM4TD-ZNJKB-8GGBE-QSW8G-0CK66

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 borettslagets interne kontroll.

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VFMLU-SM4TD-ZNJKB-8GGBE-QSW8G-0CK66

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-20 18:04:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VFMLU-SM4TD-ZNJKB-8GGBE-QSW8G-0CK66

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 - Randgård Borettslag III

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frode Røsvik
Styremedlem, Steinar Lund
Styremedlem, Rolf Tore Reistad
Styremedlem, Hilde Hauglund
Styremedlem, Gunhild Slåen
Varamedlem, Robert Roland Granseth
Varamedlem, Glenn Ronny Reichenberg

Styret i Randgård Borettslag III består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Randgård Borettslag III 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. Randgård Borettslag III ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954373312 Randgård Borettslag III består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Randgård Borettslag III er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560816. 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.

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

Styrets arbeid

Isolering er lagt ned foran Hans Aanruds veg 18 for å hindre at inngangspartiene beveger seg

Steinsatt skråninger ved søppelanlegg og parkeringsplass i Håkon Håkonssons veg 27

Senket kum foran Håkon Håkonssons veg 13, samt reparert beslag og plate på grunnmur

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Randgård Borettslag III Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, 2618 Lillehammer

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Randgård Borettslag III onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, 2618 Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Frode Røsvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:

Steinar Lund

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

Ingvild Ruud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte: 11

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Ingen fullmakter
Totalt antall stemmer: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Honorarene økes med lønnsvekst i 2023 iht. SSB, 6%

Styreleder kr. 63.543

Styremedlem kr. 9.242

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.511,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Frode Røsvik er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Frode Røsvik gjenvevalgt for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Hilde Hauglund og Steinar Lund er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Hauglund for 2 år.

Valgt ble: Steinar Lund for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Robert Granseth og Ronny Reichenberg er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Robert Granseth for 1 år.

Valgt ble: Ronny Reichenberg for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble:

Frode Røsvik

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Nina Jørstad

Protokoll for Randgård Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frode Røsvik (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Steinar Lund (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Ingvild Ruud (sign.)	24.04.2024

ORDENSREGLER RANDGÅRD BORETTSLAG III

1. **Formål**
   Ordensreglene har til formål å verne om eiendommene, skape best mulig trivsel og gi laget godt omdømme.

2. **Generelt**
   Andelseiere, beboere og besøkende plikter å følge de vedtatte ordensregler. Den enkelte andelseier plikter å informere sine besøkende om de ordensregler som gjelder.

3. **Rydding/stell/snømåking**
   Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde det ryddig og i orden utenfor sin leilighet. Dette omfatter også vanning og stell av plen og beplantning m.m. Den øvrige vanning og stell av fellesarealer m.m. utføres etter ordning som styret fastsetter.
   Utvendige tørkeplasser bør helst ikke brukes på søndager og helligdager. Sykler, ski, kjelker og redskap etc. må plasseres slik at det ikke er til hinder for andre.

4. **Vaskekjeller**
   Vaskekjeller skal benyttes i tidsrommet fra 07.00 – 22.00. Alle maskiner skal være ferdige og avstengt innen kl. 22. Bruk av vaskekjeller utenom disse tider avtales mellom andelseierne i hver enkelt rekke. Det er tillatt med tørketrommel i vaskekjeller hvis denne er utstyrt med kondenssamler.
   Hver enkelt har ansvar for at vaskekjelleren holdes ren. Vann skal stenges av etter bruk.

5. **Dyr**
   Det er tillatt å ha dyr som hund, katt, undulat og akvariefisk. Husdyr utover dette må godkjennes av styret. Dersom det fremsettes berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forpliktes dyreeiere å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.
   Antall dyr (hund og katt) begrenses til ett pr. andelseier. Hannkatter skal være kastrert. Hunnkatter må være sterilisert.

6. **Kjøring og parkering**
   Kjøring med motorkjøretøy foran husene bør begrenses til av og pålessing. Parkering av motorkjøretøy skal skje på hver enkelt rekkes parkeringsareal, der ikke andre regler er avtalt

spesielt. Tomgangskjøring med motorkjøretøy skal begrenses mest mulig, og ikke foregå slik at det er til plage eller sjenanse for andre.

7. **Framleie**
   Framleie av leiligheter skal godkjennes av styret. Søknadsskjema hentes hos Usbl, og returneres i utfylt stand til styret. Andelseier forplikter seg til å informere leietaker om gjeldende ordensregler.

8. **Søppel**
   Brune, grå og blå søppeldunker skal kun brukes til husholdningsavfall. Det er viktig å følge reglene for kildesortering. All søppel som skal kastets utover dette må andelseier selv ordne med bortkjøring av, eller benyttes seg av borettslagets container – service (vår).

9. **Endringer – vedlikehold inne/ute**
   Fasadeendring og andre vesentlige endringer av bolig innvendig/utvendig, samt uteareal skal godkjennes av styret. Endringer som ikke omfattes av styrets godkjenning er innvendig vedlikehold (maling, tapetsering, skifting av gulvbelegg etc.). Alle utvendige/innvendige skader på bolig som er borettslagets ansvar meddeles styret så snart skaden er oppdaget.

10. **Brannforskrifter**
    Den enkelte andelseier er forpliktet til å påse at brannforskriftene blir fulgt med hensyn til vedlikehold av brannslukningsutstyr. Den enkelte leilighet er utstyrt med ett brannslokningsapparat.
    Det er forbud mot bruk av engangsgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfare og at naboer ikke sjeneres.

11. **Dugnad**
    Alle andelseiere plikter å delta på dugnad. Det er styret som innkaller til dugnad gjennom skriv eller oppslag. Styret, eller den styret bemyndiger, fordeler arbeidet ved dugnad i samsvar med den på forhånd vedtatte plan.
12. **Ro**
    Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23 og 07.

13. **Klager**
    Klager om forhold som strider mot disse ordensregler skal meddeles skriftlig til styret.

Vedtatt på generalforsamling 23/5- 2002
Revidert på generalforsamling 27/5-2015

Vedtekter

for Randgård Borettslag III, org nr 954 373 312,

tilknyttet

Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.05.1962, sist endret den 27.05.15.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Lillehammer og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 15.08.2005. Jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

08.05.2008 endret
27.05.2015 endret 8-1 (1)

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

20

REGULERINGSPLAN FOR RANDGÅRD - SKAARSETH I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfesta av Kommunal- og Arbeidsdepartementet: 05.10.68

§ 1

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

§ 2

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

b. Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet, når det gjelder 1-etasjes hus, tillate beboelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6 m.

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

§ 3

a. Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25^0 . Bygningsrådet kan bestemme annen takform
og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, er ikke tillatt.

§ 4

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

§ 5

Garasje og/eller uthus skal plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

§ 6

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for boligområdene er følgende:

Eneboliger:	0,15
Kjede- og atriumhus:	0,20
Rekkehus:	0,35
Blokker:	0,45
Punkthus:	1,00

§ 7

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

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

§ 8

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

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

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

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

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

§ 9

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

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

§ 10

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm.

§ 11

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

§ 12

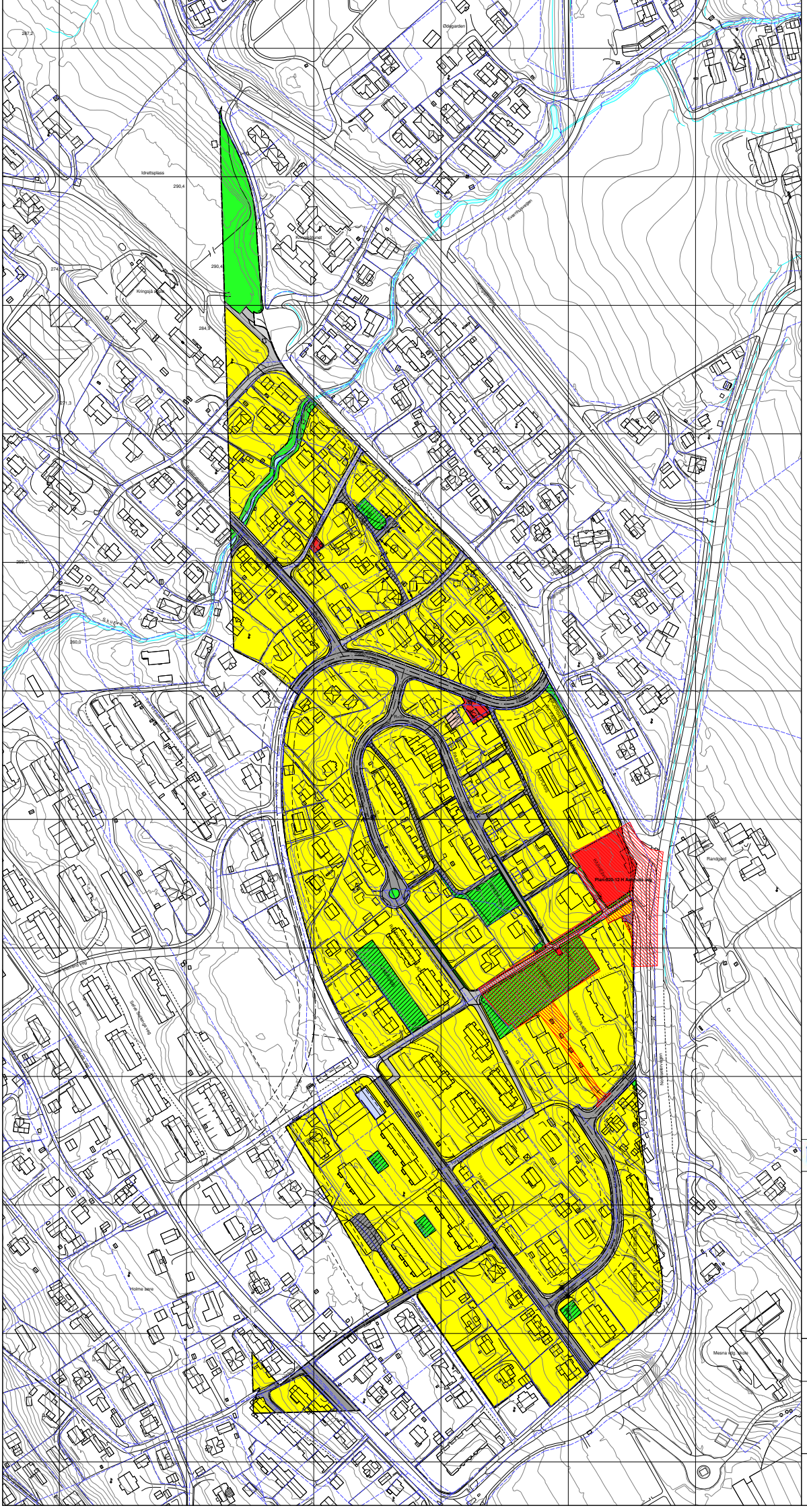
De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

§ 13

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 14

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



REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RANDGÅRD - SKAARSETH

020

TEGNFORKLARING

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

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

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

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Høyspenningsanlegg

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

Streksymboler m.v.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Avkjørsel

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 05.10.1968
- Illustrasjonsplan....., datert .....
- Lengde- og tverrprofiler datert .....

0 50
Målestokk = 1:1000

N

Plan ID: Plan-020

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag	xxxxxxxxxx	20.04.1966	R.THR.
Div. endringer	xxxxxxxxxx	07.06.1966	R.THR.
Vedtatt av bygningsrådet	xxxxxxxxxx	02.05.1967	R.THR.
Offentlig ettersyn	xxxxxxxxxx	05.05 - 19.05.67	R.THR.
Div. endringer	xxxxxxxxxx	14.09.1967	R.THR.
Vedtatt av bygningsrådet	xxxxxxxxxx	20.10.1967	R.THR.
Stadfestet av dep.t.	xxxxxxxxxx	05.10.1968	R.THR.

BEKREFTELSE
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret xx.xx.xx
Lillehammer, 14.05.10

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

Lillehammer og Omegns Boligbyggelag,
Skolegaten 47,
Lillehammer.

Hans Aarudsveg 15
Tor Jonssons veg 4

Ferdigattest.

I henhold til ferdigbesiktigelse den 18/11-59 bekreftes hermed at Lillehammer og Omegns Boligbyggelag har oppført 2 stk. rekkehus type A-3 med ialt 12 leiligheter i kvartal C, Randgård g.nr. 51, br.nr. 55 i Fåberg.

Husene er oppført i henhold til byggeanmeldelse og tegninger godkjent av Fåberg Bygningsråd i möte den 24/9-1958.
Det bemerkes at påbudte stiger for feiere i henhold til Brannlovens § 27 ikke var anbragt. Pålegg herom ble gitt.

Bygningssjefen i Fåberg, den 23. november 1959.

O. Martinussen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**51**	Bnr.	**55**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Tor Jonssons veg 4, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 868 938,33

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. 176 679,00
Fellesfaktura for Randgård Borettslag III.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

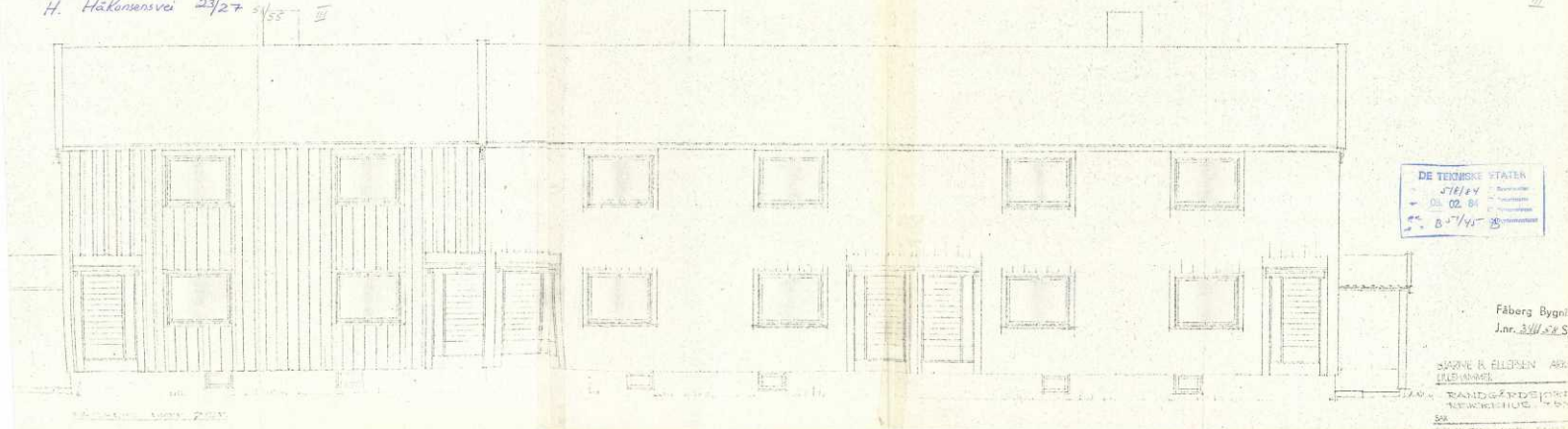
Lillehammer 24. mars 2025

Med hilsen

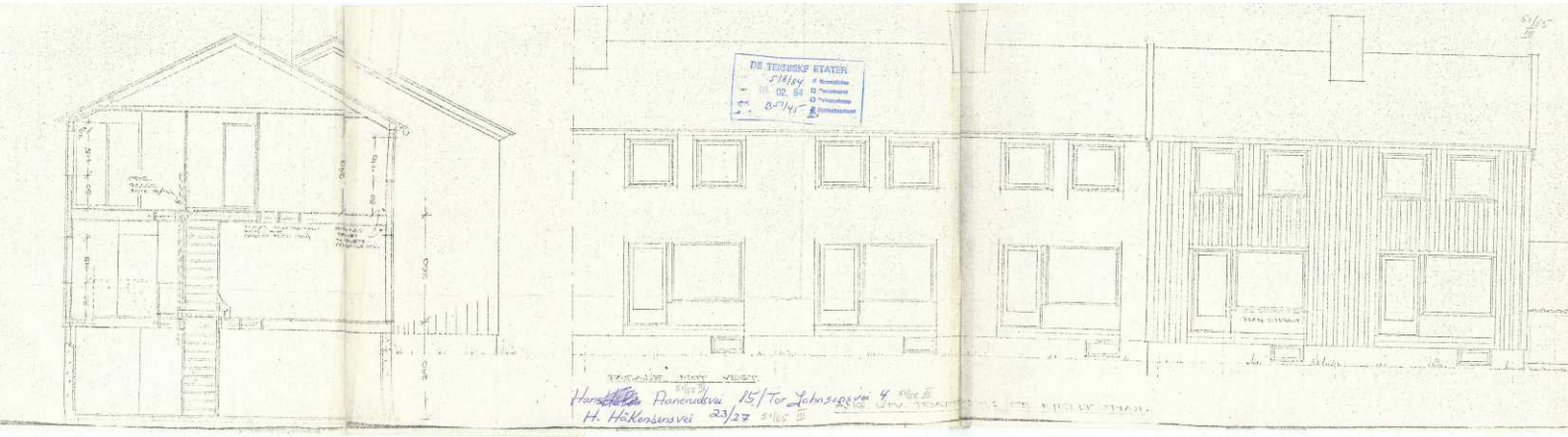
Gerd Aasen

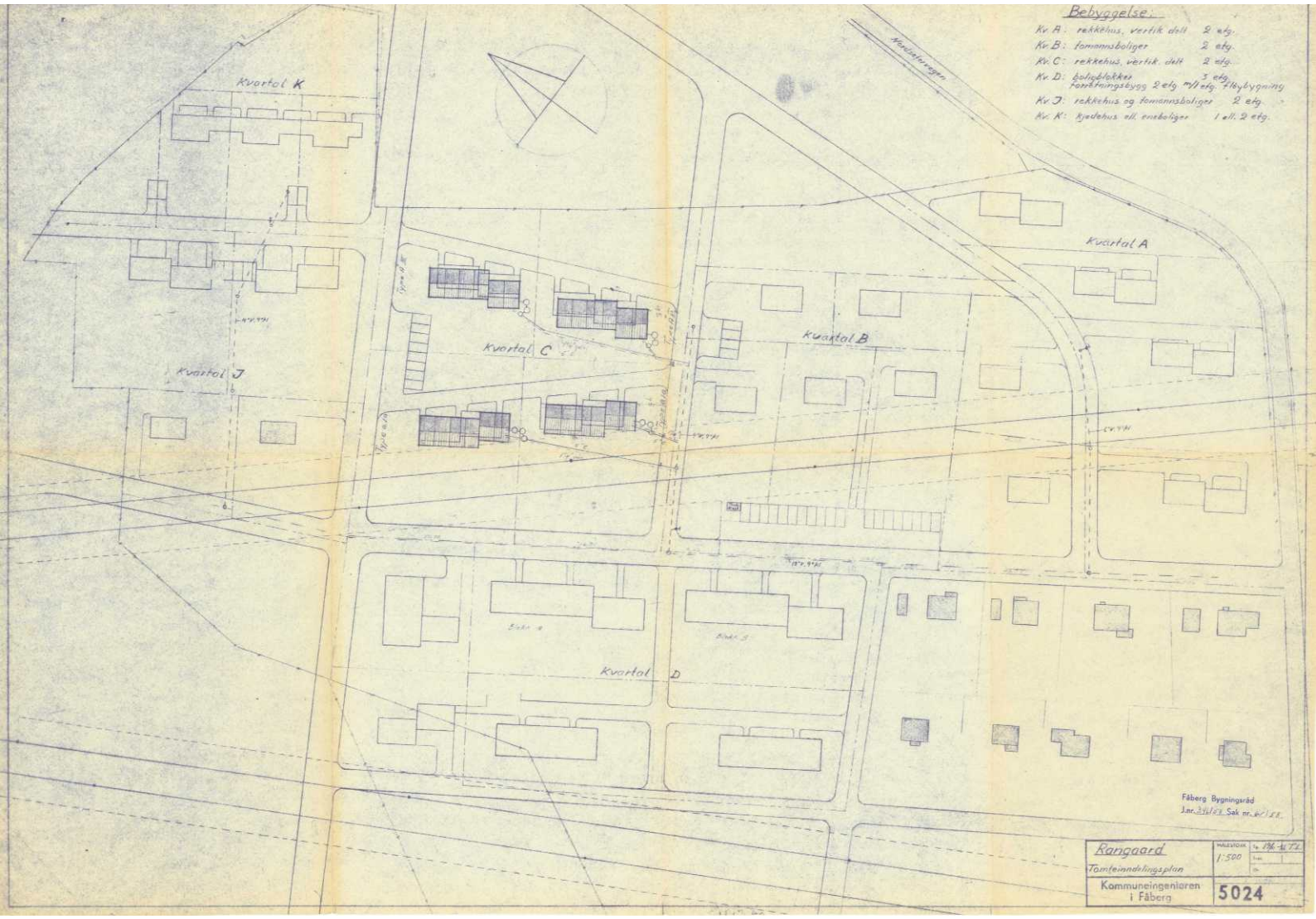
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

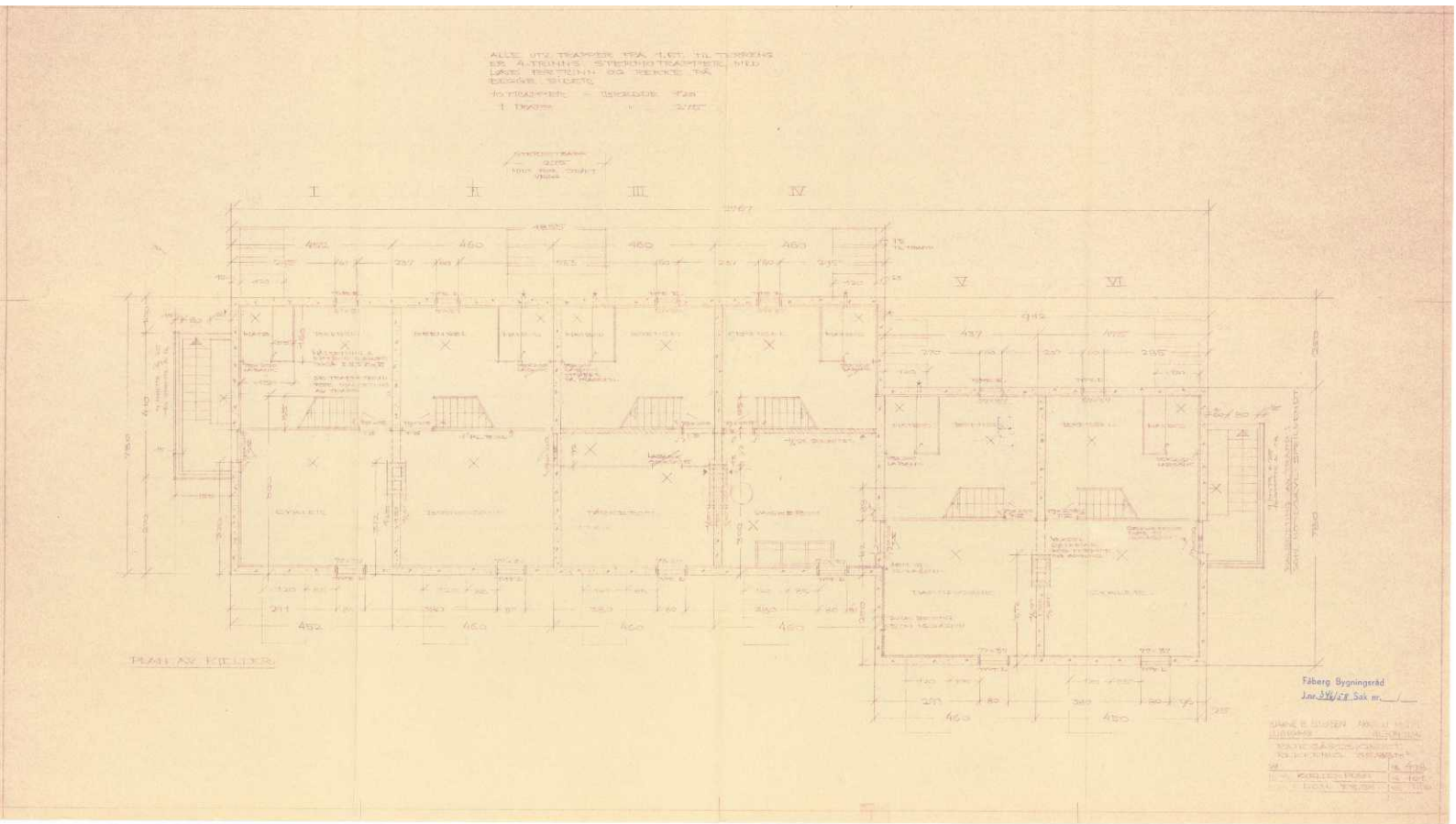
Hans Aanerudsvei 15 / Tor Johnsens vei 4
H. Håkonsensvei 23/27



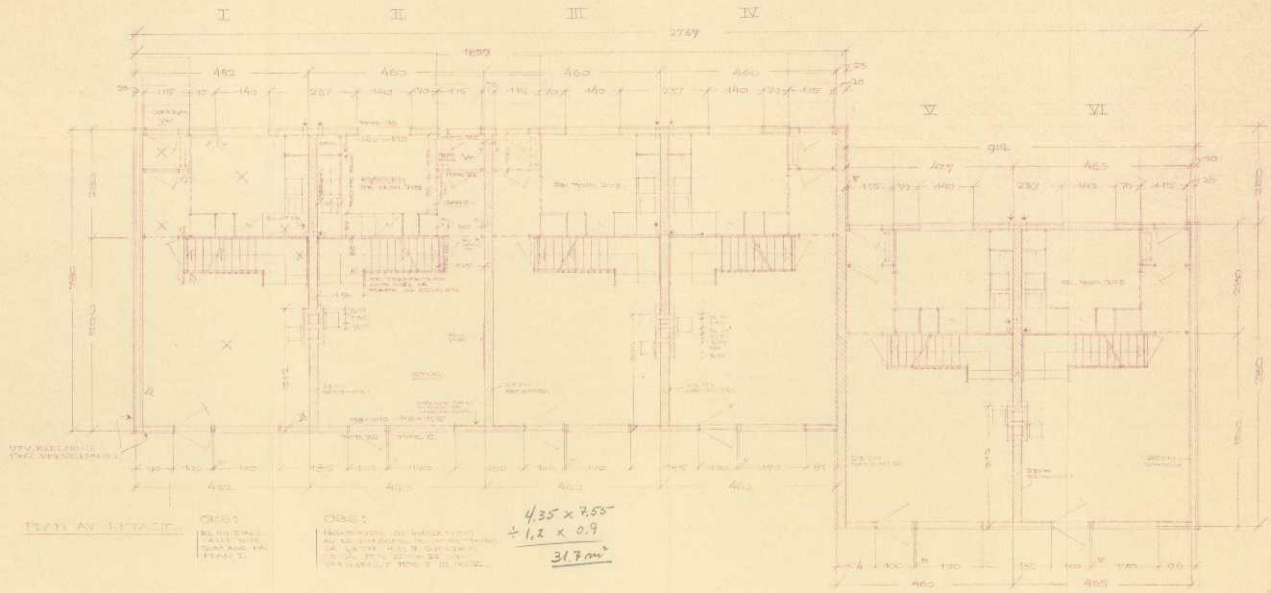
DE TEKNISKE STATEN


DE TEKNISKE ETATER
Hans Aanerudvei 15/Tor Johnsgate 4
H. Hiåkonsvei 23/27

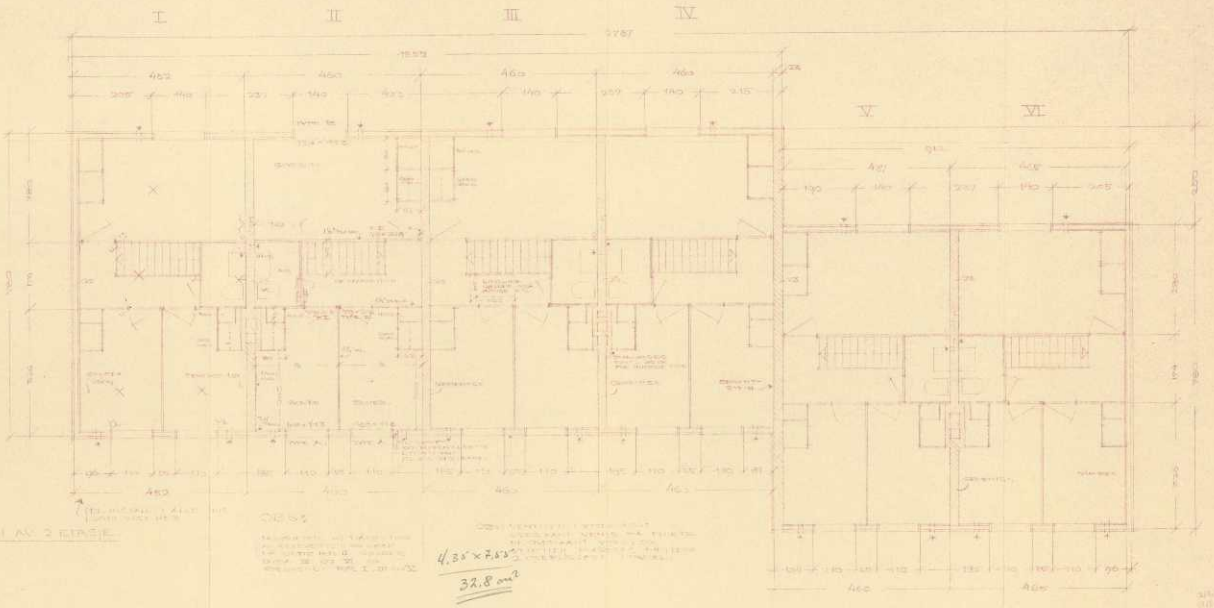

Bebyggelse:
Kv. A: rekkehus, vertik. delt 2 etg.
Kv. B: tomannsboliger 2 etg.
Kv. C: rekkehus, vertik. delt 2 etg.
Kv. D: boligblokker 3 etg.
forretningsbygg 2 etg m/1 etg. 7/høybygning
Kv. J: rekkehus og tomannsboliger 2 etg.
Kv. K: kjedehus ell. enebolig 1 ell. 2 etg.
Kvartal K
Kvartal J
Kvartal C
Kvartal B
Kvartal A
Kvartal D
Fåberg Bygningsråd
Rangaard
Tomteinndelingsplan
1:500
Kommuneingeniøren i Fåberg
5024



Fåberg Bygningsråd
Jnr. 99/78 Sak nr.



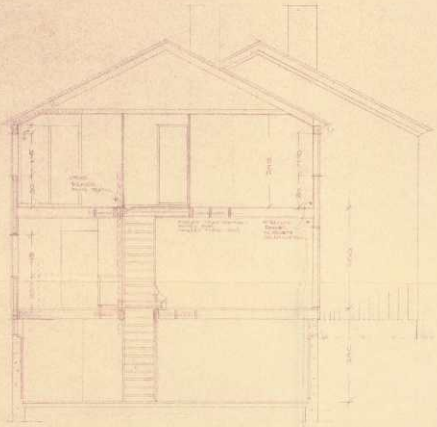
Fåberg Bygningsråd
Inn. 3/10/18 Sak nr. /

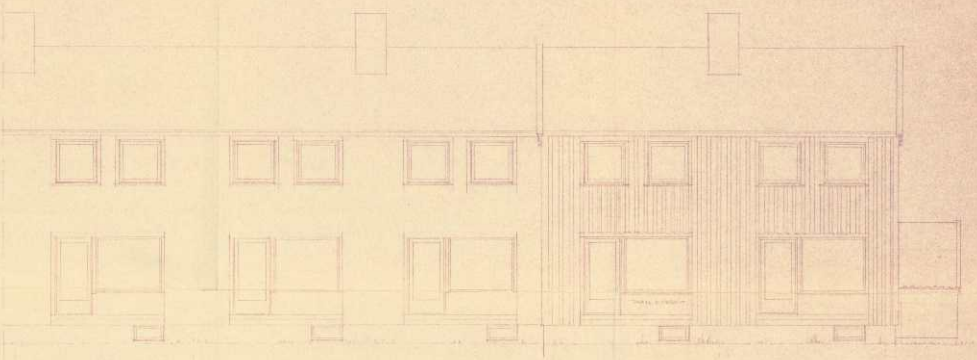


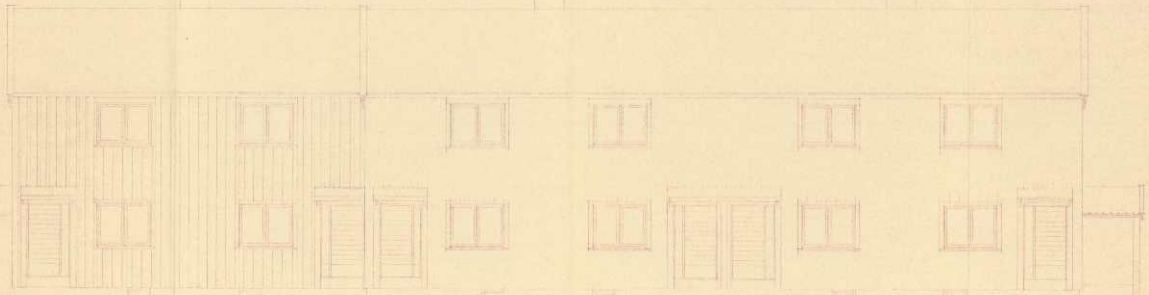
PLAN AV 2 ETASJE

4.35 × 7.53
32.8 m²

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 2966/68 Sak nr. 1







Fåberg Bygningsråd
J.nr. 2/11 -11 Sak nr. 1

Type A III

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251119
Vår referanse: 3706475/25998136
Bestilling: C3 2025-03-20 (6) 100

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4625	17	16.6.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	51	55	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4625/17
Uthentet 2025-03-20 10:02

4625 26 JUN 1975
sorenskriverembete

LILLEHAMMER BY

MÅLEBREV

over

Tillegg til ingen tidligere.

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr. 4/674.

L. nr. 86/75.

T. nr. 34-59

K. nr. Snestad 52.

Mandag den 2. juni 19 75 ble det holdt **kart- og oppmålingsforretning** i henhold til Lov om bygningsvesenet av 18. juni 1965 kap. VIII og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over:

tillegg til Enga Boligstiftelse i Lillehammer.

Forretningen er forlangt av LOBB v/Øyvind Engelien p.v.a.

Randgård Borettslag III

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Parsellen skal fraskilles gnr. 51 bnr. 55, Randgård Borettslag III.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen v/Magnus A.

i overvær av kartvitne Erik Øvrenn.

Ved forretningen møtte:1) Grensen mot Enga Boligstiftelse, gnr. 51 bnr. 82, er i henhold til kartforretning av 20.8.71 for kommunens grunn av Randgård, gnr. 51 bnr. 80, (F.nr. 26-73). Grensen mot garasjetomt, gnr. 51 bnr. 77 er i henhold til kartforretning av 5.2.69 (F.nr. 20-69). De øvrige grenser er i henhold til revidert garasjeplassering av 30.4.74.

Grensemåling:
Grensen mot Enga Boligstiftelse, gnr. 51 bnr. 82, er i henhold til kartforretning av 20.8.71, for kommunens grunn av Randgård, gnr. 51 bnr. 80, (F.nr. 26-73). Grensen mot Garasjetomt, gnr. 51 bnr. 77, er i henhold til kartforretning av 5.2.69 (F.nr. 20-69). De øvrige grenser er i henhold til revidert garasjeplassering av 30.4.74.

Grensebeskrivelse:
Parsellen grenser mot nordøst til Enga Boligstiftelse etter de rette linjene 813-1=5,49 meter og 1-2=29,79 meter. Mot sørøst til Garasjetomt etter den rette linjen 2-812=15,49 meter. Mot sørvest og nordvest til Randgård Borettslag III etter de rette linjene 812-805=35,75 meter og 805-813=7,80 meter.

Grensepunkter:	Koordinater:	
813	-13373,78	348271,06
1	370,47	266,68
2	351,40	243,79
812	364,50	235,52
805	380,67	267,40

Areal: 406,7 m^2 - Firehundreogseks-ogsjutiendedels kvadratmeter.

---

[1]) **Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.**
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen. En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Generelle tilføyelser:
De av oppmålingsvesenet nedsatte måle- og grensepeler må ikke fjernes uten oppmålingssjefens samtykke. Ved oppsetting av nytt gjerde skal gjerdelinjen påvises av reguleringsvesenet.

Forretningen slutt.

Jan Stensrud.
bem.

Erik Øvrenn
Erik Øvrenn.

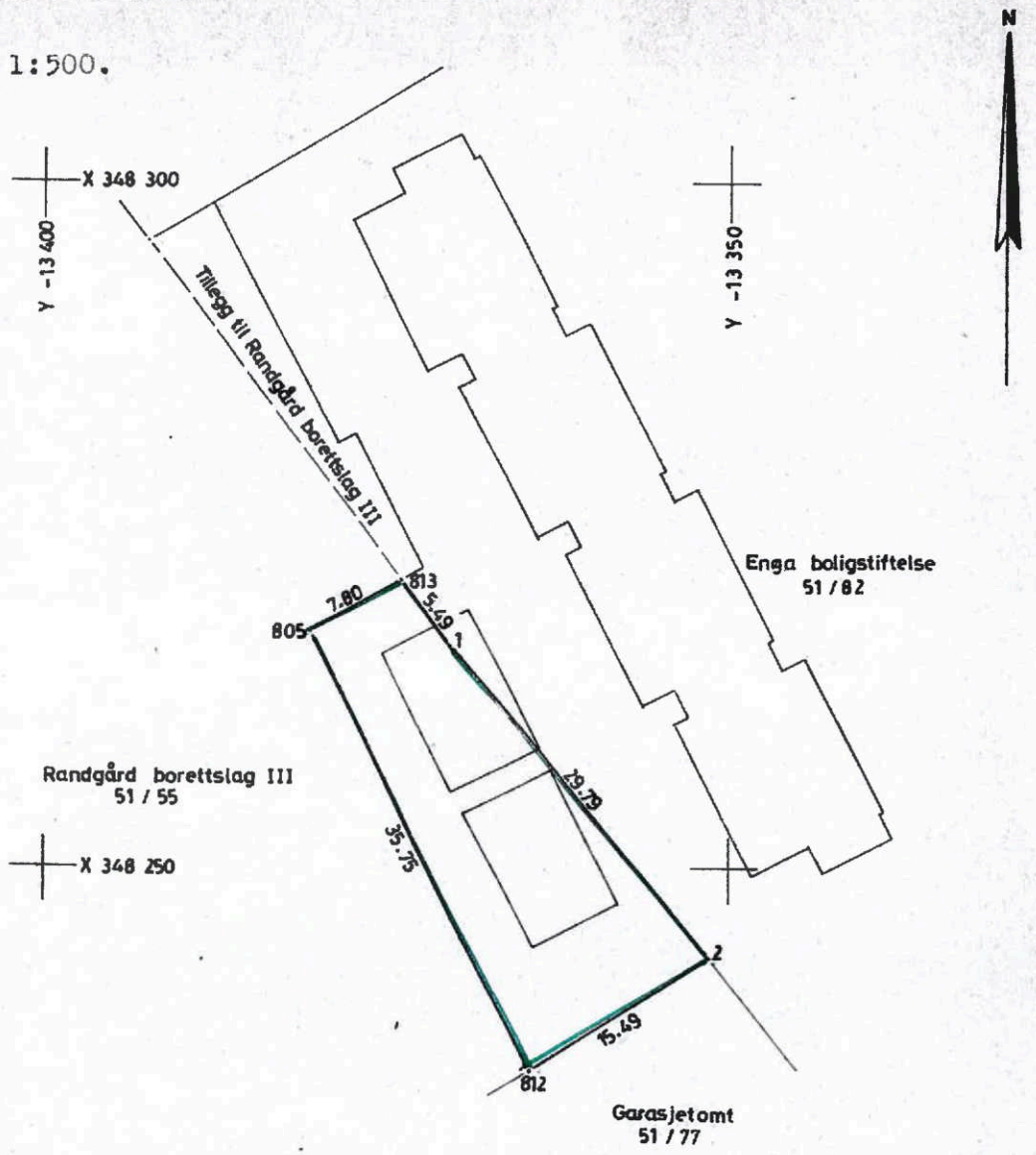
H. A. Skjellerudsveen.
H. A. Skjellerudsveen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4625/17
Uthentet 2025-03-20 10:02

Målebrevskart over tillegg til Enga boligstiftelse.

Areal: 406,7 m^2.

M. 1:500.



Jan Stensrud
Oslo.

Erik Pirenn

M.A. Skjelderudmoen

J.nr. 4/674.
L.nr. 86/75.
T.nr. 34-59.
Kbl. Smestad 32.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251119
Vår referanse: 3706473/25998126
Bestilling: C3 2025-03-20 (6) 89

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
168696	200	27.2.2013	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	51	55	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/168696/200
Uthentet 2025-03-20 09:55

Doknr: 168696 Tinglyst: 27.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

OM BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV FJERNVARMELEDNINGSANLEGG

Mellom Eidsiva Bioenergi AS som rettighetshaver og **Randgård Borettslag III,** eier av **gnr 51 bnr 55 i Lillehammer kommune** er inngått følgende avtale:

1. EIDSIVA BIOENERGI AS RETTIGHETHETER OG PLIKTER

1.1 Rettigheter i grunnen

Undertegnede Grunneier gir med dette Eidsiva Bioenergi AS rett til å legge og ha liggende fjernvarmeledning med tilhørende utstyr og kummer på Grunneiers eiendom. Eidsiva Bioenergi AS gis videre rett til å legge og ha liggende signalkabel for drift i felles grøft med fjernvarmeledningen.

Fjernvarmeledningsanlegget omfatter fjernvarmerør og trekkerør til fremføring av ledningsnett til interne og eksterne kommunikasjonsformål, f.eks. bredbånd.

1.2 Etablering av fjernvarmeanlegg

Fjernvarmeledningsanleggets trase fremgår av vedlagte kartskisse. Med mindre annet avtales skal traseen fremføres med en bredde på 1 meter til hver side for fjernvarmeledningens senterlinje og legges på en dybde under jordoverflaten som gir normalt 0,8 meter overdekning. På jordbruksarealer skal anlegget, med mindre annet avtales, legges på en dybde under jordoverflaten som gir minimum 1 meter overdekning.

1.3 Drift, vedlikehold og ombygging

Eidsiva Bioenergi AS gis videre rett til senere tilsyn, reparasjon og vedlikehold, samt rett til forandring og ombygging av fjernvarmeledningsanlegget når det skjer uten endring av traseen. Slikt tilsyn, reparasjon, vedlikehold, og ombygging skal gjennomføres uten å påføre den berørte eiendommen unødvendig ulempe eller skade.

1.4 Adkomst

Eidsiva Bioenergi AS gis rett til fri og uhindret adkomst for bygging, tilsyn, reparasjon, vedlikehold, forandringer og ombygging av fjernvarmeledningsanlegget med tilbehør, samt rydding i traseen.

1.5 Varsling

Planlagte arbeider på Grunneiers eiendom skal varsles før igangsettelse, enten gjennom annonse i en avis som er alminnelig lest på stedet eller ved skriftlig henvendelse til Grunneier.

I akutte tilfeller, for eksempel ved ledningsbrudd m.v., kan Eidsiva Bioenergi AS iverksette nødvendige arbeider uten forutgående varsel. Grunneier skal i slike tilfeller varsles så snart det er mulig.

1.6 Forhåndstiltredelse

Grunneier gir Eidsiva Bioenergi AS rett til å ta i bruk arealet fra det tidspunkt denne avtalen er signert selv om erstatningsbeløpets størrelse ikke er avklart og utbetalt.

2. KLAUSULERING, ERSTATNINGSANSVAR M.V.

2.1 Byggeforbud

Grunneier kan ikke uten skriftlig samtykke fra Eidsiva Bioenergi AS plassere bygninger, herunder flyttbare brakker, opplag eller annen større innretning, nærmere fjernvarmeledningsanlegget enn 1 meter målt horisontalt fra fjernvarmeledningsanleggets senterlinje og kummers ytterkant. Det samme gjelder utvidelse av eksisterende bygninger.

Byggeforbudet er likevel ikke til hinder for at Grunneier kan utnytte den klausulerte grunnen til ubebygd hage, inn- og utkjøring, beite osv. med de begrensninger som følger av Avtalen ellers, herunder avsnittet over.

2.2 Inngrep/tiltak i grunnen

Ved eventuell opparbeidelse av åpne grøfter over fjernvarmeledningsanlegget, skal det være en overdekning over fjernvarmeledningen på minst 30 cm. regnet fra bunn grøft. Lukkede drensgrøfter, vannrør samt varerør for ledninger m.v. er tillatt når disse er plassert etter anvisning fra Eidsiva Bioenergi AS.

Det er ikke tillatt å senke eller heve terrengnivået i traseen uten skriftlig samtykke fra Eidsiva Bioenergi AS.

2.3 Tiltak som kan skade fjernvarmeledningsanlegget

Grunneieren plikter å varsle Eidsiva Bioenergi om alle planlagte tiltak i nærheten av anlegget som kan medføre fare for skade på dette, snarest mulig og senest 14 dager før tiltaket planlegges igangsatt.

Dersom Eidsiva Bioenergi AS mener sikringstiltak er nødvendige, skal disse angis så snart som mulig, og senest innen planlagt iverksettelse. Merkostnader ved arbeidene som måtte være en følge av slike pålagte sikringstiltak dekkes av Eidsiva Bioenergi AS etter avtale.

Eidsiva Bioenergi kan nekte iverksettelse av tiltak som gjør inngrep i Eidsiva Bioenergis rettigheter etter punkt 1.

2.4 Grunneiers erstatningsansvar

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade på fjernvarmeanlegget.

3. ERSTATNING

3.1. Avtale eller skjønn

Dersom partene ikke inngår minnelig avtale om erstatningens størrelse, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn. Skjønnet skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper jf ekspropriasjonserstatningslova av 6. april 1984 nr 17, herunder saksomkostningsreglene i skjønnsprosesslovens §§ 54 flg.

Eidsiva Bioenergi AS begjærer skjønnet i henhold til skjønnsprosesslovens § 4 (avtaleskjønn).

Eidsiva Bioenergi AS skal sørge for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn, jf oreigningslova § 25 andre ledd.

3.2 Anleggsskader

Så sant ikke annet er avtalt skal skader som Grunneier påføres under anleggsarbeidet og som medfører økonomisk tap for grunneier, eller senere for eksempel ved endring, ombygging eller ledningsbrudd, erstattes av Eidsiva Bioenergi AS ved særskilt oppgjør. Dette gjelder kun dersom de alminnelige vilkår for erstatningsansvar er oppfylt.

4. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER

Eidsiva Bioenergi AS kan overlate sine rettigheter og plikter etter denne Avtalen til andre selskaper.

Ved endrede eier- og/eller driftsforhold for fjernvarmeledningsanlegget skal ny eier eller driver være bundet av avtalen. Eidsiva Bioenergi AS har rett og plikt til å overføre avtalen til ny eier og driver.

5. AVTALENS VARIGHET

Eidsiva Bioenergis rettigheter etter denne avtalen er evigvarende, likevel slik at dersom grunnen ikke tas i bruk innen tre år etter at denne Avtalen er underskrevet, faller Avtalen bort i sin helhet.

Dersom Eidsiva Bioenergi AS ikke tar grunnen i bruk, bortfaller grunneiers krav på erstatning.

6. GRUNNEIERS OMKOSTNINGER

Eidsiva Bioenergi AS betaler grunneier nødvendige utgifter til teknisk og juridisk bistand ved opprettelse av denne avtale.

7. SPESIELLE VILKÅR

Dersom grunneier ønsker å utnytte eiendommen innenfor byggeforbudssonen etter avtalens pkt 2.1, har Eidsiva Bioenergi AS plikt til å flytte hovedrørtraseen. Grunneier skal varsle Eidsiva Bioenergi AS skriftlig om at traseen kreves flyttet, og tiltak kan ikke iverksettes før traseen er flyttet.

Grunneier skal ved flytting av traseen så langt det er mulig tilby ny trase over eiendommen.

Det skal også settes opp et nytt gjerde som avtalt på befaring.

8. TINGLYSNING

Denne avtalen kan tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

9. DATO OG SIGNATUR

Denne avtalen er undertegnet i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

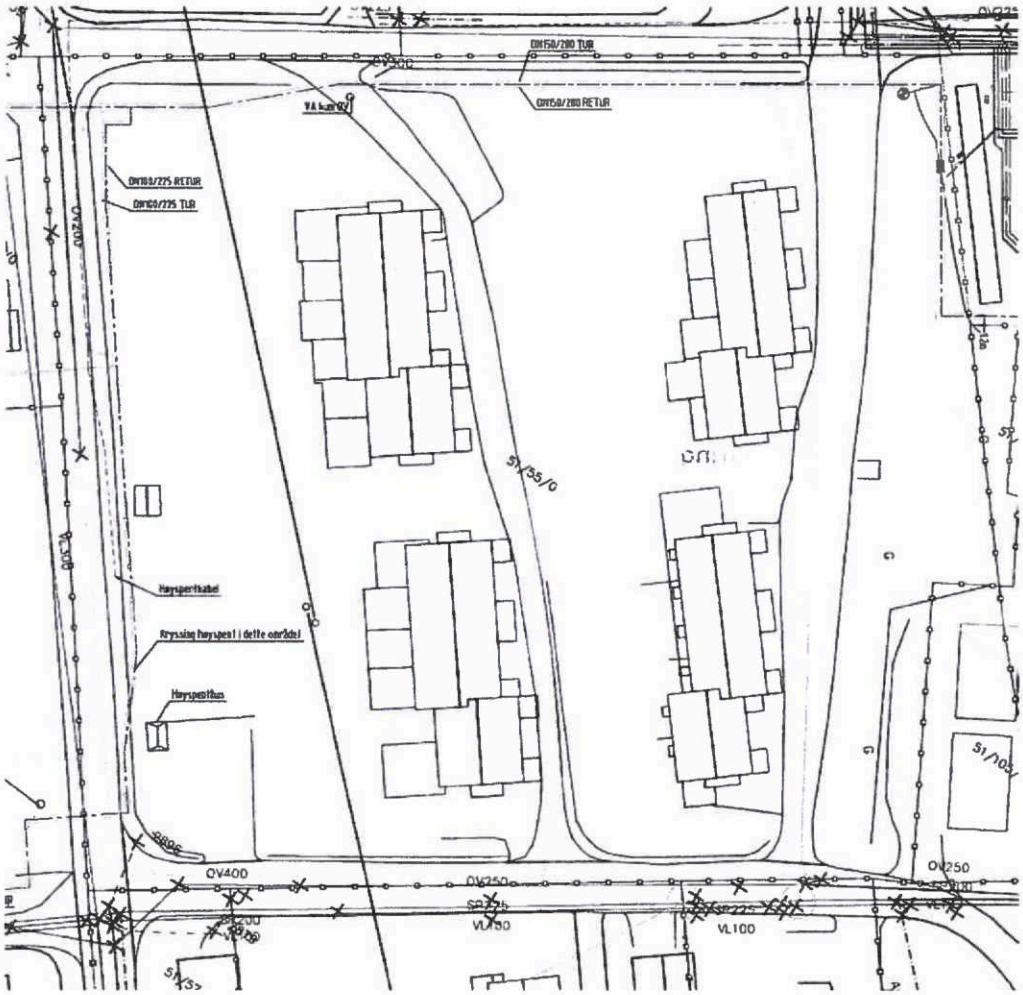
Hamar, den 25/12-2012

Eidsiva Bioenergi AS
Org.nr. 980 258 165

Lillehammer, den 18/2-13

Hjemmelshaver (e)
med fødselsnr./org. nr.
954 373 312

Vedlegg: Kart datert 09.10.2012



Fjernvarmeledning markert med grønn strek.

070.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251119
Vår referanse: 3706474/25998131
Bestilling: C3 2025-03-20 (6) 92

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2291	17	26.8.1958	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL FESTE NYE VILKÅR - FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	51	55	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/2291/17
Uthentet 2025-03-20 09:56

Skjøn for 170.
Kass for dir 2/8-1958.

Dagbok nr. 2291 26 AUG 1958
Sør-Gudbrandsdal tingskriverembete

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

Mellom Fåberg kommune, nedenfor benevnt kommunen, og Randgård borettslag III v/Lillehammer og Omegns Boligbyggelag, nedenfor benevnt festeren, er d.d. inngått sådan kontrakt:

Kommunen bortfester herved for bestandig til Randgård Borettslag III v/Lillehammer og Omegns Boligbyggelag en byggetomt av "Kulturbeitet", gnr. 51, bnr. 27 i Fåberg herred. Tomtens beliggenhet og utstrekning går fram av "Kart- og oppmålings- samt skyldelingsforretning" av 28. april 1958, tinglyst den 8. mai 1958. Tomtens areal utgjør 10677,5 m2 inklusive grunn til gater som etter vedtatt og stadfestet reguleringsplan støter til tomten og som festeren i henhold til bygningslovens § 46 og 47 plikter å erstatte kommunen.

Tomten har fått gnr. 51, bnr. 55.

Kommunen bortfester tomten på følgende vilkår:

1. a. Festeavgift, som hviler på tomten i følge festekontrakt av 21.8.1956, tinglyst 25.8.1956, mellom Kristen Hernes og kommunen med 1. prioritets pant i grunn og oppførendes bygninger, og som utregnes på grunnlag av verdien av 3 -tre- tønner byggs pr. dekar etter kapitalsats for tiden kr. 80,00 pr. dekar pr. år, skal av festeren ukrevet betales til kommunekassereren i Fåberg halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. april og 1. oktober inntil videre med kr. 427,10 -kronerfirehundreogtjuesju 10/100- for hver gang, første gang den 1. oktober 1958 med kr. 213,55 for tidsrommet 1. juli til 30. september 1958.

b. Utenom den under 1 a nevnte festeavgift skal festeren betale et engangsbeløp, stort kr. 1.500,00 pr. dekar, d.v.s. kr. 16.016,25 -kronersekstentusenogsekstenn 25/100- som innfestingssum. Dette beløp innbetales kontant til kommunekassereren i Fåberg mot utlevering av denne festekontrakt i undertegnet stand.

2. Festeren bærer alle omkostninger i samband med tomteoverdragelsen, således gebyrer for oppmåling og skyldeling samt stempling og tinglysning av festekontrakt og anmerkning av heftelser.

3. Festeren har plikt til å bebygge tomten innen 2-to- år, regnet fra dato. Denne byggefrist kan under særlige omstendigheter forlenges av Fåberg formannskap med 1 -ett- år om gangen. Dersom festeren ikke oppfyller sin byggeplikt i henhold til denne kontrakt, kan kommunen kreve tomten avstått uten at festeren har krav på tilbakebetaling av erlagt festeavgift

eller innfestingssum eller annet vederlag.

4. Tomten kan bare bebygges i samsvar med gjeldende byggeforskrifter og bygningsvedtekter og etter gjeldende reguleringsplan. Beplantning som kan sjenere naboeiendommer eller skjemme med strøket, må ikke anlegges på tomten.

5. Kommunen har rett til å føre frem over tomten vann- og kloakkledninger i den utstrekning vann- og kloakkplanene gjør det nødvendig for bebyggelse av tilstøtende arealer. Åsberg elektrisitetsverk har rett til stolpefeste på tomten for sitt fordelingsnett i den utstrekning strømforsyningen av området tilsier dette.

6. Så longe tomten er ubebygget, kan festeren ikke overdra den til andre uten at samtykke er innhentet hos Åsberg formannskap.

7. Festeren kan ikke disponere over de deler av tomten som ifølge reguleringsplanen er utlagt til gater. Den offentlige ferdsel må således ikke på noen måte sjeneres eller hindres.

8. Så longe det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

   a. Den betingede panterett i tomten og bygningene for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år foruten retten til framtidig avgift.

   b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

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

Denne kontrakt er utferdiget i 2 -to- eksemplarer, som begge er underskrevet av partene. Partene beholder hver sitt eksemplar.

Lillehammer, den 12. august 1958.

Som hjemmelsinnehaver:
Åsberg kommune
Ola Jensvold
ordfører

Som tomtefester:
Lillehammer og Omegns
Boligbyggelag
K. Schefte Ola Langdalen

Til vitterlighet:
Gerd Mjelde
Birgit Døsrønningen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251119
Vår referanse: 3706476/25998141
Bestilling: C3 2025-03-20 (6) 91

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4625	17	16.6.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	51	55	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4625/17
Uthentet 2025-03-20 09:56

4625 | 6 JUN 1975
sorenskriverembete

LILLEHAMMER BY

MÅLEBREV

over

Tilleggsskjøte.

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr. 4/671.

L. nr. 86/75.

T. nr. 34-59

K. nr. Smestad 32.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4625/17
Uthentet 2025-03-20 09:56

Mandag den 2. juni 19 75 ble det holdt **kart- og oppmålingsforretning** i henhold til Lov om bygningsvesenet av 18. juni 1965 kap. VIII og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over:

tillegg til Enga Boligstiftelse i Lillehammer.

Forretningen er forlangt av LOBB v/Øyvind Engelien p.v.a.

Nandgård Borettslag III

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Parsellen skal fraskilles gnr. 51 bnr. 55, Nandgård Borettslag III.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen v/Magnus A.

i overvær av kartvitne Erik Owrenn.

Ved forretningen møtte:1) Grensen mot Enga Boligstiftelse, gnr. 51 bnr. 82, er i henhold til kartforretning av 20.8.71 for kommunens grunn av Nandgård, gnr. 51 bnr. 80, (T.nr. 26-73). Grensen mot garasjetomt, gnr. 51 bnr. 77 er i henhold til kartforretning av 5.2.69 (T.nr. 20-69). De øvrige grenser er i henhold til revidert garasjeplassering av 30.4.74.

Grensevisning:
Grensen mot Enga Boligstiftelse, gnr. 51 bnr. 82, er i henhold til kartforretning av 20.8.71, for kommunens grunn av Nandgård, gnr. 51 bnr. 80, (T.nr. 26-73). Grensen mot Garasjetomt, gnr. 51 bnr. 77, er i henhold til kartforretning av 5.2.69 (T.nr. 20-69). De øvrige grenser er i henhold til revidert garasjeplassering av 30.4.74.

Grensebeskrivelse:
Parsellen grenser mot nordøst til Enga Boligstiftelse etter de rette linjene 813-1=5,40 meter og 1-2=20,79 meter. Mot sørøst til Garasjetomt etter den rette linjen 2-812=15,49 meter. Mot sørvest og nordvest til Nandgård Borettslag III etter de rette linjene 812-805=35,75 meter og 805-813=7,80 meter.

Grensepunkter:	Koordinater:	
813	-13373,78	348271,06
1	370,47	266,68
2	351,40	243,79
812	364,50	235,52
805	380,67	267,40

Areal: 406,7 m^2 - Firehundreogseks-ogsjutiendedels kvadratmeter.

---

1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen. En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Generelle tilføyelser:
De av oppmålingsvesenet nedsatte måle- og grensepeler må ikke fjernes uten oppmålingssjefens samtykke. Ved oppsetting av nytt gjerde skal gjerdelinjen påvises av reguleringsvesenet.

Forretningen slutt.

Jan Stensrud.
Sem.

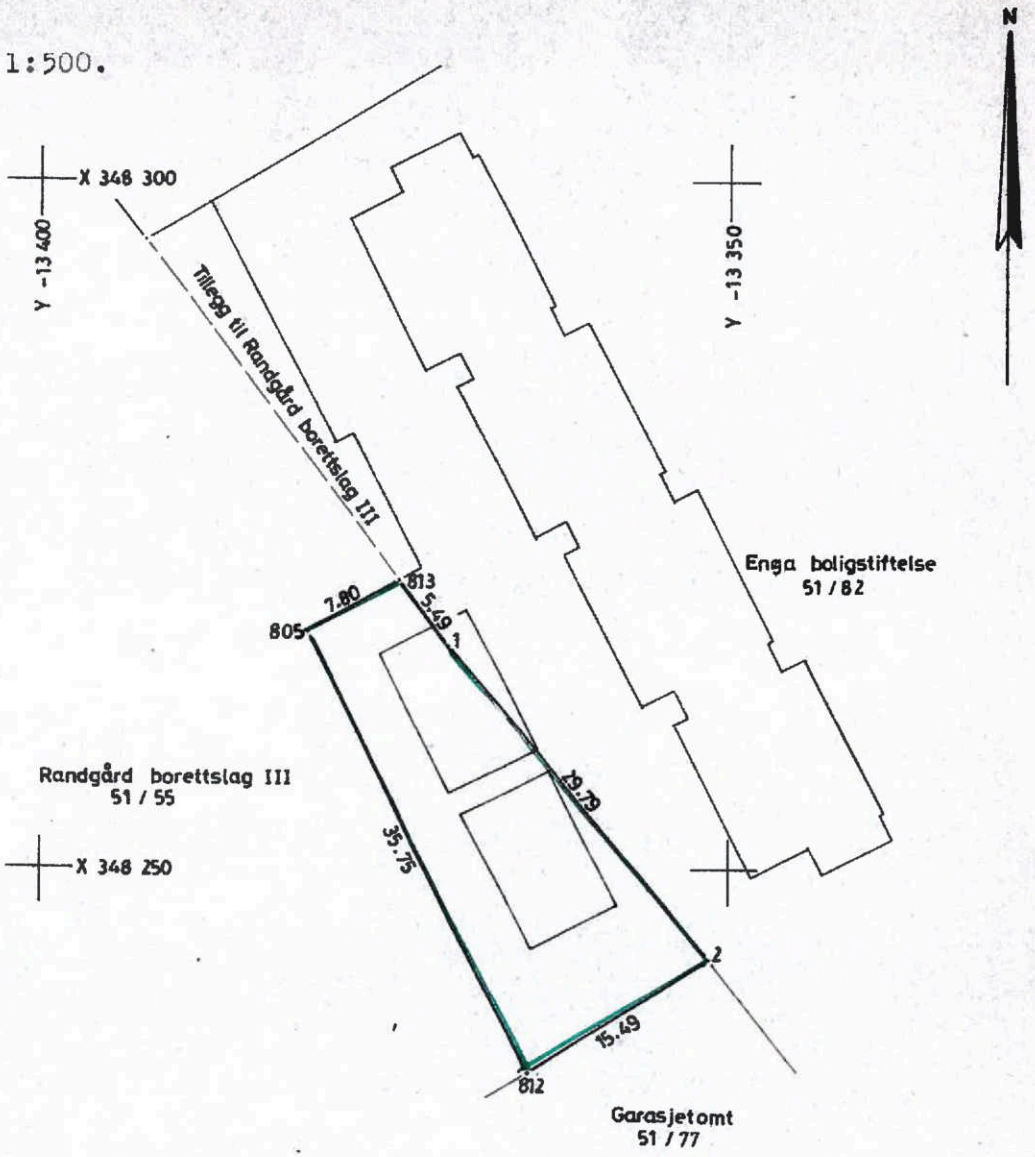
Erik Øvrenn
Erik Øvrenn.

M. A. Skjellerudsveen.
M. A. Skjellerudsveen.

Målebrevskart over tillegg til Enga boligstiftelse.

Areal: 406,7 m^2.

M. 1:500.



Jan Mossund
Eiere.

Erik Aurenn

H A. Skjelderudveien

J.nr. 4/674.
L.nr. 86/75.
T.nr. 34-59.
Kbl. Smestad 32.

Tor Jonssons veg 4C

Nabolaget Randgård/Smestad - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km	
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	6 min 2.2 km	
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km	
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km	
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km	
Create - Lillehammer kreative vgs	17 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Randgårdsjordet Linje B8	1 min 0.1 km	
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	20 min 1.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 37 min	

BARNEHAGER

Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	1 min 0.1 km	
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km	
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	5 min
Rema 1000 Helleberg	14 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	15 min
Apotek 1 Kremmerhuset	16 min
Lillehammer Vinmonopol	18 min

SPORT

Holmejordet balløkke	6 min
Håkons hall	6 min
Espern Lillehammer	15 min
EVO Lillehammer	16 min

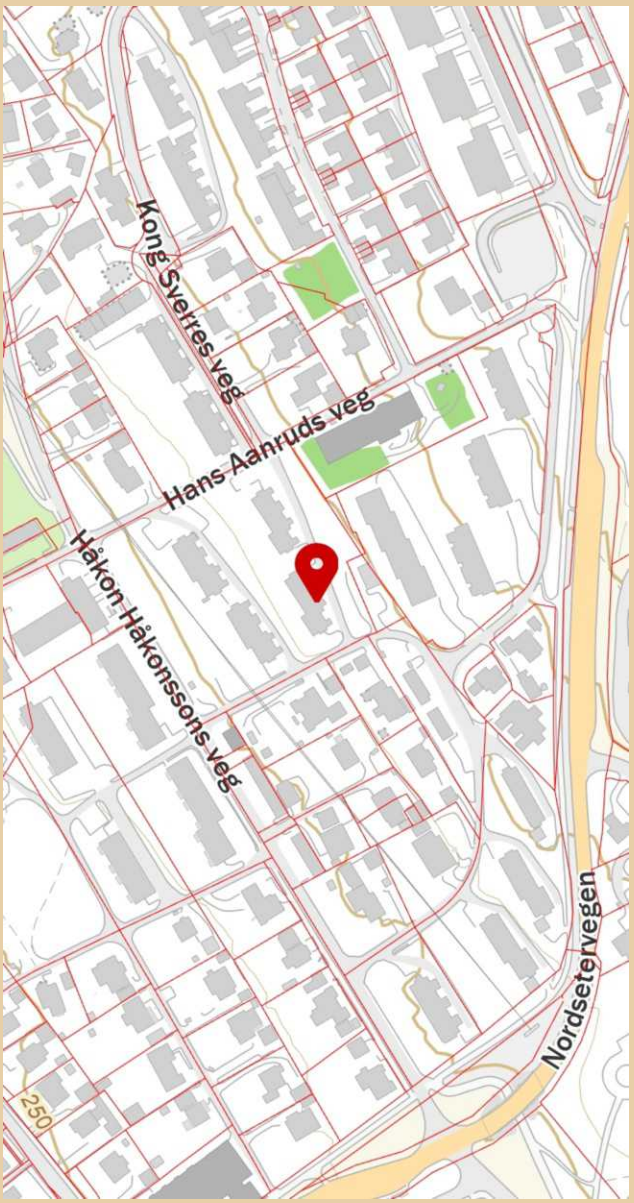
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Tor Jonssons veg 4C, 2618 Lillehammer
Gnr. 51, Bnr. 55, andelsnr. 15 i RANDGÅRD BORETTSLAG 3, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251119

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 26 400

E-post: ole.rosten@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.
