PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HANSBAKKEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hansbakken 9 204, 2609

LILLEHAMMER kommune

gnr. 55, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20944-2742 **Referansenummer:** XV1766

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Eirik Enge **Vår ref:**

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

Takstcon AS

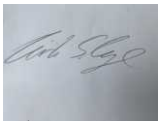
Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig



Eirik Enge
Uavhengig Takstingeniør
eirik@takstcon.no
472 44 600

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Yttervegg i trekonstruksjon og betong. Utvendig stående kledning.
Fasadeplater.
Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.
Terrasse mot vest. Konstruksjon og overflater i treverk. Rekkverk I glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedsak preget av:Parkett. Fliser.
Vegger i hovedsak preget av: Malte plater.
Himling i hovedsak preget av: Malte plater.
Etasjeskiller i betong.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.
Lette/glatte innerdører.
Boligen er varmet opp med strøm i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.
Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.
Overflater gulv:Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.
Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.Plastsluk.
Servant med underskap.Speil med tilhørende belysning.
Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.Tilluft ved dør.
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er bygd som våtromskabin.
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog,glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Komfyrvakt.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Rør i rør.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Varmtvann kommer fra felles bereder/varmesentral med egen måler i hver enhet.
El-anlegg med automatsikringer.I hovedsak skjult anlegg.
Røykvarsler tilknyttet alarmselskap. Sprinkler anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.
Støpt plate på mark. Støpt kjellerveggen. Del av felles bygningsmasse. Tilstandsgrad ikke vurdert.
Flat/skrånende tomt.
Terreng er del av felles tomt og derfor ikke vurdert, eventuelle endringer må tas i samrådet med de andre eierne.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

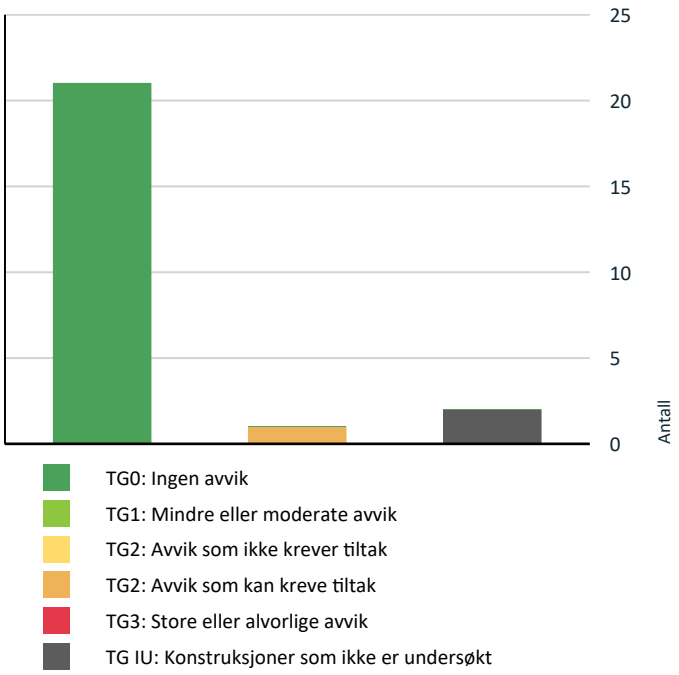
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, normale vedlikeholdskostnader må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at sameiet normalt er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon og betong. Utvendig stående kledning. Fasadeplater.

TG 0 Vinduer

Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra byggeår.

TG 0 Dører

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest. Konstruksjon og overflater i treverk. Rekkverk I glass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulv i hovedsak preget av:Parkett. Fliser.
Vegger i hovedsak preget av: Malte plater.
Himling i hovedsak preget av: Malte plater.

Tilstandsrapport

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

TG 0 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen er varmet opp med strøm i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater gulv:Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Tilstandsrapport



Sprekk i fliser og fuger i dusjsonen.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap.Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er bygd som våtromskabin.
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog,glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Komfyrvakt.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Synlige vannrør i: Rør i rør.



TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

TG 0 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvann kommer fra felles bereder/varmesentral med egen måler i hver enhet.

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.

El-anlegg med automatsikringer.I hovedsak skjult anlegg.

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.



Sikringsskap med automatsikringer.

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.

Røykvarsler tilknyttet alarmselskap. Sprinkler anlegg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Tilstandsrapport

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark. Støpt kjellerveggen. Del av felles bygningsmasse. Tilstandsgrad ikke vurdert.

TG IU Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.
Terreng er del av felles tomt og derfor ikke vurdert, eventuelle endringer må tas i samrådet med de andre eierne.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

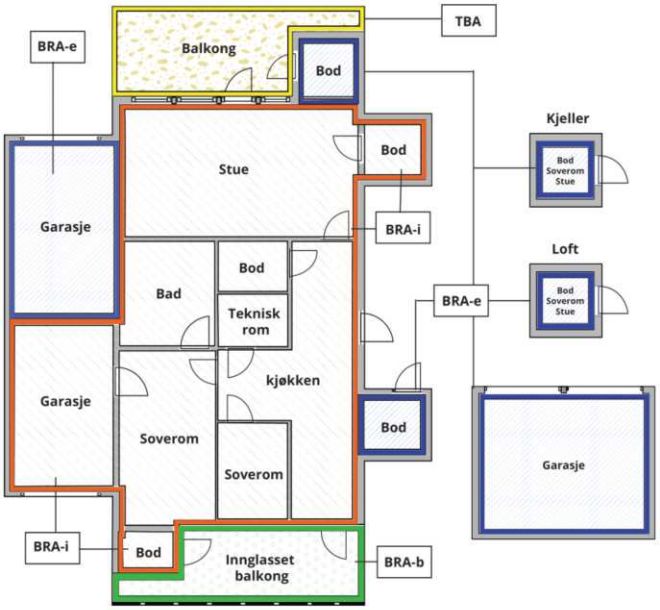
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	7
Bod i felles bod bygg		7		7	
SUM	**57**	**7**			**7**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Entré, Bod, Soverom 2		
Bod i felles bod bygg		Bod Utvendig	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Kommentar: Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i

konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Eirik Enge	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	55	114		0	1230 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hansbakken 9 204

Hjemmelshaver
Ersgaard Bolig A/S

Kommentar
Felles eiet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.
Parkering i felles parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges av næringsvirksomhet egenerklæring ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.11.2020		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	28.03.2017	I følge fremlagt ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfo	19.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Forutsetninger

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251204

Selger 1 navn
Anna Forr

Gateadresse
Hansbakken 9

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251204

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251204

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anna forr	67c3bd55a58b6e92aaeb 95e2807a77b3a1a591ea	22.05.2025 15:38:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251204

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

Boligopplysninger:

Vaskeriet Boligsameie 1
Hansbakken 9
2615 LILLEHAMMER

Vår ref.: 1434/12
Type: Boligsameie
Eiere: Ersgaard Bolig AS

Organisasjonsnr: 922 391 211 **Seksjonsnr:** 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 946**

Felleskostnader:	Felleskostnader brøk fordeling	1 471
	Felleskostnader lik fordeling	785
Måler:	1434 Techem avleser - Fjernvarme: Enhet: 1434/12 (14341 - 12)	570
	1434 Techem avleser - Varmtvann: Enhet: 1434/12 (14342 - 12)	120

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Svein Olav Bøen
Adresse:	Hansbakken 9
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97685571
E-post:	sveinolavboen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utestående saldo: **2 946**

Felleskostnader:	2 946	Restanse:	2 946
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	56
Annen formue:	4 698	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018		
Gårds/bruksnr:	55/113 - seksjon:12		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1229.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Sparebank 1 Forsikring AS	Polisenr:	2974724

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.2018	Første innflytting:	15.12.2018	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Vaskeriet Boligsameie 1
Hansbakken 9
2615 LILLEHAMMER

Vår ref.: 1434/12
Type: Boligsameie
Eiere: Ersgaard Bolig AS

Organisasjonsnr: 922 391 211

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Boligseksjon

Fasiliteter:

Fjernvarme/vann; det betales akonto beløp for fjernvarme og vann. Avregnes årlig av styret.

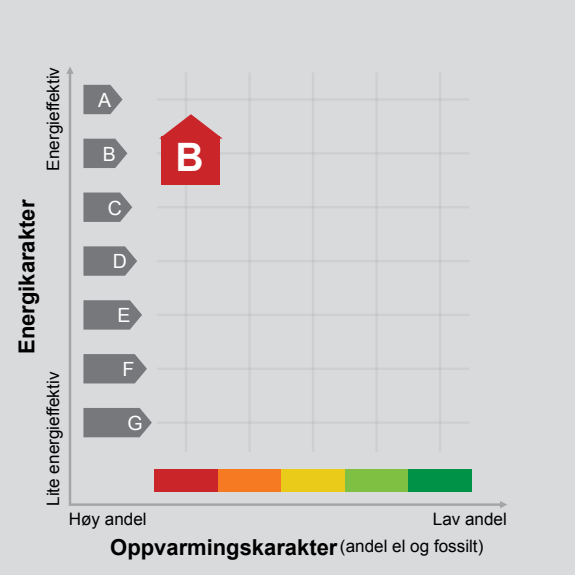
Felles garasjeanlegg er organisert som et eget realsameie, det tilkommer felleskostnader for parkeringsplass i anlegget

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke en del av felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hansbakken 9
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300615109
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-125935
Dato	26.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

HUSORDENSREGLER FOR VASKERIET BOLIGSAMEIE 1.

Formål:
Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold i vårt sameie. Foruten de plikter og ordensregler som anses nødvendige for å oppnå dette, tar reglene sikte på å sikre samtlige beboere trivsel og hygge. Denne målsetting oppnås best om alle sørger for å følge reglene og opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre. Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene må godkjennes i sameiermøte for å være gyldige.

FELLESOMRÅDER:

Dører / heis:

- De 3 inngangene, inklusiv alle dører i kjelleren, skal være låst hele døgnet.
- Beboerne har ansvar for utleverte nøkler.
- Det skal ikke lukkes oppfor fremmede. Dørsalg er forbudt.
- Det er ikke lov å forlate heisen låst slik at andre ikke får tilgang.
- Heisen må ikke brukes ved brann eller røykutvikling. (På bygget er en av beboerne heiseansvarlig.)
- Dørene fra trappesjakten ut til svalgangene må alltid holdes lukket.

Svalgang / trappeoppgang:

- På svalgangen må det over alt være **en passasje på minimum 1 meter**, dette med tanke på rullestolbruk. Det tillates et visst måtehold av møbler (blomsterkrukker, etc), men uten at det blir til hinder for andre beboere eller ved evakuering.
- Fellesområder må ikke opptas med gjenstander, slik som sko og utetøy, kasser, innbo, sportsartikler og lignende. Bilhjul skal lagres i egen bod eller innenfor egen avmerket garasjeplass.

  Fellesarealene vaskes hver 14. dag. Dersom vi søler eller slipper ned noe, tar vi det opp selv, uten at styret må påpeke dette.

Uteområder, herunder gårdsplass, gangveier, plener:

- Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på sameiets område. (Infotavle i garasjen)
- Det er kun tillatt å ta enkel bilvask med bruk av bøtte (vinduer, lykter, etc). da det ikke er avrenning eller vannkran i nærheten. Anvist plass: Sør for containere.

Søppel og avfall:

- Alt avfall og søppel skal ned i containere, ingenting skal settes utenfor, f.eks. juletrær.
- Det henstilles til at alt som skal ned i containere klemmes flatt (eks. melke- og eggekartonger). Større emballasje må tas til Miljøstasjonen.
- Forbudt å kaste sigarettsneiper, snus og tyggegummi på fellesarealene! Avfallsbøtte benyttes!

Parkering:

- Parkering av biler skal kun skje på oppmerkede plasser.
- Sykler skal settes i sykkelstativene.
- Beboerne henstilles til å parkere i kjelleren, - dette av hensyn til at utrykningsbiler, renovasjon-, vare-, og flyttebiler må ha lett tilgjengelighet, og at det til enhver tid skal være plass for gjester. Plassene ute er først og fremst ment som gjesteparkering.
- Om nødvendig kan styret bestemme at det skal benyttes parkeringsbevis.

Fasade:

- Utvendig solskjerming skal holdes i fargene grått/hvitt. (viser til vedtektene pkt 3. 4)
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på sameiets bygninger, gjelder også verandaer.

STØY / URO

- Generell ro mellom kl 23.00 – 07.00. Fredag og lørdag etter kl. 24.00
- Søndager og helligdager mellom kl 24.00 – 13.00
- Støyende arbeid skal ikke finne sted etter kl 21.00 på hverdager og etter kl 17.00 på lørdager.
- Selskapeligheter utover kl 24.00: Beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om et slik varsel er gitt, skal det like fullt tas tilbørlig hensyn til ovennevnte regel.
- Kjøring og høyrøstet tale på utsiden av blokken og innover svalgangene må mest mulig unngås etter kl.23.00. (Det vises til at beboere helst parkerer i kjelleren.)
- Tillatt ferdsel i branntrapp mellom kl 08.00 og kl 20.00.

DEN ENKELTE ENHETS OMRÅDE:

Veranda:

- Risting av tøy fra vinduer og veranda er ikke tillatt, og skal heller ikke henge over rekkverk. *(Gjelder også tepper og sengeklær. Vi må ta bryet med å gå ned på bakkeplan)*
- Tørk av tøy på veranda tillates bare i høyde med rekkverket.
- Forbudt å oppbevare gjenstander som er synlige over rekkverket, dette gjelder også hengende lamper (j. f. vedtektene).
- Julepynt på verandaen må brukes av den enkelte ut fra et behersket og hensynsfullt skjønn. Kun tillatt med stille lys (ikke blinkende), dette av hensyn til naboene i tilstøtende leiligheter der innsyn fra flere verandaer kan være sjenerende.
- Snørydding fra veranda over rekkverk er tillatt når beboerne under har fått beskjed.
- Det er forbud med bruk av gassgrill, kulegrill eller åpen flamme på eller i nærheten av terrasse. Dette gjelder ikke de som allerede har anskaffet gassgrill. Forbudet gjelder også ved utskifting av eksisterende gassgrill.
- **Husdyr:**
- Katt og hund tillates
- Den som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere, så som lufting og båndtvang innen sameiets område. Overtredelse kan medføre at styret krever dyret fjernet.
- Hund skal ikke forlates dersom den bjeffer eller gneldrer når den er alene.
- Hundebæsj skal opp i pose (gjelder også bæsjing i buskaset) som knyttes godt og kastes i restavfallet.
- Det skal ikke legges ut mat til fugler.

STYRET:

Styret bestemmer / skal ha skriftlig beskjed eller søknad ang.:

- Ved inngåelse av avtale om utleie / framleie, plikter eier av leiligheten å gi skriftlig beskjed til styret.
  (Styret må til enhver tid vite hvem som bor i leilighetene. Navn på alle beboere sendes til styret samt mailadresse og tlfnr.)
- Enhver skade som har betydning for eiendommen, meldes umiddelbart til styret. Hærverk som blir påført borettslagets eiendeler, må erstattes av den eller de som forårsaker det. Seksjonseier / beboer er ansvarlig for sine besøkende.
- Alle søknader sendes skriftlig til styret om de skal bli behandlet.
  Dette gjelder også klager og innspill. Merk at styret er åpne for og ønsker innspill. Det hjelper lite å klage til hverandre.
- Styret avgjør når det er behov for dugnad, og i tilfelle hvor ofte

Det er kun sameiermøter som kan vedta endringer og suppleringer av husordensreglene.
Eventuelle endringer kan kun skje ved ¾ flertall av de fremmøtte, stemmeberettigede sameiere.

Styret i Vaskeriet Sameie, mai 2023

Vedtatt på årsmøte 10 mai 2023.

REALSAMEIET VASKERIET PARKERINGSANLEGG – HANSBAKKEN 9, 2615 LILLEHAMMER

INNKALLING TIL ORDINÆR ÅRSMØTE – 2024

Tid: **Mandag 13.mai 2024 kl 18.00**

Sted: **Birkebeineren Hotell & Apartments**

Saksliste:

1. **Konstituering**
   - 1.1. Valg av møte leder
   - 1.2. Valg av sekretær
   - 1.3. Valg av eier til å undertegne protokollen med møteleder
   - 1.4. Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
   - 1.5. Godkjenning av innkalling
   - 1.6. Godkjenning av saksliste.

2. **Godkjenning av årsregnskapet for 2023**

3. **Valg**
   - 2.1 Valg av leder
   - 2.2 Valg av medlemmer til styret.
   - 2.3 Valg av varamedlemmer til styret
   - 2.4 Valg av valgkomite.

Med vennlig hilsen

Styret

Vedlegg: Årsregnskapet 2023.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**342 354**	**461 352**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-125 009	-118 999
B. Endring arbeidskapital	**-125 009**	**-118 999**
C. Arbeidskapital	**217 345**	**342 354**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	561 568	740 048
Kortsiktiggjeld	-344 223	-397 695
C Arbeidskapital	**217 345**	**342 354**

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

Resultatregnskap 2023 Vaskeriet Boligsameie 1

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	528 480	528 480	528 465	624 477
Sum leieinntekt		**528 480**	**528 480**	**528 465**	**624 477**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	40 922	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**40 922**	**0**	**0**
Sum inntekt		**528 480**	**569 402**	**528 465**	**624 477**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		185 777	159 894	64 160	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	33 279	22 261	36 600	45 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	5 625	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 057	11 113	2 500	2 500
Reparasjon og vedlikehold	7	46 677	122 729	63 500	58 500
Revisjonshonorar		5 549	5 565	6 457	6 909
Forretningsførerhonorar		67 317	65 420	67 400	71 040
Andre honorar		13 138	23 544	4 500	14 000
TV/bredbånd		153 217	132 684	154 000	154 000
Forsikringer		51 280	46 114	49 962	54 958
Andre kostnader		3 600	4 984	7 300	5 300
Sum kostnad		**658 109**	**691 212**	**553 284**	**509 687**
Driftsresultat		**-129 629**	**-121 810**	**-24 819**	**114 790**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 620	2 811	400	400
Netto finansposter		**-4 620**	**-2 811**	**-400**	**-400**
Årsresultat		**-125 009**	**-118 999**	**-24 419**	**115 190**
Overført sameiekapital		-125 009	-118 999	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-125 009**	**-118 999**	**0**	**0**

Balanse 2023 Vaskeriet Boligsameie 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 264	0
Kostnader til avregning		430 776	463 466
Andre kortsiktige fordringer		2 307	4 635
Forskuddsbetalte kostnader		11 576	8 835
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		109 645	263 113
Sum omløpsmidler		**561 568**	**740 048**
SUM EIENDELER		**561 568**	**740 048**

Balanse 2023 Vaskeriet Boligsameie 1

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		217 345	342 354
Sum opptjent egenkapital		**217 345**	**342 354**
Sum egenkapital	**8**	**217 345**	**342 354**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 032
Leverandørgjeld		8 919	39 403
A konto til avregning		281 460	290 880
Annen kortsiktig gjeld		53 824	61 379
Sum kortsiktig gjeld		**344 223**	**397 695**
Sum gjeld		**344 223**	**397 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 568**	**740 048**

Sted:_____ Dato:_____

Svein Olav Bøen
Styreleder

Bjarne Kråbøl
Styremedlem

Terje Pettersen Bleken
Styremedlem

Tonje Eidsvåg Langseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 32 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 55 b.nr 113 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 1229,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1 forsikring polise nr: 2974724

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	528 480	528 480
Sum	**528 480**	**528 480**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	40 922
Sum	**0**	**40 922**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	3 450
6341 Brannalarm	15 936	2 771
6361 Fast renhold	17 343	16 040
Sum	**33 279**	**22 261**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	557	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	500	11 113
Sum	**1 057**	**11 113**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	0	3 731
6611 Vedlikehold heiser	26 713	28 724
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	29 774
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 764	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 037
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 200	18 761
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	38 703
Sum	**46 677**	**122 729**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	342 354	-125 009	217 345
Sum opptjent egenkapital	**342 354**	**-125 009**	**217 345**
Sum egenkapital	**342 354**	**-125 009**	**217 345**

Resultat og balanse med noter for Vaskeriet Boligsameie 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vaskeriet Boligsameie 1

Styreleder	Svein Olav Bøen (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Terje Pettersen Bleken (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Bjarne Kråbøl (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Tonje Eidsvåg Langseth (sign.)	23.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vaskeriet Boligsameie 1 mandag 13.05.2024 kl. 17:00 - Birkebeiner Hotel og Apartments.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stian Sletmoen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

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.

Vedtak:

.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000 ,- ble godkjent.

Styret får fullmakt til å fordele honoraret.

5. Andre saker

5.1 (Her registreres den første av flere mulige saker fra styret)

Ingen saker meldt inn

Vedtak:

.

5.2 (Her legges sak 2 til)

Ingen saker meldt inn

Vedtak:

.

5.3 (Her legges sak 3 til)

Ingen saker meldt inn

Vedtak:

.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Tonje Eidsvåg Langseth

Vedtak:

Valgt ble: Jesper Ellingsen Bjerrum for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg er:

Jesper Ellingsen Bjerrum

Vedtak:

Valgt ble: Britt Besserud for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem på valg er: Aud Gravrok

Vedtak:

Valgt ble: Bodil Bjørklund

Protokoll for Vaskeriet Boligsameie 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Stian Sletmoen (sign.)	15.05.2024



INNKALLING 2025

Vaskeriet Boligsameie 1

Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00
Birkebeineren Hotel og Apartments

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vaskeriet Boligsameie 1

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Begrensingen av kortidsutleie. Vedtektsendring
- 5.2 Bruk av gassgrill. Endring av Husordensreglene.

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styrehonoraret utgjør kr 80.000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Begrensingen av kortidsutleie. Vedtektsendring

Det er kommet inn forslag om begrensing av korttidsutleie og at dette inntas i vedtektene.

Dette er begrunnet i økt støy og gjennomtrekk av personer herunder redusert trygghet og bomiljø.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å tilføre følgende punkt til vedtekten pkt 3-1 (2):

a). Hver seksjon kan leies ut til korttidsutleie maksimalt 30 døgn pr kalenderår

b). Kortidsutleie defineres som utleie i opptil 30 dager av gangen.

c). Seksjonseierne plikter å informere styret når utleie skjer og oppgi

kontaksperson.

d). Brudd på reglene kan medføre reaksjon fra styret.

5.2 Bruk av gassgrill. Endring av Husordensreglene.

Det er innkommet forslag om forbud av gassgrill på verandaer/terrasser.

Forslag til vedtak: Bruk av gassgrill gjelder i dag kun for de som hadde gassgrill før endringen av Husordensreglene den 10.mai 2023 og frem til den måtte skiftes ut. Forslaget innebærer at alle gassgrillene nå må fjernes.

Endre Husordensregelen under punktet om Veranda fra :

Det er forbud med bruk av gassgrill, kulegrill eller åpen flamme på eller i nærheten av terrasse. Dette gjelder ikke de som allerede har anskaffet gassgrill. Forbudet gjelder også ved utskiftning av eksisterende gassgrill

Styrets forslag:

Det er forbudt med bruk av gassgrill, kulegrill eller åpen flamme på eller nærheten av terrasse. Eksisterende gassgrill, kulegrill må være fjernet innen utgangen av september 2025.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Olav Bøen
Styremedlem, Terje Pettersen Bleken
Styremedlem, Bjarne Kråbøl
Styremedlem, Jesper Ellingsen Bjerrum
Varamedlem, Britt Besserud

6.1 Valg av leder

Styreleder Svein Olav Bøen er på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer på valg er:

Terje Pettersen Bleken

Bjarne Kråbøl

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg er:

Britt Besserud.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**217 345**	**342 354**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-206 836	-125 009
B. Endring arbeidskapital	**-206 836**	**-125 009**
C. Arbeidskapital	**10 510**	**217 345**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	425 806	561 568
Kortsiktiggjeld	-415 296	-344 223
C Arbeidskapital	**10 510**	**217 345**

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

Resultatregnskap 2024 Vaskeriet Boligsameie 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	608 560	528 480	624 477	933 317
Sum leieinntekt		**608 560**	**528 480**	**624 477**	**933 317**
Sum inntekt		**608 560**	**528 480**	**624 477**	**933 317**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		116 127	185 777	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	3	34 018	33 279	45 000	35 000
Kommunale avgifter/renovasjon		41 502	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	5 938	6 200	6 428
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	15 483	1 057	2 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	144 292	46 677	58 500	83 100
Revisjonshonorar		5 810	5 549	6 909	7 089
Forretningsførerhonorar		70 953	67 317	71 040	73 780
Andre honorar	7	61 335	13 138	14 000	26 000
TV/bredbånd		167 616	153 217	154 000	172 500
Forsikringer		55 467	51 280	54 958	62 000
Andre kostnader	8	7 321	3 600	5 300	7 900
Sum kostnad		**817 391**	**658 109**	**509 687**	**566 077**
Driftsresultat		**-208 831**	**-129 629**	**114 790**	**367 240**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 996	4 620	400	274
Netto finansposter		**-1 996**	**-4 620**	**-400**	**-274**
Årsresultat		**-206 836**	**-125 009**	**115 190**	**367 514**
Overført sameiekapital		-206 836	-125 009	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-206 836**	**-125 009**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vaskeriet Boligsameie 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 517	7 264
Kostnader til avregning		390 354	430 776
Andre kortsiktige fordringer		7 218	2 307
Forskuddsbetalte kostnader		17 156	11 576
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 561	109 645
Sum omløpsmidler		**425 806**	**561 568**
SUM EIENDELER		**425 806**	**561 568**

Balanse 2024 Vaskeriet Boligsameie 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 510	217 345
Sum opptjent egenkapital		**10 510**	**217 345**
Sum egenkapital	**9**	**10 510**	**217 345**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 218	0
Leverandørgjeld		79 272	8 919
A konto til avregning		290 880	281 480
Annen kortsiktig gjeld		37 927	53 824
Sum kortsiktig gjeld		**415 296**	**344 223**
Sum gjeld		**415 296**	**344 223**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**425 806**	**561 568**

Sted:_____ Dato:_____

Svein Olav Bøen Styreleder	Jesper Ellingsen Bjerrum Styremedlem	Bjarne Kråbøl Styremedlem

Terje Pettersen Bleken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 32 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 55 b.nr 113 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 1229,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1 forsikring polise nr: 2974724

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	608 560	528 480
Sum	**608 560**	**528 480**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	16 060	15 936
6361 Fast renhold	17 957	17 343
Sum	**34 018**	**33 279**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	899	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	557
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 584	500
Sum	**15 483**	**1 057**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6605 Vedlikehold fellesanlegg	82 886	0
6611 Vedlikehold heiser	28 553	26 713
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 304	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 458	15 764
6648 Vedlikehold dører og porter	6 091	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	4 200
Sum	**144 292**	**46 677**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	61 335	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	688
6716 Honorarkostnader øvrige	0	12 450
Sum	**61 335**	**13 138**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	224	0
7719 Møter, div. styret	0	2 188
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 125	0
7770 Betalingskostnader	1 003	981
7772 Omkostninger inkasso	763	0
7773 Omkostninger innkreving	2 208	432
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**7 321**	**3 600**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	217 345	-206 835	10 510
Sum opptjent egenkapital	**217 345**	**-206 835**	**10 510**
Sum egenkapital	**217 345**	**-206 835**	**10 510**

Resultat og balanse med noter for Vaskeriet Boligsameie 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vaskeriet Boligsameie 1

Styreleder	Svein Olav Bøen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Bjarne Kråbøl (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Terje Pettersen Bleken (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Jesper Ellingsen Bjerrum (sign.)	11.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Vaskeriet Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vaskeriet Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: FF0H4-D5RLB-41AG8-MC6IM-0B36Z-SKGH5

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FF0H4-D5RLB-41AG8-MC6IM-0B36Z-SKGH5

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 12:59:16 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: FF0H4-D5RLB-41AG8-MC6IM-0B36Z-SKGH5

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Vaskeriet Boligsameie 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Olav Bøen
Styremedlem, Terje Pettersen Bleken
Styremedlem, Bjarne Kråbøl
Styremedlem, Jesper Ellingsen Bjerrum
Varamedlem, Britt Besserud

Styret i Vaskeriet Boligsameie 1 består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Vaskeriet Boligsameie 1 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. Vaskeriet Boligsameie 1 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 922391211

Vaskeriet Boligsameie 1 består av 32 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vaskeriet Boligsameie 1 er fullverdiforsikret i Sparebank 1 Forsikring AS, avtalenr 2974724. 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.

Vaskeriet Boligsameie 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hansbakken 9 (Anders Tyrom)
Vår referanse: 3441932/23670330
Bestilling: C3 2024-04-09 (5) 140

Dato
09.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
150	17	6.1.1995	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	55	9	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

Returneres til:

Skjøte[1]

TINGLYST
06 JAN 1995
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 150

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0501	Lillehammer	55	107			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 115.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [x] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 115.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	Oppland fylkeskommune	

Doknr: 150 Tinglyst: 06.01.1995 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	Terje Kvalheim	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Brev fra Lillehammer kommune til Oppland fylkeskommune av 17.11.94 vedr.: Dispensasjon fra byggeavstand til gangvei/kommunale VA-ledninger på eiendommen gnr.55 bnr.107.
- tillatelse til å bygge inntil 3m. fra kommunale VA-ledninger.
- dispensasjon på byggeavstand til 2m fra kanten på gangvei.
Det opprettes egen erklæring rundt disse forholdene.

Tomten har adkomst til eksisterende veg langs tomtens nordvestre grense. **Vegen** er privat, hvor brukerne i fellesskap deltar i vedlikehold, snøbrøyting, m.m.

Egenerklæring følger

Nr. 48 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøpekontrakt vedlegges.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Lillehammer, 27.desember 1994.

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars Skjølaas

Fylkesordfører

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

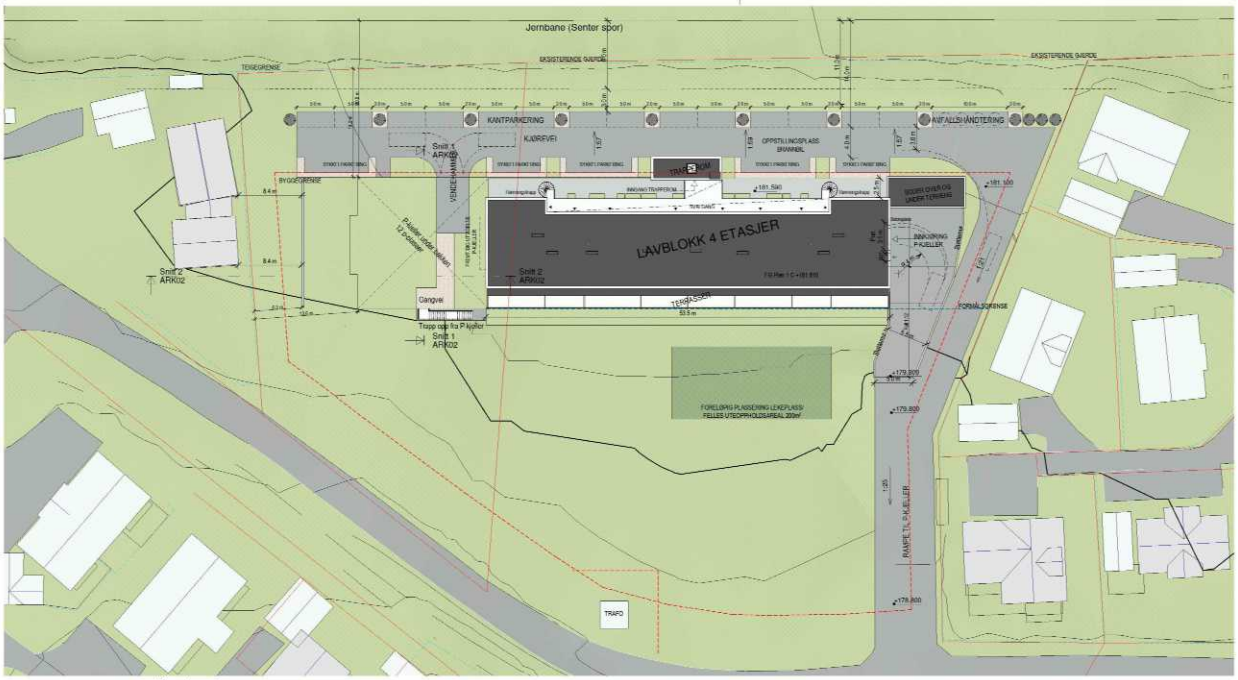
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

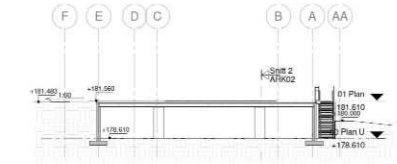
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

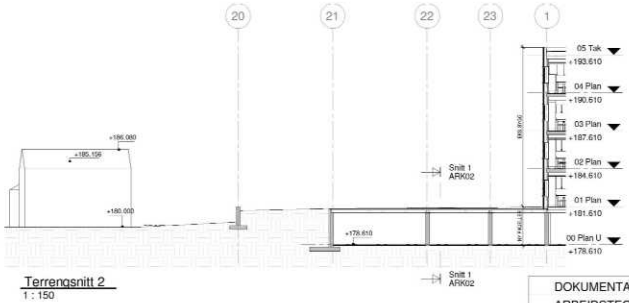
Adresse



Utomhusplan
1 : 250



Terrengsnitt 1
1 : 150



Terrengsnitt 2
1 : 150

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
▶ ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO

Oppdragsgiver: VEIDEKKE

Rådgivere: ERSGAARD ARKITEKTER AS

Tegningen gjelder:
Vaskeriet II - P-kjeller

	Sign.	Dato
Tegnet av:	SIN.	13.02.2018
Kontrollert:	SS	13.02.2018
Godkjent:		

Tegningsnr.: Situasjonsplan

Prosjekterende: SBG Byggprosjekt

Målestokk: A1 1:250 / A3 1:500

Prosjektnr.: 17057

Tegningsnr.: ARK02

Revisjon:



Vedlegg D1

INDEKS-DATO	REVISJON				SIGN.	KONTR.	GODKJ.
STATUS:	SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE						
MÅL: 1:500	DATO: 01.06.2017	TEGN.: LR	KONTR.: HG	GODKJ.: HG			
TILTAKSHAVER:	ERSGAARD UTBYGGING AS						
REG.NR.: 15.105	PROSJEKT: VASKERIET - LEILIGHETSBYGG						
TEGNING:	SITUASJONSPLAN						

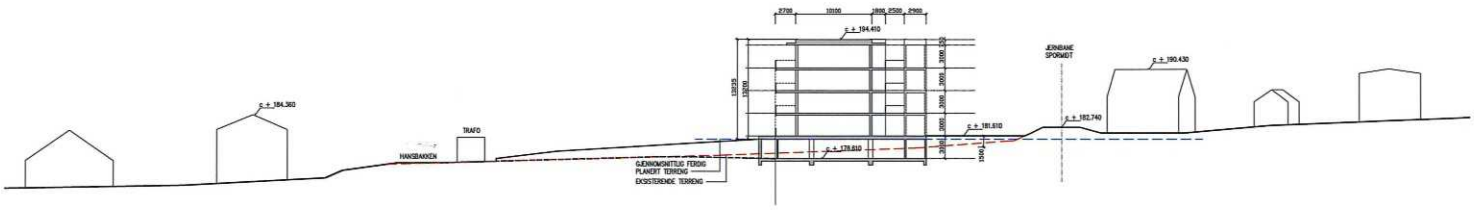
RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
tlf.: 61 26 28 00
post@ram-arkitektur.no
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.: 15.105-001

REVISJON: -

FILNAVN:



Vedlegg D2

INDEKS-DATO	REVISJON					SIGN.	KONTR.	GODKJ.
STATUS:	SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE							
MÅL: 1:500	DATO: 01.06.2017	TEGN.: LR	KONTR.: HG	GODKJ.: HG				
TILTAKSHAVER:	ERSGAARD UTBYGGING AS							
REG.NR.: 15.105	PROSJEKT: VASKERIET - LEILIGHETSBYGG							
TEGNING:	SITUASJONSSNITT							

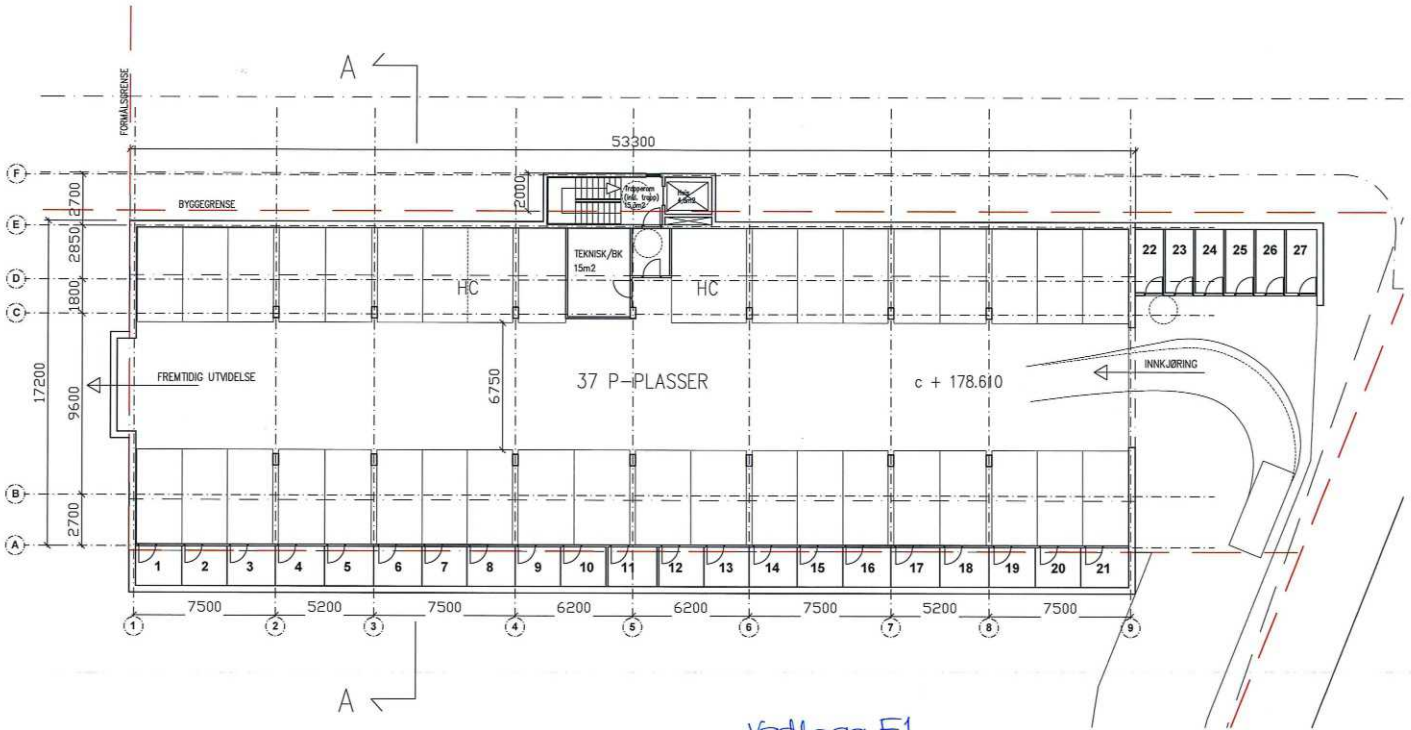
RAM arkitektur as
Elvegata 19
2624 Lillehammer
tlf. 61 26 28 00
post@ram-arkitektur.no
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.: 15.105-002

REVISJON: -

FILNAVN:



Vedlegg E1

INDEKS-DATO	REVISJON					SIGN.	KONTR.	GODKJ.
STATUS:	SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE							
MÅL: 1:200	DATO: 01.06.2017	TEGN.: LR	KONTR.: HG	GODKJ.: HG				
TILTAKSHAVER:	ERSGAARD UTBYGGING AS							
REG.NR.: 15.105	PROSJEKT: VASKERIET - LEILIGHETSBYGG							
TEGNING:	KJELLERPLAN							

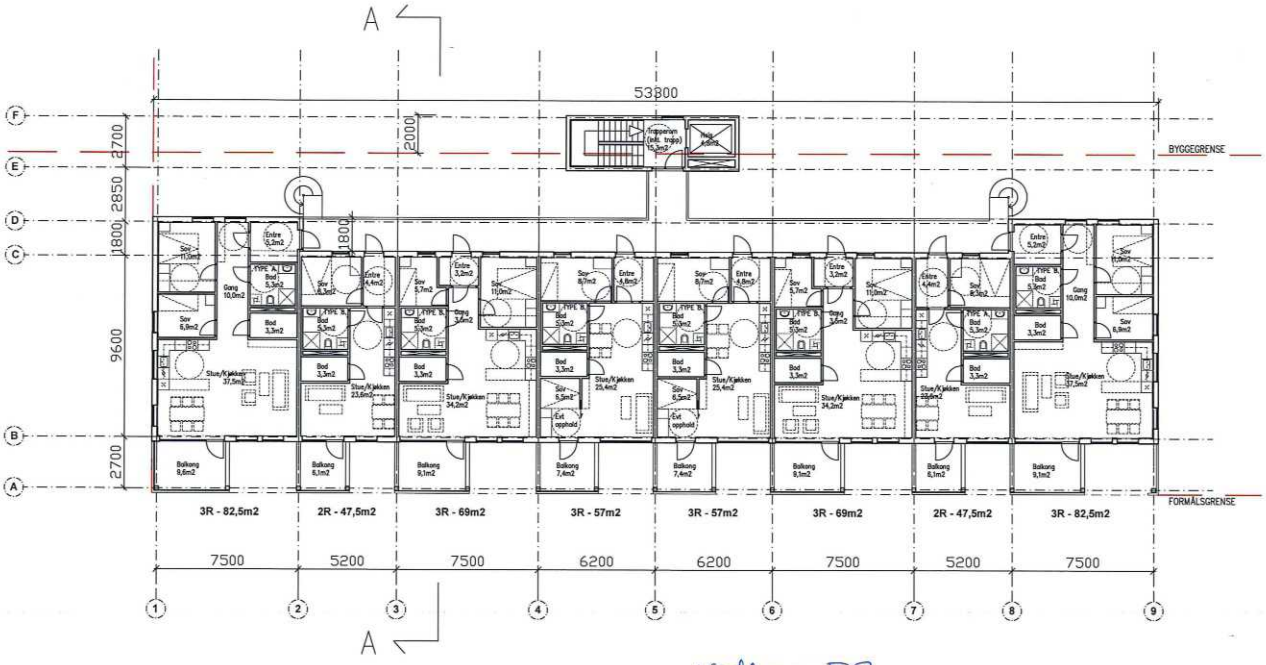
RAM arkitektur as
Elvesetta 19
2069 Ullehammer
tlf 61 26 08 00
post@ram-arkitektur.no
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.: 15.105-200

REVISJON: -

FILNAVN:



Vedlegg E3

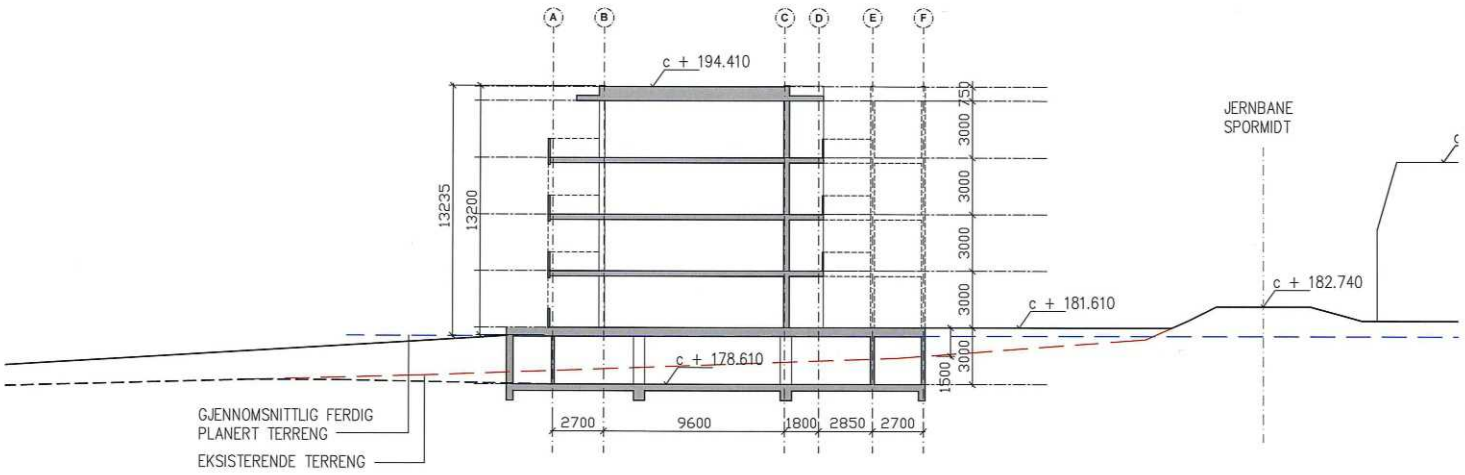
INDEKS-DATO	REVISJON					SIGN.	KONTR.	GODKJ.
STATUS:	SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE							
MÅL: 1:200	DATO: 01.06.2017	TEGN.: LR	KONTR.: HG	GODKJ.: HG				
TILTAKSHAVER:	ERSGAARD UTBYGGING AS							
REG.NR.: 15.105	PROSJEKT: VASKERIET - LEILIGHETSBYGG							
TEGNING:	PLAN 2							

RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
tlf 61 26 26 00
post@ram-arkitektur.no
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.:	REVISJON:
15.105-202	-

FILNAVN:



Vedlegg E6

INDEKS-DATO	REVISJON				SIGN.	KONTR.	GODKJ.
STATUS:	SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE						
MÅL: 1:200	DATO: 01.06.2017	TEGN.: LR	KONTR.: HG	GODKJ.: HG			
TILTAKSHAVER:	ERSGAARD UTBYGGING AS						
REG.NR.: 15.105	PROSJEKT: VASKERIET - LEILIGHETSBYGG						
TEGNING:	SNITT A-A						

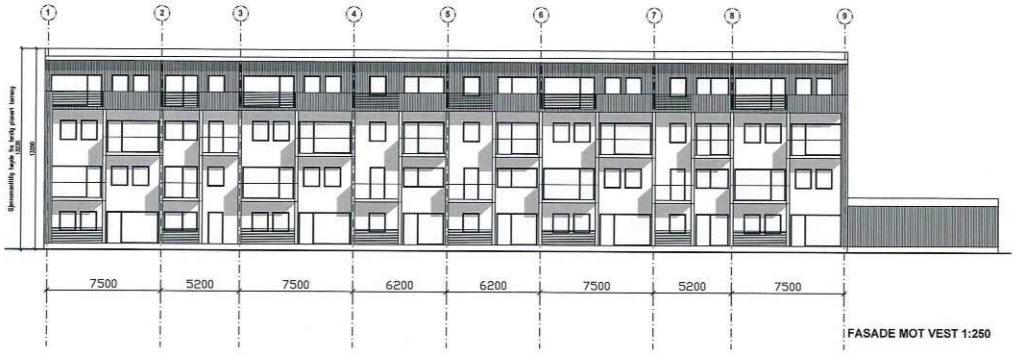
RAM arkitektur as
Elvegata 13
2609 Lillehammer
tlf 61 26 06 00
post@ram-arkitektur.no
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

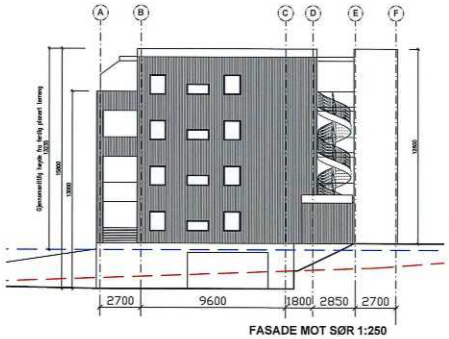
TEGNINGSNR.: 15.105-401

REVISJON: -

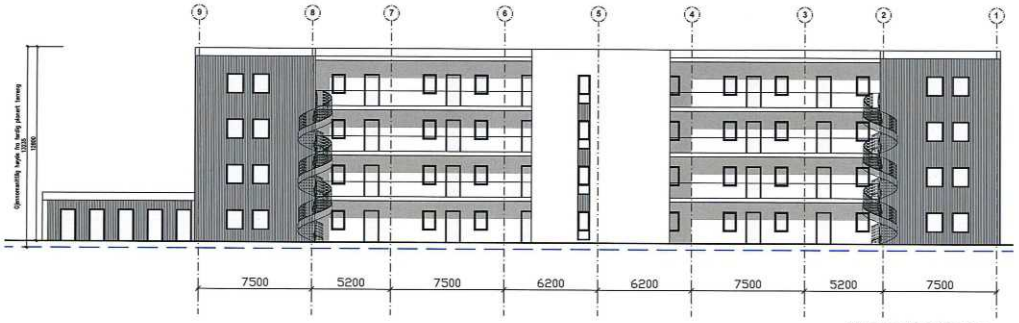
FILNAVN:



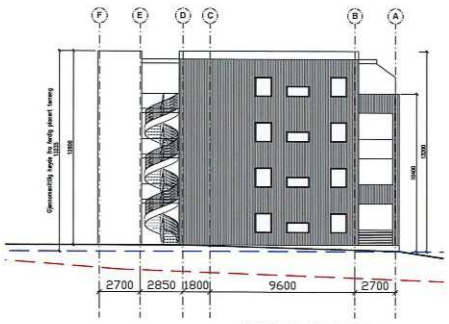
FASADE MOT VEST 1:250



FASADE MOT SØR 1:250



FASADE MOT ØST 1:250



FASADE MOT NORD 1:250

Vedlegg E7

INDEKS-DATO	REVISJON				SIGN.	KONTR.	GODKJ.
STATUS:	SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE						
MÅL: 1:250	DATO: 01.06.2017	TEGN.: LR	KONTR.: HG	GODKJ.: HG			
TILTAKSHAVER:	ERSGAARD UTBYGGING AS						
REG.NR.: 15.105	PROSJEKT: VASKERIET - LEILIGHETSBYGG						
TEGNING:	FASADER						

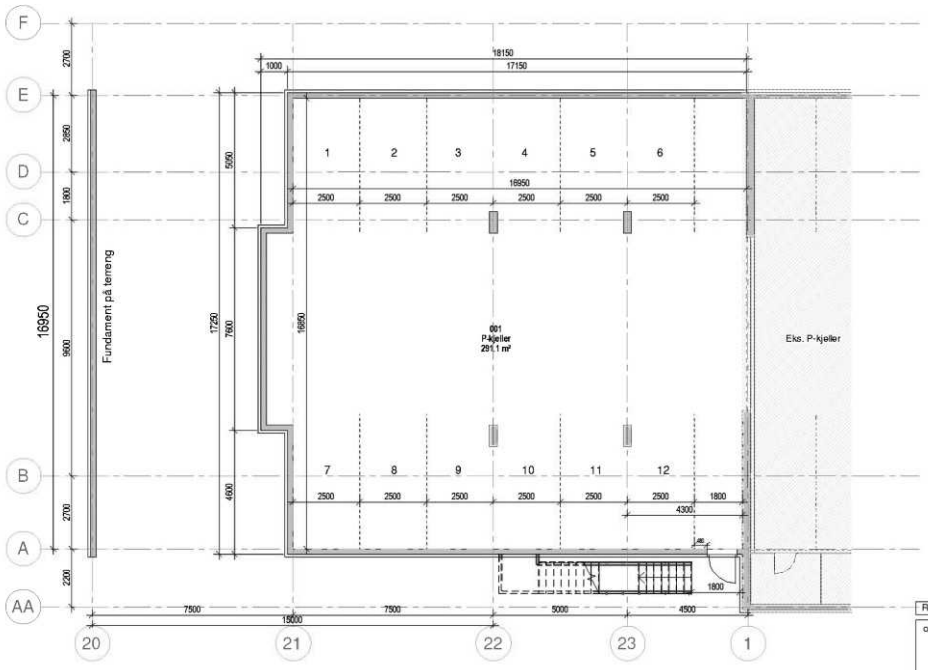
RAM arkitektur as
Elvegata 13
2609 Lillehammer
tlf 61 26 08 00
post@ram-arkitektur.no
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.: 15.105-501

REVISJON: -

FILNAVN:



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO

Oppdragsgiver: VEIDEKKE

Byggherre: ERSGAARD EIENDELING AS

Tegningen gjelder:

Vaskeriet II - P-kjeller

Hansebakken 9, 2615 Lillehammer

	Sign.	Dato
Tegnet av:	SRL	13.02.2018
Kontrollert:	SS	13.02.2018
Godkjent:		

Tegningsnavn: Plan

Filnavn: 17[illegible]

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Prosjekterende:

SBG Byggprosjekt
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING - BYGGELEDELSE
STORGATA 49, 2870 DOKKA - TLF 61119400

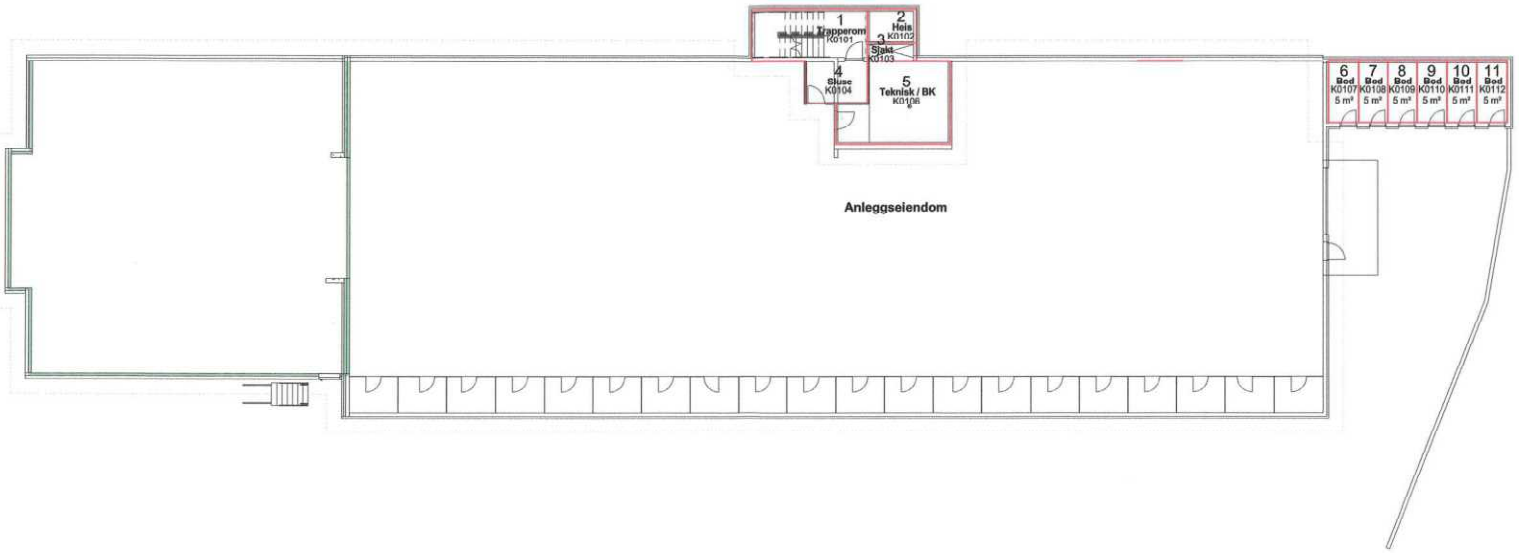
Målestokk: A2 1:100 / A4 1:200

Prosjektnr.: 17057

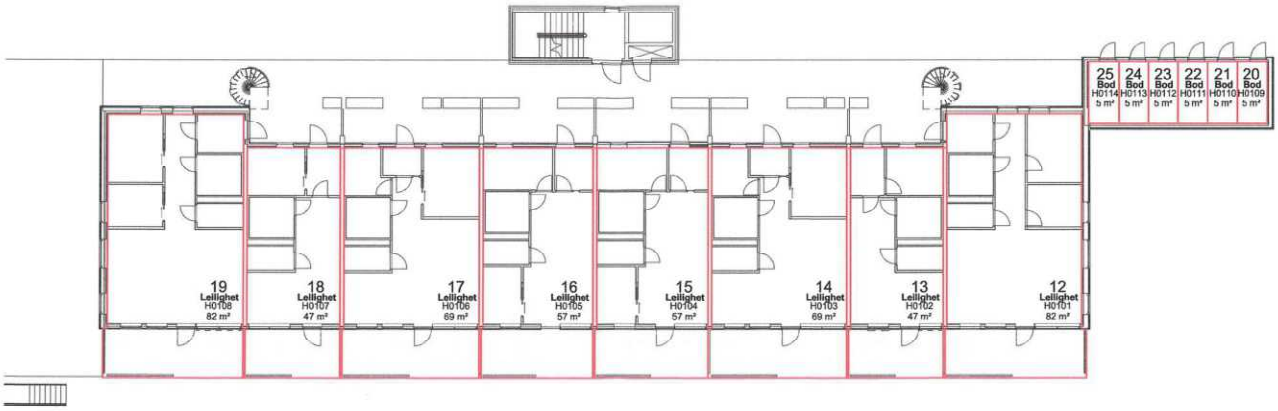
Tegning nr.: AHK01

Revisjon:

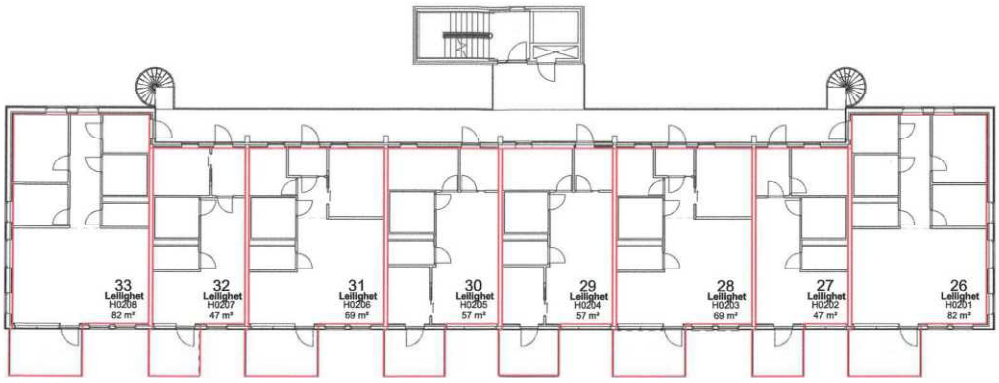
Dokid: 18076783 (18/9021-1)
TEGNINGER



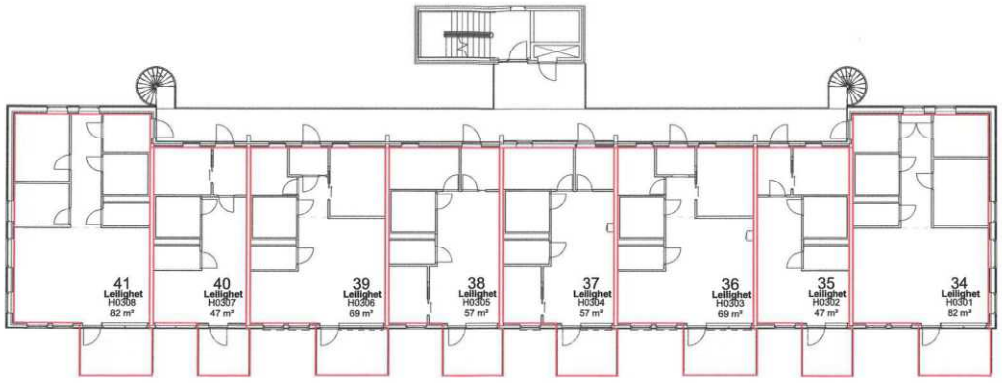
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
VASKERIET BT1	PLAN K	SEKSJONERING	A60-00	07.09.2018	1 : 200	ASH / ØH-F			lpo ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00



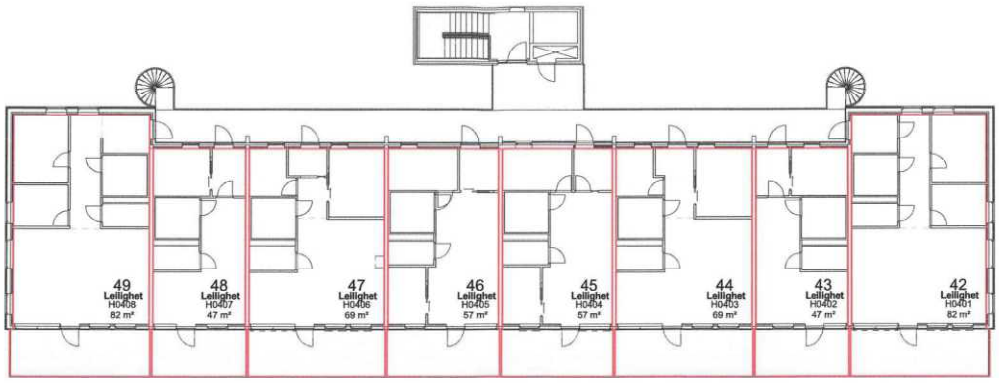
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGNJKONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
VASKERIET BT1	PLAN 1	SEKSJONERING	A60-01	04.09.2018	1 : 200	ASH / ØH-F			LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00



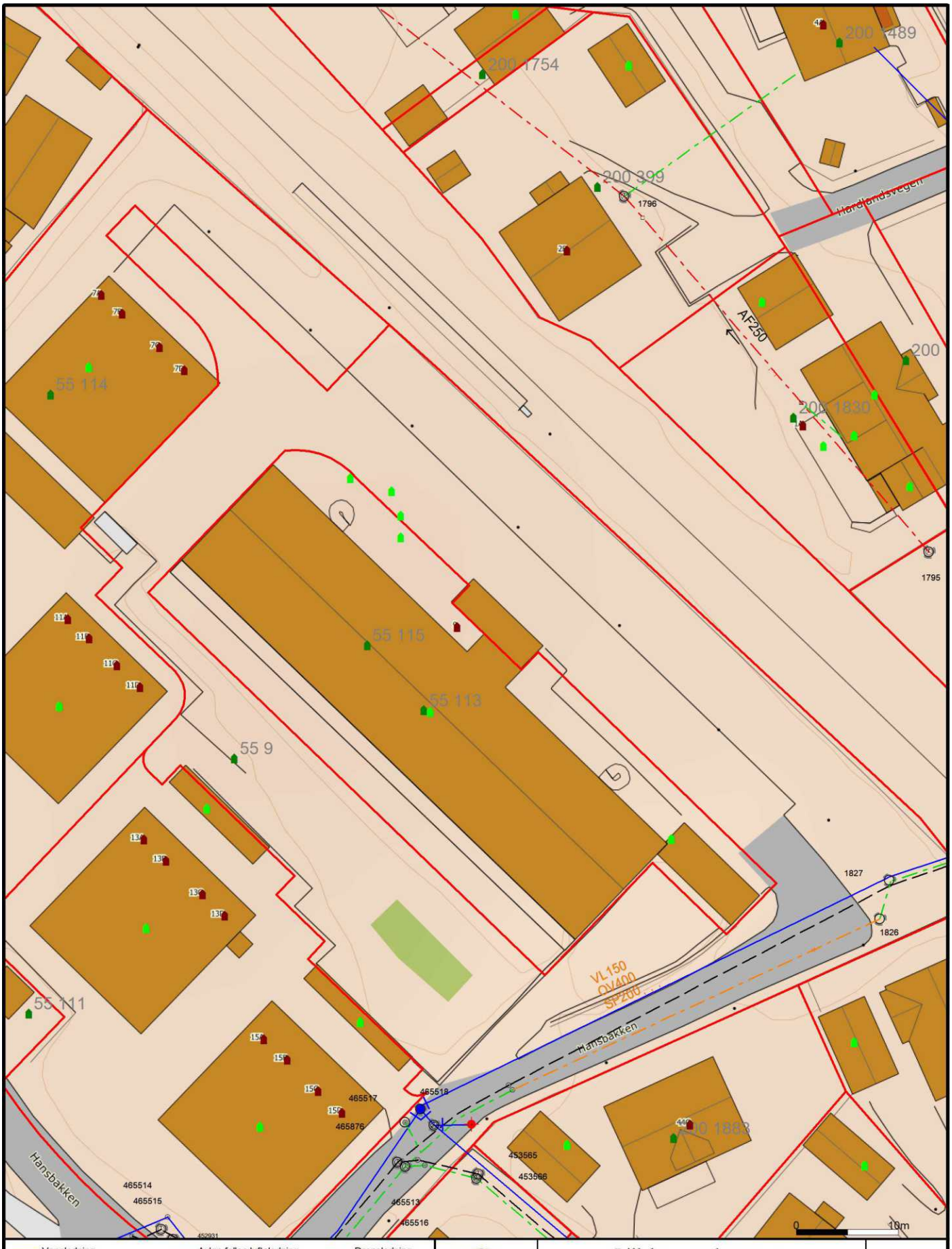
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
VASKERIET BT1	PLAN 2	SEKSJONERING	A60-02	04.09.2018	1 : 200	ASH / ØH-F			lpo ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
VASKERIET BT1	PLAN 3	SEKSJONERING	A60-03	31.08.2018	1 : 200	ASH / ØH-F			lpo ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
VASKERIET BT1	PLAN 4	SEKSJONERING	A60-04	31.08.2018	1 : 200	ASH / ØH-F			lpo ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00



Vannledning	Avløp felles lufteledning	Drensledning
Avløp felles ledning	Avløp felles overløpsledning	Drens tunnel
Overvannsledning	Avløp felles pumpeledning	Sigevannsledning
Spillvannsledning	Avløp felles sugeledning	Prosessavløp fra
Avløp felles borehull	Avløp felles tunnel	Sigevann drensle
Avløp felles dykkerledning	Avløp felles varerør	Sigevann infiltrasj
Avløp felles kanal	Avløp felles kopling	Sigevann overløp

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.01.30

Sign: RHO

Målestokk 1:500

Lillehammer kommune gjør oppmerksom på at beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Hansbakken 9

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	5 min 2 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	21 min 1.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	4 min 2.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	14 min
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	21 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre park Totalt 16 ulike linjer	7 min 0.5 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	7 min
Rema 1000 Helleberg	12 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	11 min
Vitusapotek Storgata	12 min
Lillehammer Vinmonopol	14 min

SPORT

Norbanen	6 min
Busmoen treningsfelt	12 min
Friskis & Svettis Lillehammer	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	10 min

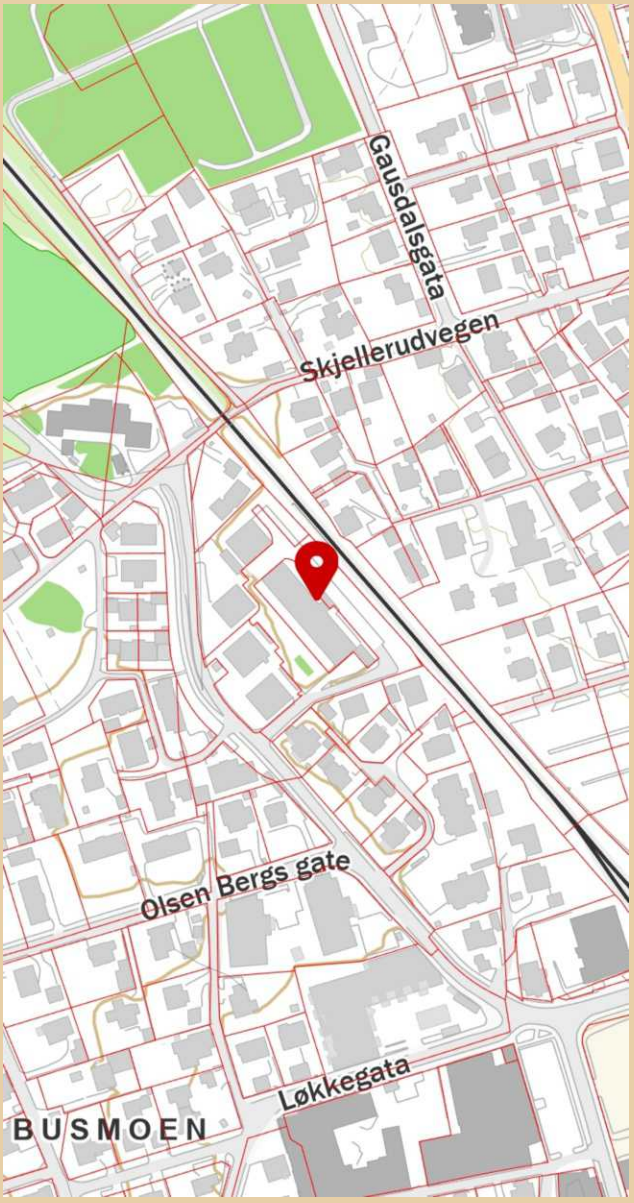
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Hansbakken 9, 2615 Lillehammer
Gnr. 55, Bnr. 113, Snr. 12 og Gnr. 55, Bnr. 9, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251204

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

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

E-post: emil.intelhus.broto@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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