PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HÅKON HÅKONSSONS VEG 13B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

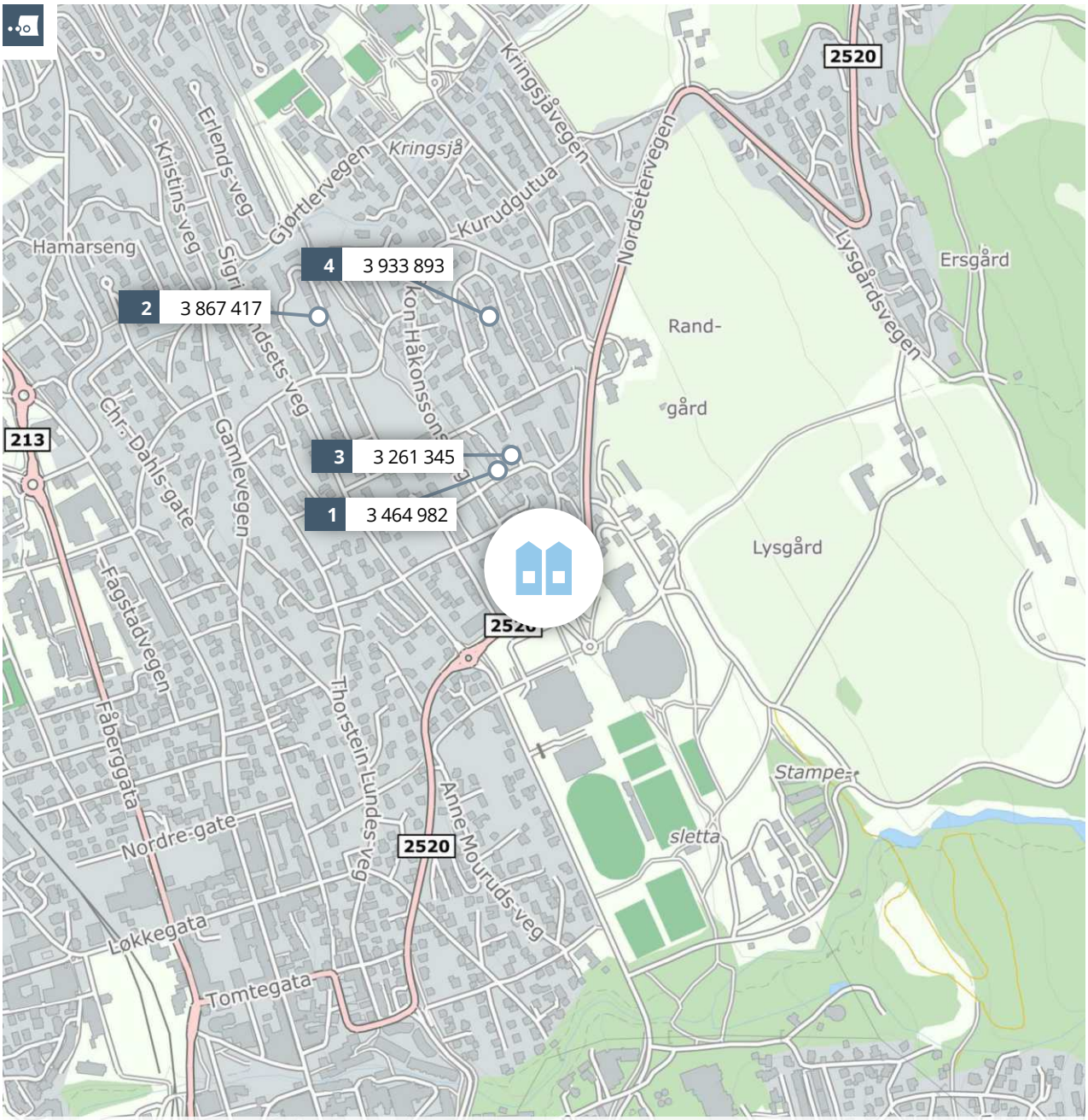
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Informasjon fra Lhmr kommune, herunder ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema



Meglers verdivurdering

HÅKON HÅKONSSONS VEG 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 18.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Håkonssons veg 13 B, 2618 LILLEHAMMER

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 51 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS RANDGÅRD

Verdivurdert til

3 400 000

65 093	3 465 093	36 863
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	0 m²	0 m²	28 m²	0 m²	0 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	5 142
Formue	14 633
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håkon Håkonssons veg 23 A 97 m² 1959 10,2 daa 3 sov				21.06.2024	3 450 000	**3 390 000**	74 982	3 464 982	**35 721**
2	Sølve Solfengs veg 7 B 112 m² 1967 39,1 daa 3 sov				05.11.2024	3 300 000	**3 330 000**	537 417	3 867 417	**34 531**
3	Tor Jonssons veg 4 C 84 m² 1959 10,2 daa 3 sov				28.05.2025	3 400 000	**3 200 000**	61 345	3 261 345	**38 826**
4	Hertug Skules veg 11 108 m² 1974 7 891 m² 3 sov				19.06.2023	3 700 000	**3 650 000**	283 893	3 933 893	**36 425**

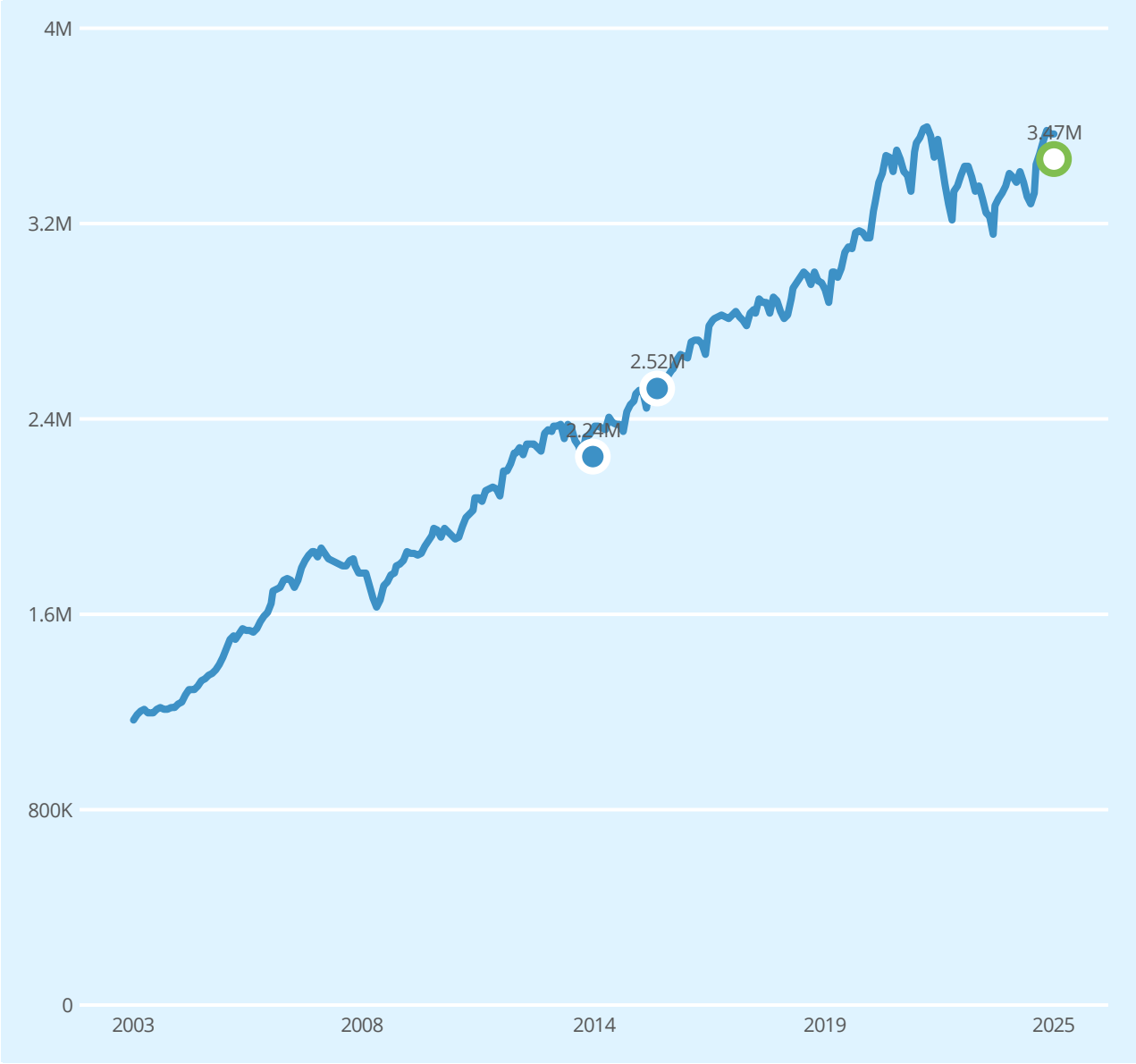
Pent og velholdt rekkehus med 3 soverom - Attraktiv beliggenhet i nærhet til NTG og kort avstand til sentrum - Solrikt

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2015	28.10.2015	23.11.2015	2 300 000	2 400 000	121 995	2 521 995	
21.02.2014	05.03.2014	05.05.2014	2 170 000	2 135 000	108 796	2 243 796	
05.01.2010	05.01.2010	05.01.2010	-	1 735 000	-	1 735 000	3

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

Rekkehus til salgs i 2618 LILLEHAMMER nå

3
rekkehus til salgs

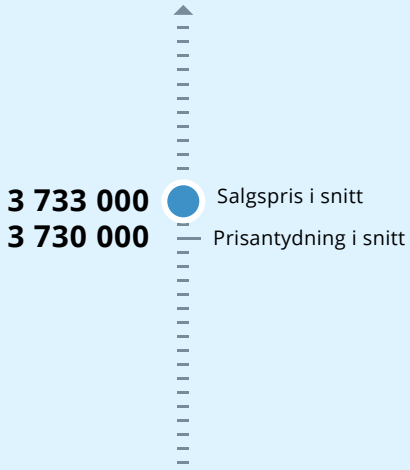


Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Rekkehus solgt i 2618 LILLEHAMMER siste 12 mnd

13
rekkehus solgt

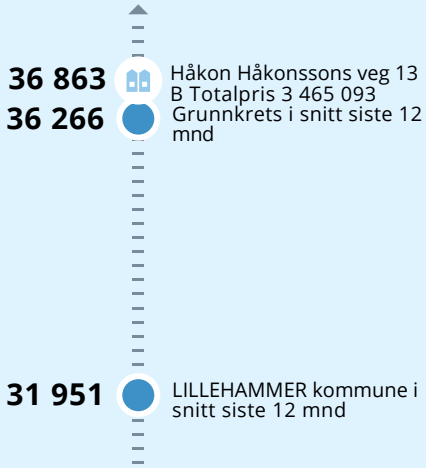


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

TAKSTCON

Rekkehus

Håkon Håkonssons veg 13 B, 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 51, bnr. 63

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 10064-2302 **Referansenummer:** OK4803

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern **Vår ref:**

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

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

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Tak er utvendig tekket med takstein med ru overflate
Takrenner , beslag og nedløp i metall
Stigetrinn til pipe er montert
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med liggende panel
Stående panel på inngangsparti
Mønet takkonstruksjon av plassbygde taksperrer med kaldloft
Tilgang til loft via luke med stige fra ene soverom
Vinduer med 3 lags glass og malte karmer datert 2016.
Alukarm utvendig
Inngangsdør i profilert utførelse med vindusfelt med 2 lags glass
Verandadør med 3 lags glass og malte karmer datert 2016. Alukarm utvendig
Veranda på bakkeplan med utgang fra stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Levegg mot naboenheter
Rekkverk i front med høyde 101 cm
Plassbygd sittegruppe i tre
Trapp fra verandadør og ned til veranda oppført i trekonstruksjoner
Areal 28 m2
Terassebord skiftet i 2022

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Tregulv
Laminat
Flis
Belegg

Vegger
Brystningspanel
Panel
Malte glatte overflater
Malt glassfiberstrie
Malte mdf panelplater

Himling
Panel
Malte glatte overflater
Downlights i himling på bad , entre, ,kjøkken,stue og ene soverom i 2 etg
Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre
Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om
Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen
Pipe og brannmur er forblendet med fasadestein
Feieluke tilgjengelig i kjeller
Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
Trapp til kjeller i heltre. Plassbygd type
Trinn er belagt med vinylbelegg
Lettdører i glatt og profilert utførelse
Heltredør til toalettrom
Glassfelt på dør til entre

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Laminat på gulv uten sluk
Malte glatte gipsoverflater på vegger og himling
Downlights i himling
Benkeplate langs vegg med nedfelt stålvask med etgpresarmatur
Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate
Veggventil

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.
Flis på vegger.
Malt glatt gipsoverflate med innfelte downlights i himling
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i gulv. Bemerker noe ugunstig plassering av sluk
Sluk ligger ca 20 mm lavere enn gulv ved dør
Opphøyd kant mot dørterskel på ca 40 mm
Vanskelig å påvise mansjett i sluk
Gulvmontert toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Synlig røropplegg
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Våtsonen mot brannskillevegg og yttervegg. Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med malte profilerte fronter
Heltre benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Integrert komfyr og platetopp
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin
Plater i børstet stål på vegg over kjøkkenbenk
Noe slitt overflate på benkeplate
Elektrisk avtrekk over platetopp

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Flis på gulv
Vegger med brystning med panel og felt øvre del med pålimte aviser
Panel i himling
Gulvmontert toalett
Elektrisk panelovn på vegg
Synlig røropplegg

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber
Stoppekran tilgjengelig i kjeller
Utekran ved inngangsparti
Synlige vannrør i plast og soil
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 150 liter datert 1976 plassert i felles rom i kjeller
Sentralstøvsuger
Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser
40 a overbelastningsvern
Åpent og skjult el anlegg fra noe varierende årstall
Deler av el anlegg har ujordete kontakter
Brannslukningsapparat
Røykvarslere

Oppvarming:
Vedovn i stue, varmekabler på bad og i gang. Panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Ingen synlig fuktsikring over terreng
Støpt grunnmur
Ukjent fundamentering under entre. Det er her forblendet med steinplater med en ventil på hver ende .
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er gjort endringer i kjeller i forhold til opprinnelige tegninger.
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.

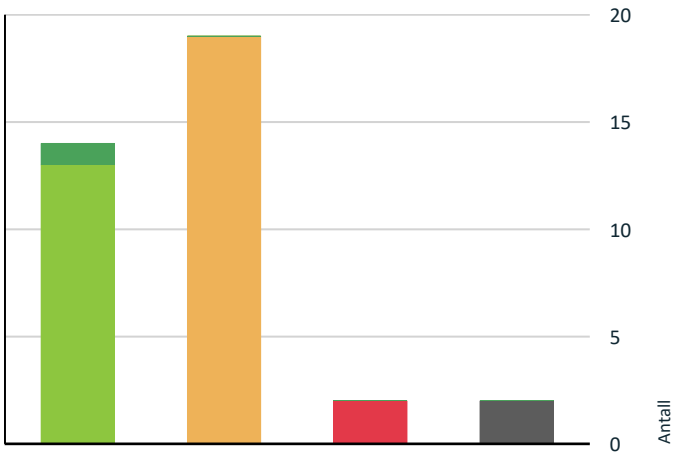
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

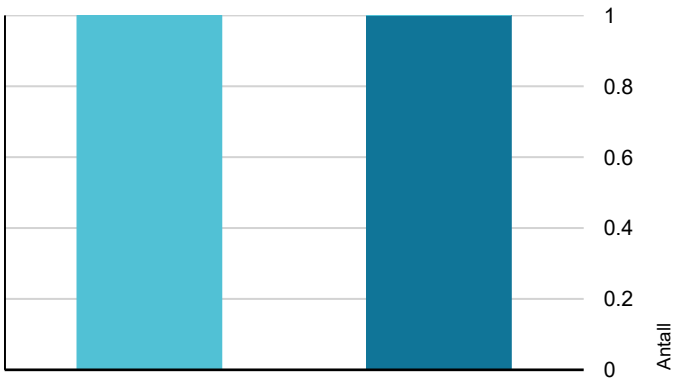
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er utvendig tekket med takstein med ru overflate

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner , beslag og nedløp i metall
Stigetrinn til pipe er montert

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med liggende panel
Stående panel på inngangsparti

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av plassbygde taksperrer med kaldloft
Tilgang til loft via luke med stige fra ene soverom

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Lufting er stedvis begrenset ved at isolasjon er lagt for langt ut mot raft
Fuktmerker på treverk ved pipe samt fuktmerker på pipe på loft .Dette er trolig eldre fuktmerker . Måling med fuktindikator i treverk viste ikke utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Der hvor isolasjon ligger å stenger for lufting bør det etableres større spalte for å sikre god ventilering av takkonstruksjonen

Det er to hovedgrunner til en lufter tak, det er for å hindre temperaturøkning på taktekkingen som kan føre til snøsmelting, og det er for å kunne tørke ut fukt i takkonstruksjonen







TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags glass og malte karmer datert 2016.
Alukarm utvendig

TG 1 Dører

Inngangsdør i profilert utførelse med vindusfelt med 2 lags glass
Verandadør med 3 lags glass og malte karmer datert 2016. Alukarm utvendig

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på bakkeplan med utgang fra stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Levegg mot naboenheter
Rekkverk i front med høyde 101 cm
Plassbygd sittegruppe i tre
Trapp fra verandadør og ned til veranda oppført i trekonstruksjoner
Areal 28 m2
Terassebord skiftet i 2022

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv
Tregulv
Laminat
Flis

Tilstandsrapport

Belegg

Vegger
Brystningspanel
Panel
Malte glatte overflater
Malt glassfiberstrie
Malte mdf panelplater

Himling
Panel
Malte glatte overflater
Downlights i himling på bad , entre, ,kjøkken,stue og ene soverom i 2 etg

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på tregulv i 2 etg . Noe knirk i tregulv
Sprekt flis i entre og bom påvist under enkelt flis

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold / utbedringer av nevnte punkter må påregnes





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre

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

Gulv i entre heller ca 20 mm fra nivåforskjell mellom fliser til yttervegg

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etg skiller mellom 1. og 2 etg i tre

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Radonmåling er kun krav ved utleie

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen
Pipe og brannmur er forblendet med fasadestein
Feieluke tilgjengelig i kjeller

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Brannsikker plate stikker under 30 cm ut foran dør til ovn
Rennemerker under Feieluke

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det er krav om at gulvplaten skal beskytte minimum 30cm ut på gulvet foran døren på ildstedet. Gulvplaten må også være minimum like bred som døråpningen



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

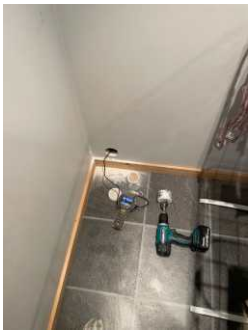
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at det er benyttet plast bak plater på påforede trekonstruksjoner under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da evt fukt ikke vil kunne tørke opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller i heltre. Plassbygd type
Trinn er belagt med vinylbelegg

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom 1. og 2 etg i heltre med malte overflater

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Lettdører i glatt og profilert utførelse
Heltredør til toalettrom
Glassfelt på dør til entre

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe bruksmerker på enkelte dørblad. Høy slitasje på baderomsdør

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Laminat på gulv uten sluk
Malte glatte gipsoverflater på vegger og himling
Downlights i himling

Tilstandsrapport

Benkeplate langs vegg med nedfelt stålvask med etgpresarmatur
Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate
Veggventil

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG satt på bakgrunn av at det ikke er sluk eller membran i rommet. Dette er et krav på vaskerom.
Dog ingen skader registrert. Fungerer til vanlig forsiktig bruk, men merk at dersom det blir en lekkasje fra vann installasjoner i rommet så vil dette kunne skade tilstøtende rom og konstruksjoner

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 2 > 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.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger.
Malt glatt gipsoverflate med innfelte downlights i himling

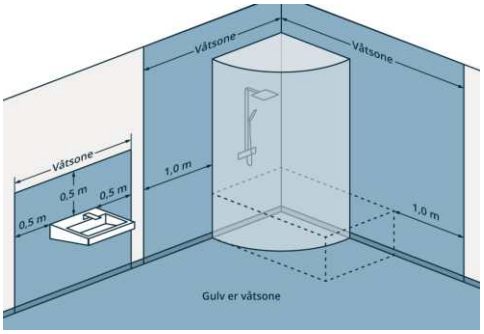
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i gulv. Bemerker noe ugunstig plassering av sluk
Sluk ligger ca 20 mm lavere enn gulv ved dør
Opphøyd kant mot dørterskel på ca 40 mm

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

Ved vanntest ble det liggende igjen noe vann på gulv ved sluk
Noe slitte fuger

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



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vanskelig å påvise mansjett i sluk

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon dersom dette er mulig å oppdrive

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Synlig røropplegg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Svelling på baderomsinnredning etter vannsprut fra dusj

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke luftespalte ved dør inn til rommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte ved dør inn til rommet. Dette for at avtrekk skal fungere optimalt.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen mot brannskillevegg og yttervegg. Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med malte profilerte fronter
Heltre benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Integrert komfyr og platetopp
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin
Plater i børstet stål på vegg over kjøkkenbenk
Noe slitt overflate på benkeplate

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Elektrisk avtrekk over platetopp

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Flis på gulv
Vegger med brystning med panel og felt øvre del med pålimte aviser
Panel i himling



KJELLER > TOALETTROM

TG 3 **Teknisk anlegg**

Gulvmontert toalett
Elektrisk panelovn på vegg
Synlig røropplegg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ingen ventilering

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ihht NS3600 skal toalettrom ha elektrisk eller mekanisk avtrekk for å kunne få TG 1 eller 0

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber
Stoppekran tilgjengelig i kjeller
Utekran ved inngangsparti og under sittegruppen på verandaen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige vannrør i plast og soil

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 150 liter datert 1976 plassert i felles rom i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Bereder anbefales flyttet til rom med sluk. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser
40 a overbelastningsvern
Åpent og skjult el anlegg fra noe varierende årstall
Deler av el anlegg har ujordete kontakter

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

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

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Ingen synlig fuktsikring over terreng

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur
Ukjent fundamentering under entre. Det er her forblendet med steinplater med en ventil på hver ende .



Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

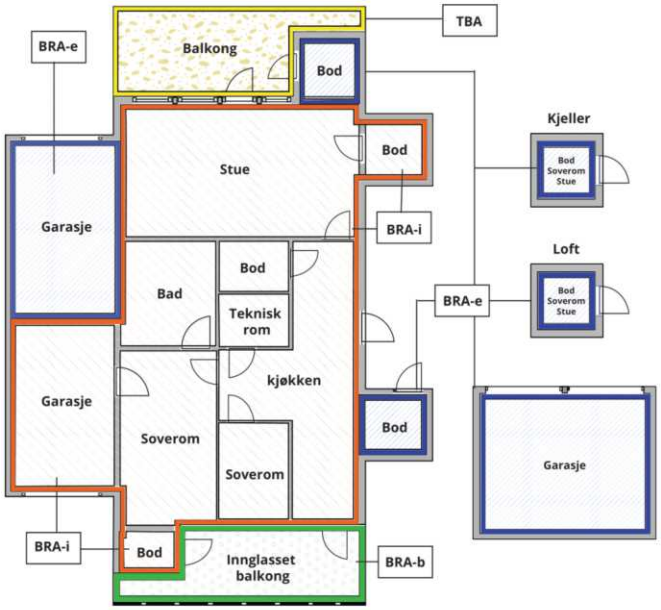
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	15			15	
Etasje 1	42			42	28
Etasje 2	37			37	
SUM	**94**				**28**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, Vaskerom, Toalettrom, Bod		
Etasje 1	Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom		
Etasje 2	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

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, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er gjort endringer i kjeller i forhold til opprinnelige tegninger.
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.

Brannceller

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

Kommentar: Brannskille mellom enhetene tilfredsstiller ikke dagens krav gjeldende ved nybygg

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 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)
Rekkehus	91	3

Kommentar	
Rekkehus	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
12.6.2025	Stian Ekern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	51	63		0	2397.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håkon Håkonssons veg 13 B

Hjemmelshaver
Randgård Borettslag 3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RANDGÅRD BORETTSLAG 3	954373312			Granseth Robert Roland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
38	100	10 400	14 633	65 093	*10.06.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og etablert boligområde. Solrikt beliggende ca 1,1 km nord og opp for sentrum. Rolig og barnevennlig område, nær barnehage, skole og friområder med
idrettshaller, akebakke, skiløyper og turstier. Kort avstand til matbutikk, ca 150 m, Stampesletta idrettsanlegg med Kristins og Håkons hall (100m), 12 minutters gange til sentrum.

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

Eiet tomt felles for borettslaget. Området er skrånende mot vest, fine solforhold. Opparbeidet tomt, vestvendt lett skrånende tomt, opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning.
Asfaltert adkomst, gruset gårdsplass, belegningsstein ved inngangsparti.
Leiligheten har beliggenhet i den midtre delen av den ene husrekka, hver leilighet disponerer en romslig terrasse mot vest som er skjermet med stakitt og skjermvegger.

Parkering:
Parkering på egen biloppstillingsplass på nordsiden av bygget.

Bod

Kjellerbod på 2,5 m2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251254

Selger 1 navn
Robert Roland Granseth

Gateadresse
Håkon Håkonssons veg 13B

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251254

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet terrassegulv og rettet opp bjelkelag under terrassen i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet vaskerom nede i kjeller i privatdel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251254

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251254

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251254

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

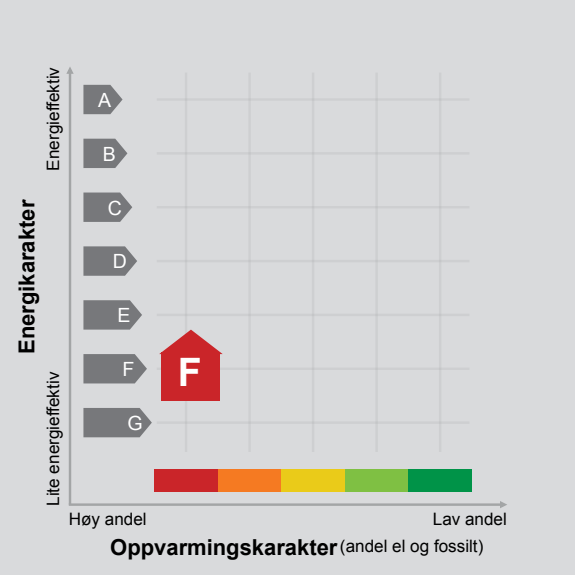
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Granseth	e786806402108eeeaef15 3266bf11ecac8f99b50	08.06.2025 07:28:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251254

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håkon Håkonssons veg 13B
Postnummer	2618
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12853661
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132397
Dato	08.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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:	Rekkehus
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Boligopplysninger:

Randgård Borettslag III		Vår ref.:	1322/38	Fødselsdato eier:	16.07.1993
Hj KON Hj KONSSONS VEG 13 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
2618 LILLEHAMMER		Eiere:	Robert Roland Granseth		
Organisasjonsnr:	954 373 312	Andelsnr:	38		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 5 142

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	959
	Felleskostnader	3 331
	Renter fellesl³n	304
Tilleggsytelser:	Bredb³nd/TV	548

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	65 093	Gjeld siste ³rsoppg.:	67 883
Klient ajourf. l³n:	2 638 513	Klient gj. s. ³rsoppg.:	2 751 611

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 20957880143, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 10.06.2025: 5.97% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 10.06.2025: 2 638 513

Andel av saldo: 65 093

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	67 883	Andre inntekter:	550
Annen formue:	14 633	Utgifter:	4 421		

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

Boligopplysninger:

Randgård Borettslag III		Vår ref.:	1322/38	Fødselsdato eier:	16.07.1993
Hå KON Hå KONSSONS VEG 13 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
2618 LILLEHAMMER		Eiere:	Robert Roland Granseth		
Organisasjonsnr:	954 373 312				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 400
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560816

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	12.09.1994	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

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

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

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



INNKALLING 2025

Randgård Borettslag III

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Birkebeineren Hotell AS, Birkebeinervegen 24, Lillehammer

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Randgård Borettslag III

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Birkebeineren Hotell AS, Birkebeinervegen 24, Lillehammer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Honorarene økes med lønnsvekst i 2024 iht. SSB, 5,3%

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 105.838 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

Rolf Tore Reistad og Gunhild Slåen er på valg.

Valgkomiteen foreslår at Gunild Slåen gjenvelges for ett år etter eget ønske.

Som nytt styremedlem foreslår komiteen: Nina Jørstad

Forslag til vedtak: Gunhild Slåen gjenvelges for 1 år.

Nina Jørstad velges for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ronny Reichenberg og Robert Granseth er på valg.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på Ronny Reichenberg samt nytt varamedlem; Ingvild Ruud

Forslag til vedtak: Ronny Reichenberg og Ingvild Ruud velges for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**635 389**	**706 470**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	349 471	337 318
Tilbakeføring av avskrivning	24 266	24 266
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-435 343	-432 665
B. Årets endring disponible midler	**-61 606**	**-71 082**
C. Disponible midler	**573 783**	**635 389**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	633 326	696 170
Kortsiktig gjeld	-59 543	-60 782
C. Disponible midler	**573 783**	**635 389**

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

Resultatregnskap 2024 Randgård Borettslag III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 363 808	2 192 634	2 360 001	2 520 907
Sum leieinntekt		**2 363 808**	**2 192 634**	**2 360 001**	**2 520 907**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	75 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**75 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 363 808**	**2 267 634**	**2 360 001**	**2 520 907**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 172	13 370	13 370	14 172
Styrehonorar	2	100 511	94 822	94 822	100 511
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	24 266	24 266	0	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	146 095	150 051	140 250	145 550
Kommunale avgifter/renovasjon		673 704	628 672	660 100	741 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	377	7 563	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	155 217	138 556	60 000	70 000
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 420	6 650
Forretningsførerhonorar		116 962	110 969	116 975	121 550
TV/bredbånd		263 844	260 807	263 500	284 500
Kontingent og gaver		12 600	12 600	12 600	12 600
Forsikring		149 362	140 855	149 336	163 075
Eiendomsskatt		181 720	186 760	186 760	181 750
Andre kostnader	8	6 121	4 433	5 000	7 700
Sum kostnad		**1 857 363**	**1 785 608**	**1 715 333**	**1 855 658**
Driftsresultat		**506 445**	**482 026**	**644 668**	**665 249**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 283	19 214	1 500	5 000
Rentekostnad		179 256	163 922	170 635	152 300
Netto finansposter		**156 973**	**144 708**	**169 135**	**147 300**
Årsresultat		**349 471**	**337 318**	**475 533**	**517 949**
Overført til/fra annen egenkapital		349 471	337 318	0	0
SUM OVERFØRINGER		**349 471**	**337 318**	**0**	**0**

Balanse 2024 Randgård Borettslag III

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	412 712	412 712
Bygninger	3	2 977 640	2 977 640
Påkostninger	3	2 521 137	2 521 137
Andre fellesanlegg	3	206 409	230 675
Sum anleggsmidler		**6 117 899**	**6 142 165**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		18 140	16 960
Andre kortsiktige fordringer		15 025	14 036
Forskuddsbetalte kostnader		109 219	99 626
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		490 942	565 548
Sum omløpsmidler		**633 326**	**696 170**
SUM EIENDELER		**6 751 225**	**6 838 335**

Balanse 2024 Randgård Borettslag III

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		**4 200**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 460 751	3 111 280
Sum opptjent egenkapital		**3 460 751**	**3 111 280**
Sum egenkapital	**9**	**3 464 951**	**3 115 480**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 751 611	3 186 954
Borettsinnskudd		475 119	475 119
Sum langsiktig gjeld		**3 226 730**	**3 662 073**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 646	59 800
Påløpne renter		897	982
Sum kortsiktig gjeld		**59 543**	**60 782**
Sum gjeld		**3 286 273**	**3 722 855**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 751 225**	**6 838 335**
Pantstillelser	11	3 226 730	3 662 073

Sted:_____ Dato:_____

Frode Røsvik
Styreleder

Gunhild Slåen
Styremedlem

Hilde Hauglund
Styremedlem

Steinar Lund
Styremedlem

Rolf Tore Reistad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 502 352	1 351 080
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	246 960	246 960
3650 Innkrevde felleskostn. renter	171 816	158 916
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	442 680	435 678
Sum	**2 363 808**	**2 192 634**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 172	13 370
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 511	94 822
Sum	**114 683**	**108 192**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Innløst festetomt	Bygninger	Tilbygg	Lekeplass	Molokker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	89 019	230 460
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	89 019	230 460
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	82 342	30 728
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	6 677	199 732
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	8 902	15 364
Anskaffelsesår :	1962	2008	1962	1997	2015	2022
Antatt levetid i år :					10	15

Eiendommen er fullverdiforsikret i If med hovedpolise SP560816.11.2 Borettslaget består av 42 andeler.
Byggeår er 1962. Borettslagets adresser er Hans Aanruds veg 15,16,18, Håkon Håkonssons veg 13,23,27, Tor Jonssons veg 4.

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	875
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 188	57 631
6392 Containerleie/tømming	5 970	6 545
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	89 938	85 000
Sum	**146 095**	**150 051**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	7 563
6552 Driftsmateriell	377	0
Sum	**377**	**7 563**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 686	101 845
6602 Vedlikehold VVS	146 354	3 319
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	33 393
6641 Malerarbeider	2 177	0
Sum	**155 217**	**138 556**

Konto 6602 gjelder kostnad vann og avløp.

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

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	683	0
7719 Møter, div. styret	0	709
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 169	2 095
7770 Betalingskostnader	936	958
7773 Omkostninger innkreving	2 333	665
7790 Andre kostnader	0	7
Sum	**6 121**	**4 433**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 200	0	4 200
Sum innskutt egenkapital	**4 200**	**0**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 111 280	349 471	3 460 751
Sum opptjent egenkapital	**3 111 280**	**349 471**	**3 460 751**
Sum egenkapital	**3 115 480**	**349 471**	**3 464 951**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**
Lånenummer:	**20957880143**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.97 %
Beregnet innfridd:	30.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	5 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 186 954
Avdrag i perioden:	435 343
Lånesaldo 31.12:	**2 751 611**
Saldo 5 år frem i tid:	151 343

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20957880143	6	67 884	407 304
	24	67 007	1 608 168
	12	61 345	736 140

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	2 751 611
Innskuddskapital	475 119
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 226 730**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**6 117 899**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 411 400,- Bokført verdi 475 119,-
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Randgård Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Randgård Borettslag III

Styreleder	Frode Røsvik (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Gunhild Slåen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Hilde Hauglund (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Steinar Lund (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Rolf Tore Reistad (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Randgård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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: PAZQM-N7UHY-TOSU3-JQ3NR-DGW5J-XO6VP

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PAZQM-N7UHY-TOSU3-JQ3NR-DGW5J-XO6VP

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 13:21:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PAZQM-N7UHY-TOSU3-JQ3NR-DGW5J-XO6VP

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 - Randgård Borettslag III

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Randgård Borettslag III er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Randgård Borettslag III ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954373312

Randgård Borettslag III består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Randgård Borettslag III er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560816. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

I forbindelse med kommunens arbeid med vann og avløpsledninger i Håkon Håkonssonsveg fikk vi pålegg om å tilknytte overvann fra nr. 13 til kommunens nett. Når vi først måtte grave opp inn til nr. 13 skiftet vi våre vann og avløpsledninger fra nr. 13 og inn på kommunens nett.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Randgård Borettslag III tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Birkebeineren Hotell AS, Birkebeinervegen 24, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Frode Røsvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Steinar Lund

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mari Kleiven

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Antall uten stemmerett: 1

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Honorarene økes med lønnsvekst i 2024 iht. SSB, 5,3%

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 105.838

Vedtak: Godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Rolf Tore Reistad og Gunhild Slåen er på valg.

Valgkomiteen foreslår at Gunhild Slåen gjenvelges for ett år etter eget ønske.

Som nytt styremedlem foreslår komiteen: Nina Jørstad

Vedtak:
Valgt ble: Gunhild Slåen for 1 år.

Valgt ble: Nina Jørstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ronny Reichenberg og Robert Granseth er på valg.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på Ronny Reichenberg samt nytt varamedlem; Ingvild Ruud

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Reichenberg for 1 år.

Valgt ble: Ingvild Ruud for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Tradisjonelt deltar Styreleder på dette møte.

Vedtak:
Valgt ble: Frode Røsvik

5.4 Valg av valgkomite

Det er ikke satt ned valgkomite på forhånd av Generalforsamling.

Forslag: Gjenvalg på Synnøve Schjølberg

Vedtak:
Valgt ble: Synnøve Schjølberg

Protokoll for Randgård Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frode Røsvik (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Steinar Lund (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Mari Kleiven (sign.)	03.04.2025



INNKALLING 2024

Randgård Borettslag III

Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00

Birkebeineren Hotel og Apartments, Birkebeinervegen 24, 2618 Lillehammer

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Randgård Borettslag III

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder kr. 63.543

Styremedlem kr. 9.242

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

Styreleder Frode Røsvik er på valg

Forslag til vedtak: Frode Røsvik gjenvelges for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Hilde Hauglund og Steinar Lund er på valg

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Robert Granseth og Ronny Reichenberg er på valg

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

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Frode Røsvik valgt

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2023 Randg³ rd Borettslag III

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

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Frode Rŋsvik Styreleder	Gunhild Sl³ en Styremedlem	Hilde Hauglund Styremedlem
Steinar Lund Styremedlem	Rolf Tore Reistad Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt Innløst festetomt		Bygninger	Tilbygg	Lekeplass	Molokker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	89 019	145 500
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	84 960
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	89 019	230 460
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	73 440	15 364
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 632	344 080	2 977 640	2 521 137	15 579	215 096
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	0	8 902	15 364
Anskaffelses³ r :	1962	2008	1962	1997	2015	2022
Antatt levetid i ³ r :					10	15

Eiendommen er fullverdiforsikret i If med hovedpolise SP560816.11.2 Borettslaget best³ r av 42 andeler.
Bygge³ r er 1962. Borettslagets adresser er Hans Aanruds veg 15,16,18, H³ kon H³ konssons veg 13,23,27, Tor J onssons veg 4.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

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

Konto 6500 gjelder ekstra utstyr ved salting og stŋvbinding.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

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

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 11 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Randgård Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Randgård Borettslag III

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Randgård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

Årsmelding 2023 - Randgård Borettslag III

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Randgård Borettslag III er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Randgård Borettslag III ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 954373312 Randgård Borettslag III består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Randgård Borettslag III er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560816. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

Steinsatt skråninger ved søppelanlegg og parkeringsplass i Håkon Håkonssons veg 27

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Randgård Borettslag III Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Frode Røsvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:

Steinar Lund

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

Ingvild Ruud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte: 11

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder kr. 63.543

Styremedlem kr. 9.242

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.511,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Frode Røsvik er på valg

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Hilde Hauglund og Steinar Lund er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Hauglund for 2 år.

Valgt ble: Steinar Lund for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Robert Granseth og Ronny Reichenberg er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Robert Granseth for 1 år.

Valgt ble: Ronny Reichenberg for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble:

Frode Røsvik

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Nina Jørstad

Protokoll for Randgård Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for Randgård Borettslag III, org nr 954 373 312,

tilknyttet

Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

08.05.2008 endret
27.05.2015 endret 8-1 (1)

ORDENSREGLER RANDGÅRD BORETTSLAG III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lillehammer og Omegn Boligbyggelag,
Skolegaten 47,
Lillehammer.

F e r d i g a t t e s t .

Det attesteres at Lillehammer og Omegn Boligbyggelag har oppfört bolighus med 6 leiligheter på sin tomt g.nr. 51, br.nr. 63 (tomt 1, Kv. A) i Fåberg etter byggeanmeldelse og tegninger behandlet og godkjent av Fåberg bygningsråd i möte de 25. mars 1960.

Huset er oppfört i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Bygningssjefen i Fåberg, den 21. september 1961.

Karl L. Rasmussen
e.f.

ark

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT, PLANAVDELINGEN
BYGGESAKSSEKSJONEN

Vår dato	Vår referanse
19.08.97.	97/3372 t-503.1 HHA.
Deres dato	Deres referanse

Randgård Borettslag III
v/Lasse Jensen
H.Håkonsensv. 23 d,
2600 LILLEHAMMER

VEDLEGG: Et sett byggemelding i retur.
Skjema for gravetillatelse.
Skjema for ansvarsrett.

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR.51 BNR.55/56/63.

Vi viser til søknad, mottatt 16.07.97,vedrørende oppføring av tilbygg til boliger.

Tilbyggene skal føres opp ved boligens fasade mot nord-vest.

H.Håkonsensv. 13, øker bruksarealet med 5,0 m^2 pr leil.x 6 leil. Bruksarealet økes med 30 m^2.

H. Håkonsensv. 23 og 27, øker bruksarealet med 3,0 m^2 pr.leil.x 12 leil. Bruksarealet økes med 36,0 m^2.

Tor Jonssonsveg 4 og Hans Aanrudsveg 15, øker bruksarealet med 3,0 m^2 pr. leil.x 12 leil. Bruksarealet øker med 36 m^2.

Hans Aanrudsveg 16 og 18, øker bruksarealet med 3,0 m^2 pr leil.x 12 leil. Bruksarealet økes med 36 m^2. Totalt øker bruksarealet med 138 m^2.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt, før:

a. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

b. Engangsavgiftene for tilknytning til vann-og kloakknettet for det utvidede avgiftsareal er betalt.

2. Byggherren og ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldene bestemmelser.

3. Bygningsavdelingen skal varsles når tilbyggene er ferdige.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år.

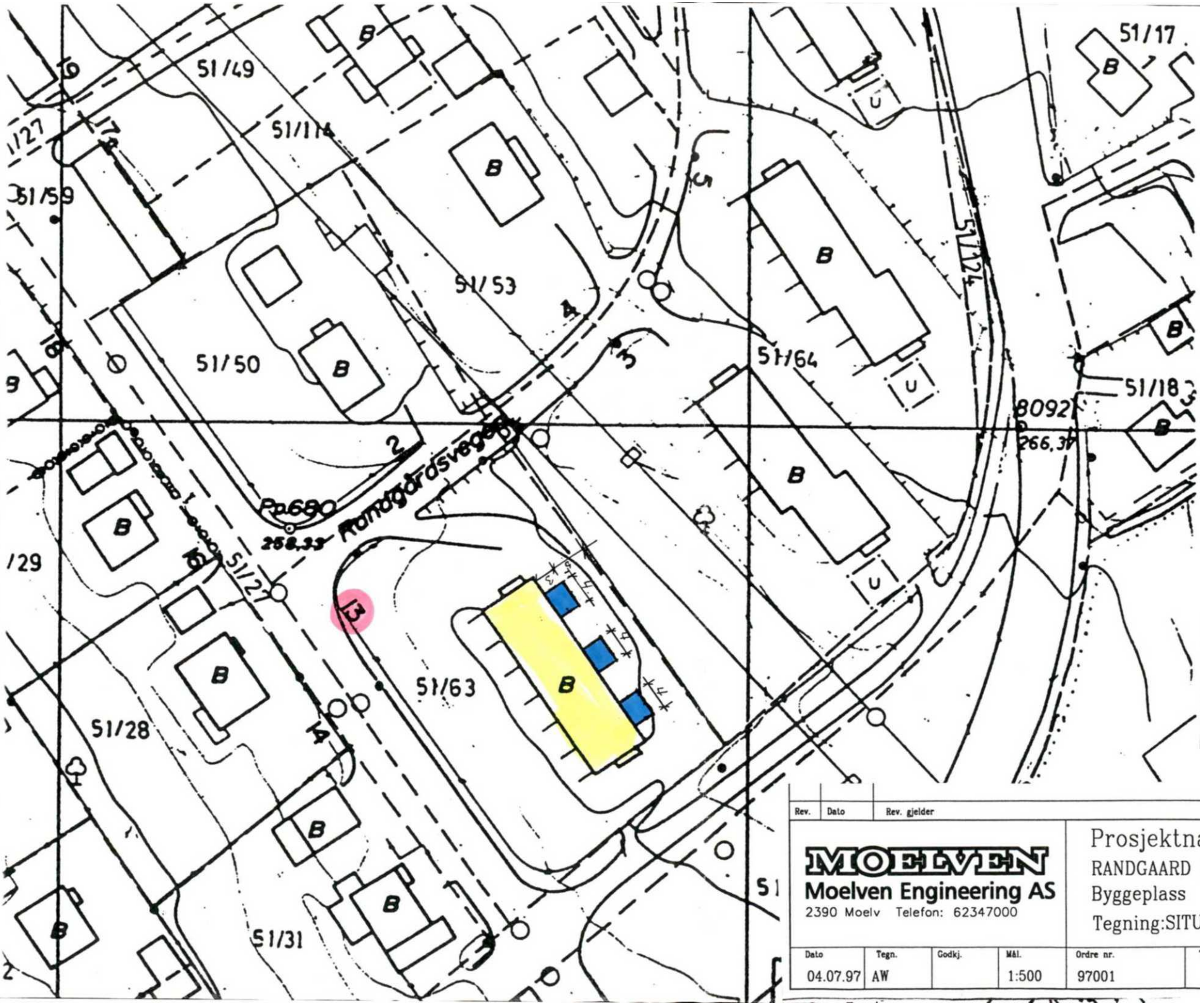
Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen, innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsråd. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over, og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Helge Halvorsen

Kopi til: Moelven Engineering A/S, Postboks 177, 2391 Moelv.



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/3372-004
1997 -07- 16
Arkiv
Saksbeh
Henlagt

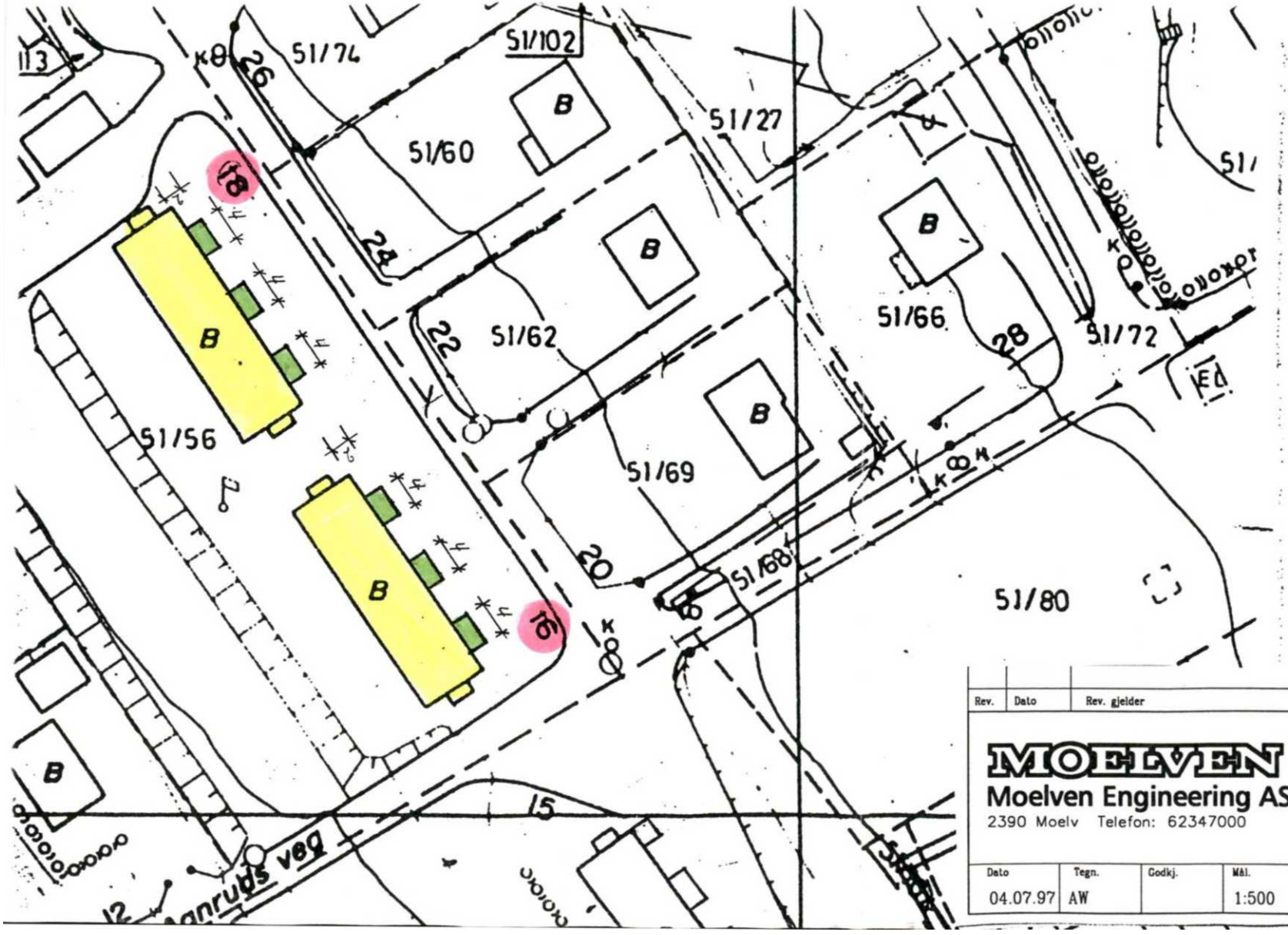
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Sign.

MOELVEN
Moelven Engineering AS
2390 Moelv Telefon: 62347000

Prosjektnavn
RANDGAARD BORETTSLAG 3
Byggeplass
Tegning:SITUASJONSPLAN

Dato	Tegn.	Godkj.	Mål.	Ordre nr.	Tegning nr.	Rev.
04.07.97	AW		1:500	97001		


Hans Aanrudsvei
Torvald Aasrudsvei
Torvald Aasrudsvei
Torvald Aas



Rev.	Dato	Rev. gjelder	Sign.

MOELVEN
Moelven Engineering AS
2390 Moelv Telefon: 62347000

Prosjektnavn
RANDGAARD BORETTSLAG 3
Byggeplass
Tegning:SITUASJONSPLAN

Dato	Tegn.	Godkj.	Mål.	Ordre nr.	Tegning nr.	Rev.
04.07.97	AW		1:500	97001		

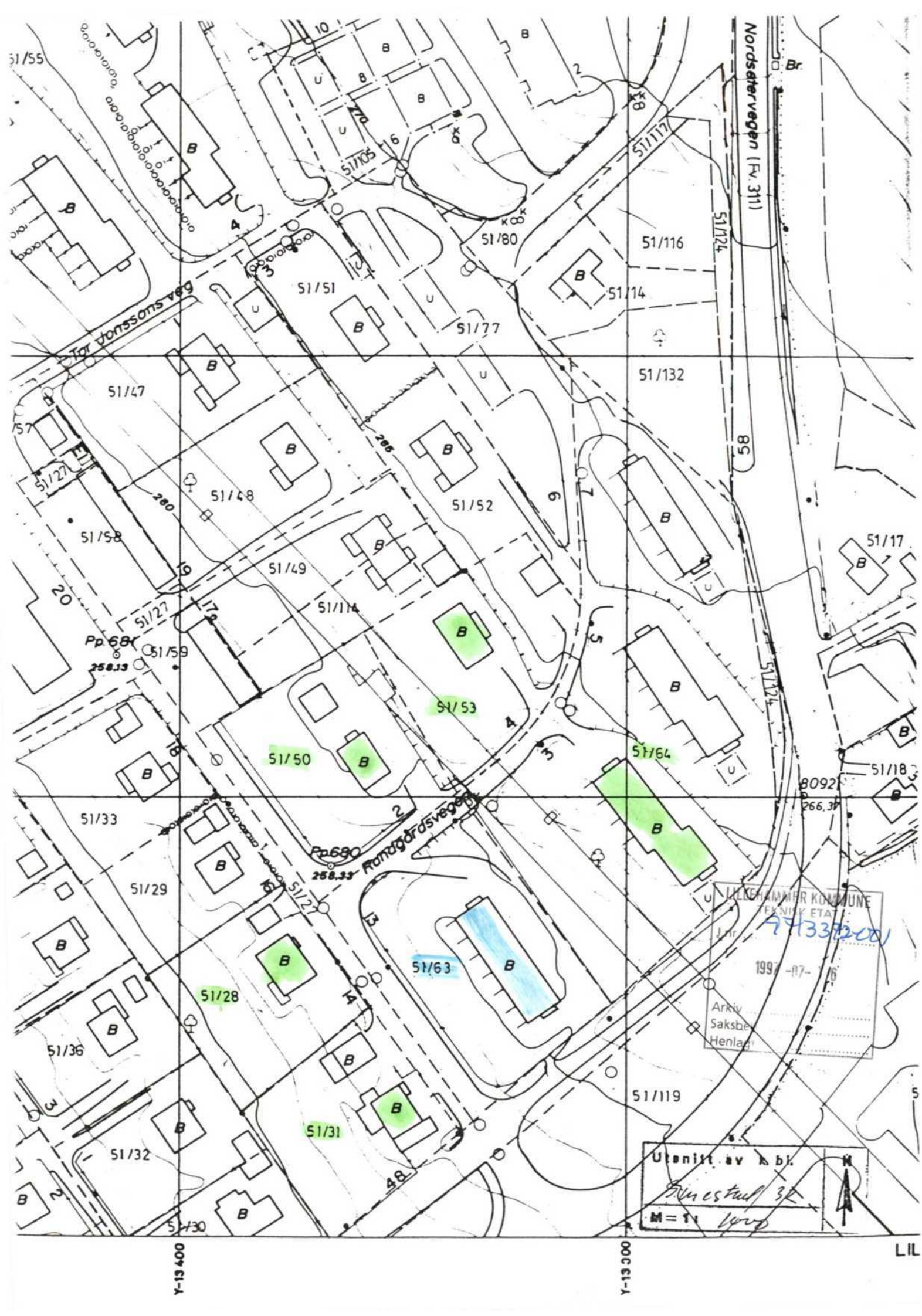


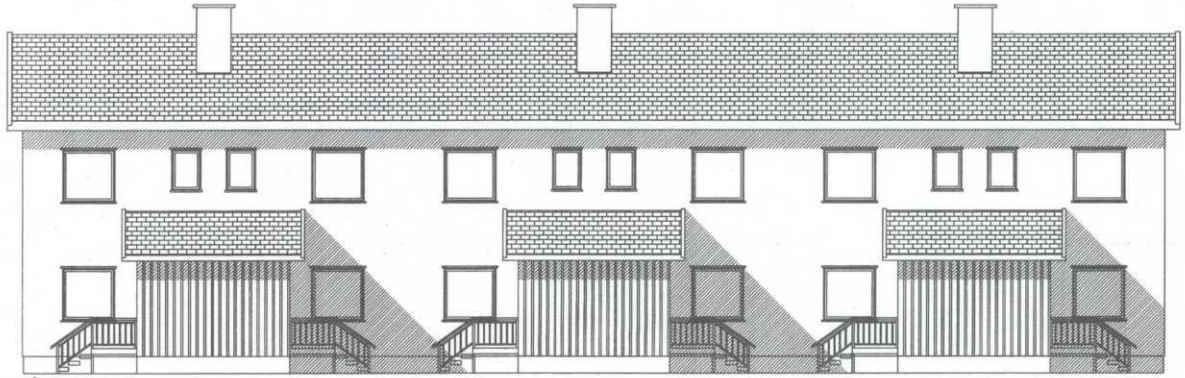
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Sign.

MOELVEN
Moelven Engineering AS
2390 Moelv Telefon: 62347000

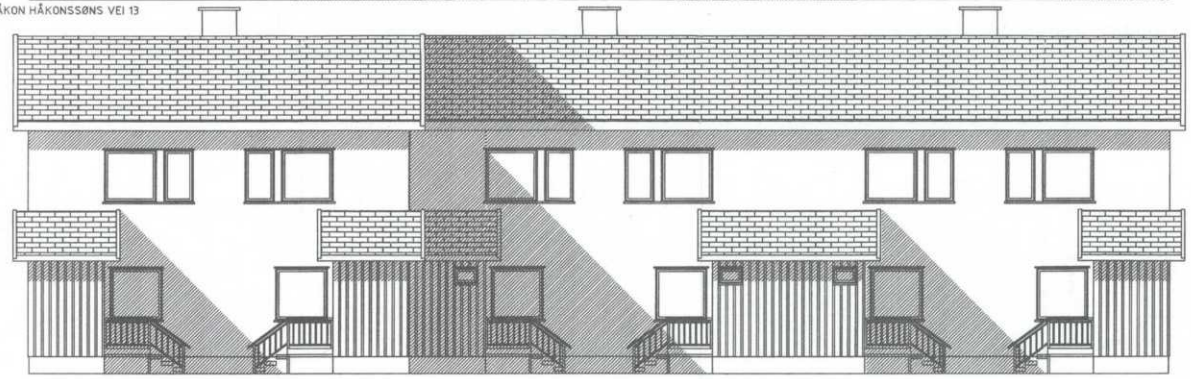
Prosjektnavn
RANDGAARD BORETTSLAG 3
Byggeplass
Tegning:SITUASJONSPLAN

Dato	Tegn.	Godkj.	Mål.	Ordre nr.	Tegning nr.	Rev.
04.07.97	AW		1:1000	97001		

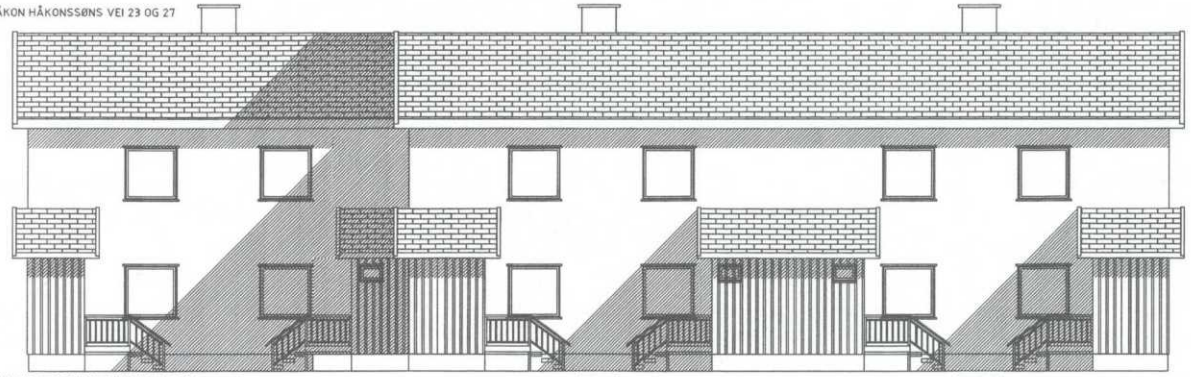

Nordsætervegen (Fv. 311)
Tor Jonssons veg
Romsdalsvegen
Pp680
258,33
51/55
51/51
51/77
51/80
51/116
51/14
51/132
51/47
51/48
51/52
51/58
51/49
51/114
51/59
51/53
51/50
51/64
51/33
51/29
51/63
51/28
51/36
51/119
51/31
51/32
51/30
51/17
51/18
51/124
51/117
51/105
51/27
Utsnitt av k.bl.
M = 1:1
Y-13 400
Y-13 300
LIL



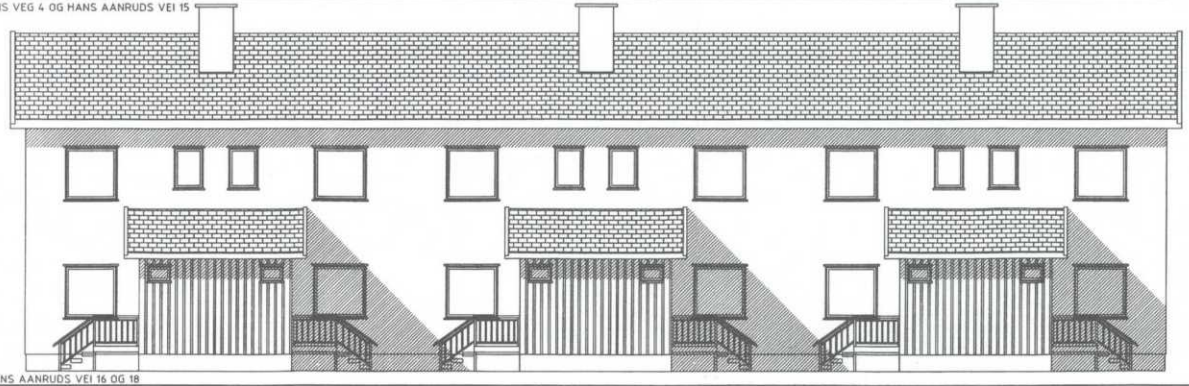
HÅKON HÅKONSSØNS VEI 13



HÅKON HÅKONSSØNS VEI 23 OG 27



TOR JONSSONS VEG 4 OG HANS AANRUDS VEI 15



HANS AANRUDS VEI 16 OG 18

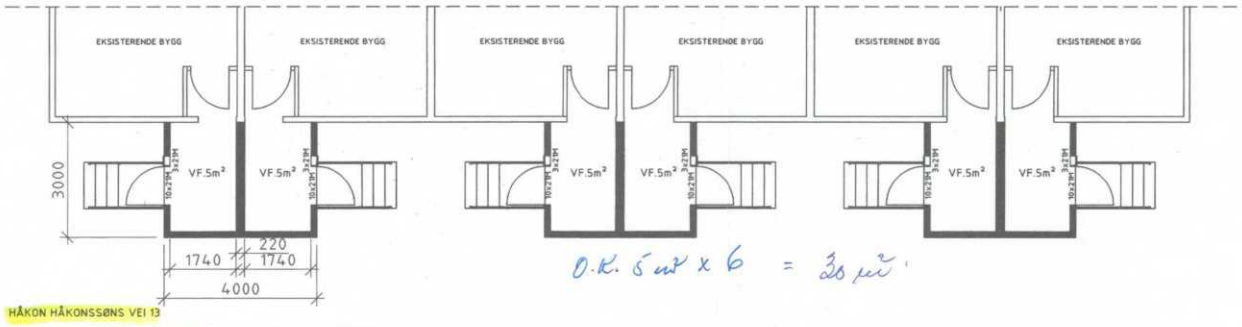
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. .....
1997 -07- 16
Arkiv .....
Saksbeh. .....
Henlagt .....

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Sign.

MOELVEN
Moelven Engineering AS
2390 Moelv Telefon: 62347000

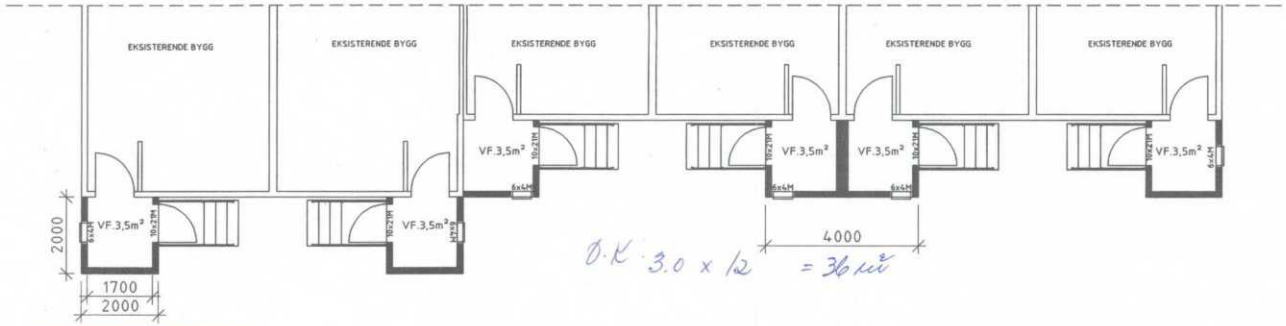
Prosjektnavn
RANDGAARD BORETTSLAG 3
Byggeplass
Tegning:FASADER LANGVEGG
VINDFANG

Dato	Tegn.	Godkj.	Mål.	Ordre nr.	Tegning nr.	Rev.
07.07.97	AW		1:100	97001	B-02	



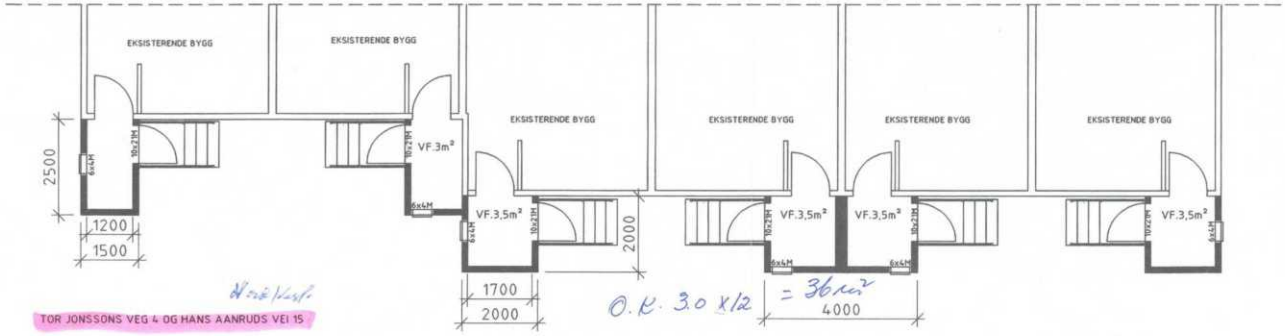
HÅKON HÅKONSSØNS VEI 13

Nord Vest



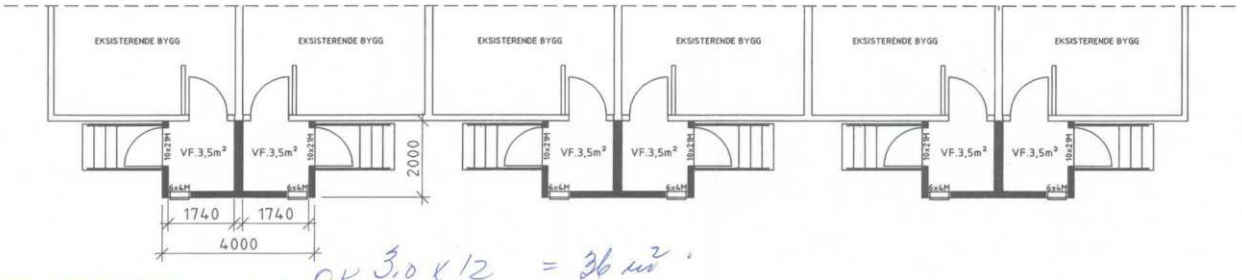
HÅKON HÅKONSSØNS VEI 23 OG 27

Nord Vest



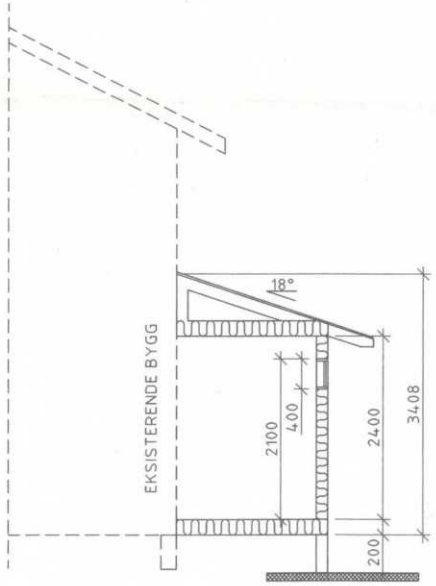
Nord Vest

TOR JONSSONS VEG 4 OG HANS AANRUDS VEI 15



HANS AANRUDS VEI 16 OG 18

Nord Vest O.K. 3,0 x 12 = 36 m².



TYPISK SNITT VINDFANG

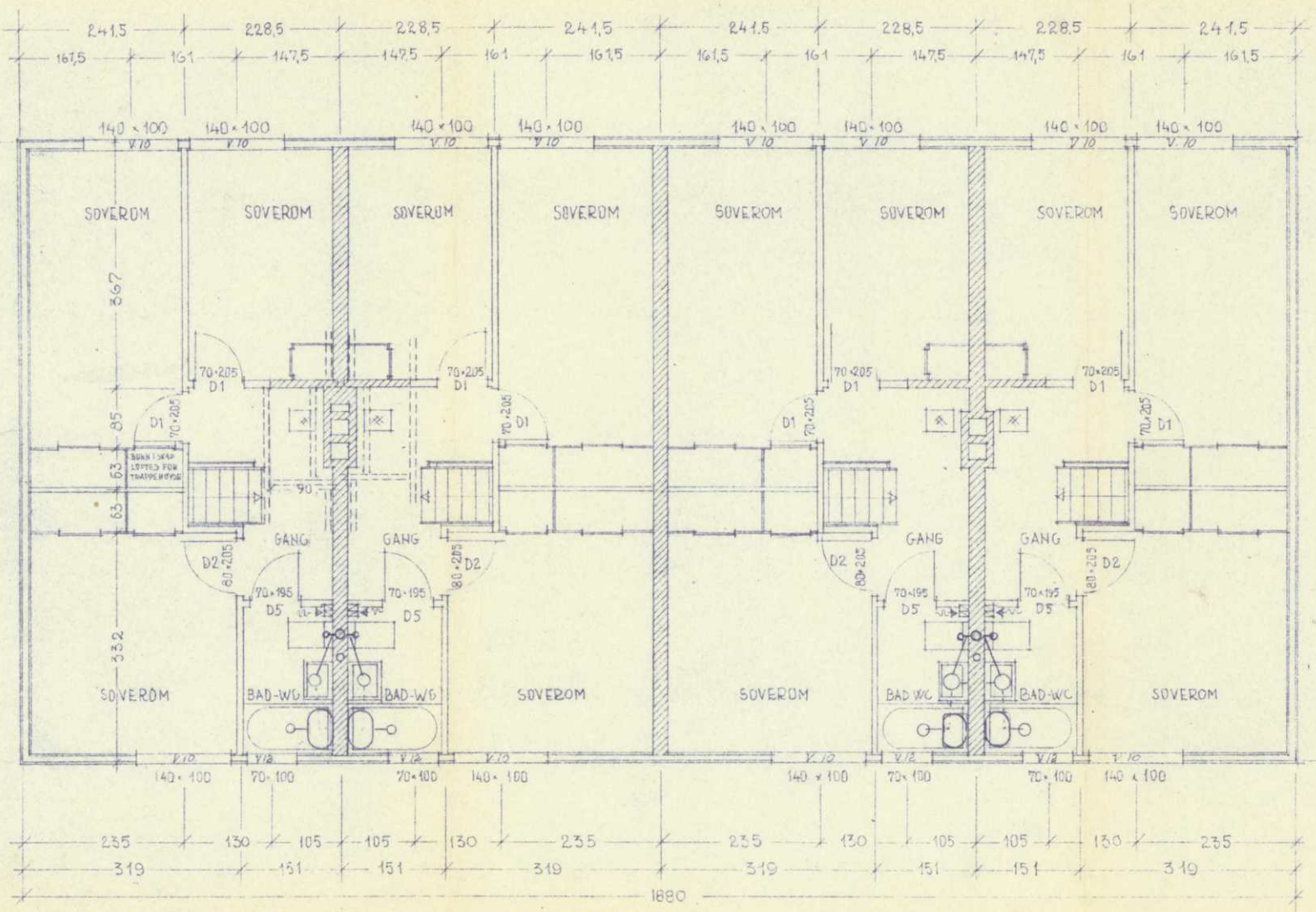
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/3372/00
1997 -07- 16
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Sign.
1	04.07.97	FLYTTET DØRER OG VINDUER	

MOELVEN
Moelven Engineering AS
2390 Moelv Telefon: 62347000

Prosjektnavn
RANDGAARD BORETTSLAG 3
Byggeplass
Tegning:PLANTEGNING VINDFANG

Dato	Tegn.	Godkj.	Mål.	Ordre nr.	Tegning nr.	Rev.
04.07.97	AW		1:100	97001	B-01	



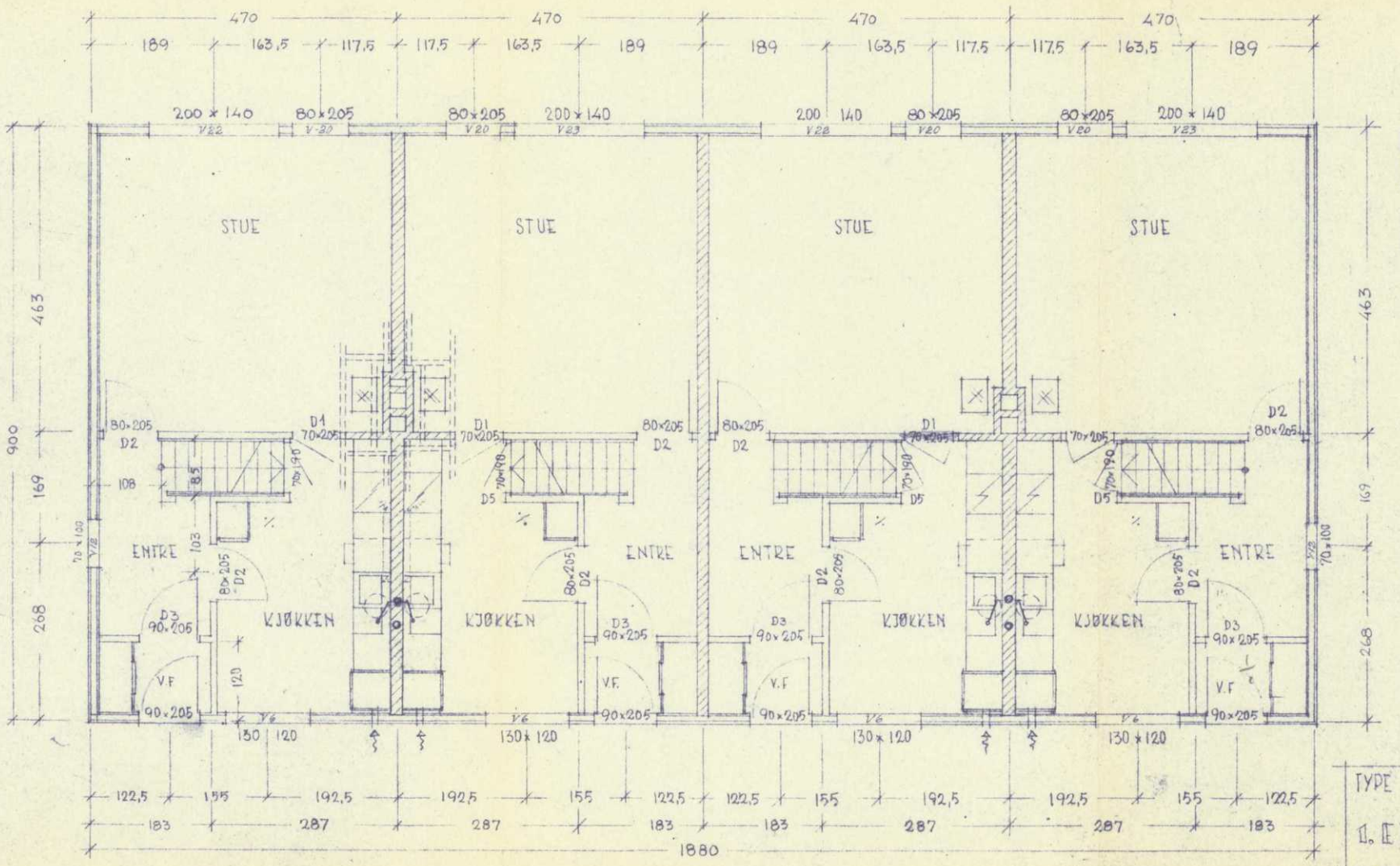
NBY

MÅLSETNING ER TIL BINDINGSVERK, v LETTVEGGER TIL FERDIG VEGG.
BRYSTNINGSHØYDE, REGNES FRA O.K. BJELKELAG TIL O.K. LOSHOLT.

4,6 x 8,75 =
39,3 m²

Fåberg Bygningsråd
Inn. 345/58 Sak nr. 6/158

TYPE C-10 rekkehus 169,2 m²		Bl. nr. C10 - 5
BETA.		DATO. 15-1-57 18-3-57
NBBL. A/L NORSKE BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET		MÅL. 1:50



MÅLSETNING ER TIL BINDINGSVERK, v LETTVEGGER TIL FERDIG VEGG.
ÅPNINGSMÅL ER KARMMÅL

I 1.ETG. FLUKTER ALLE DØRER OG VINDUER I OVERKANT.

4,5 × 8,75
1,5 × 1,1
37,7 m²

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 345/58 Sak nr. 61/58

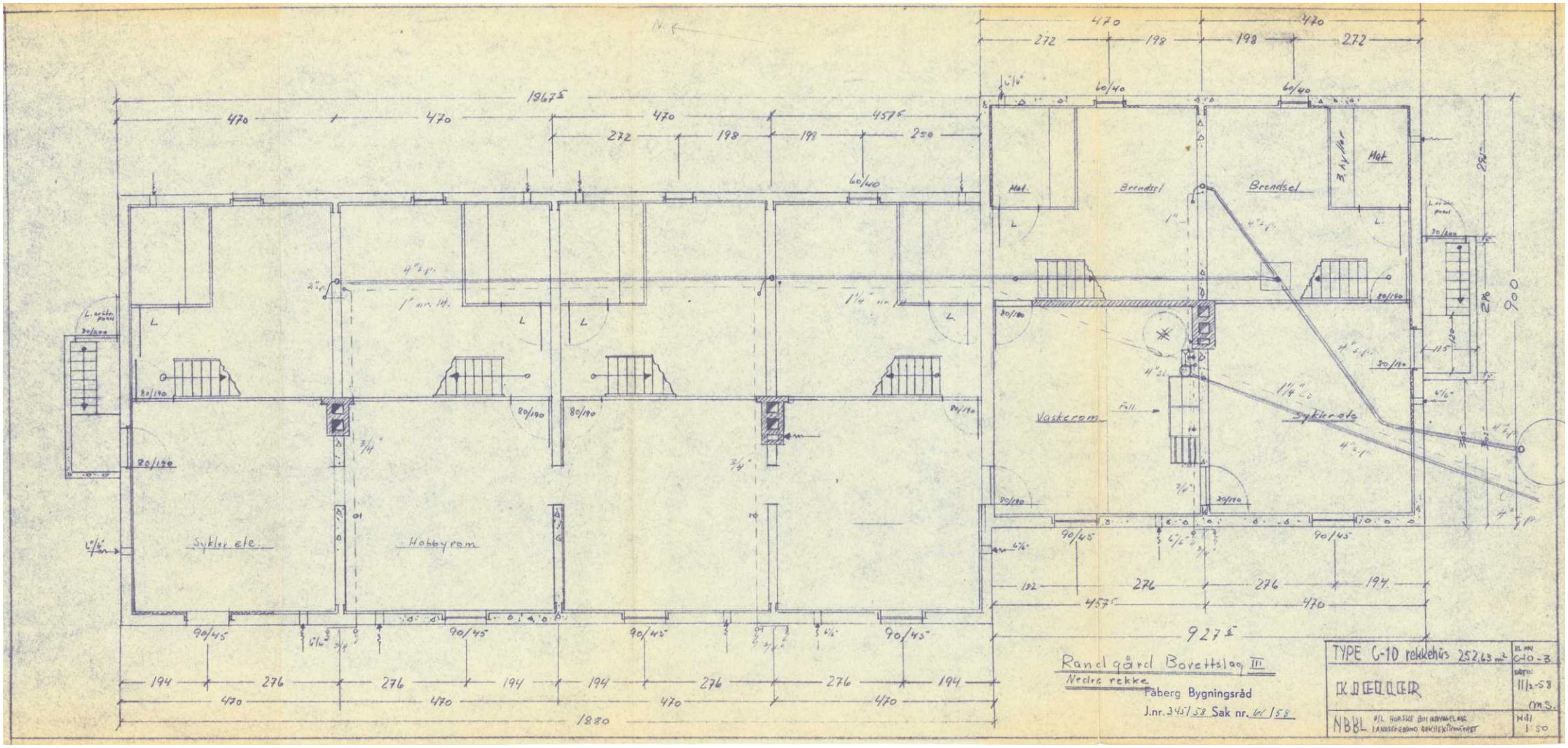
TYPE C-10 rekkehus 169,2 m²

1. ETG. mål 1:50

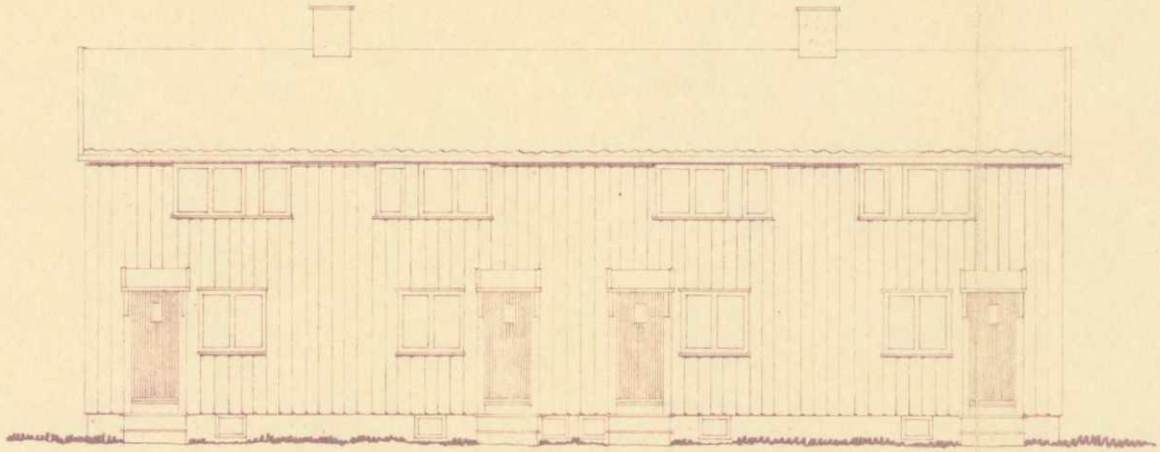
15.-1-57
18.3.58

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET

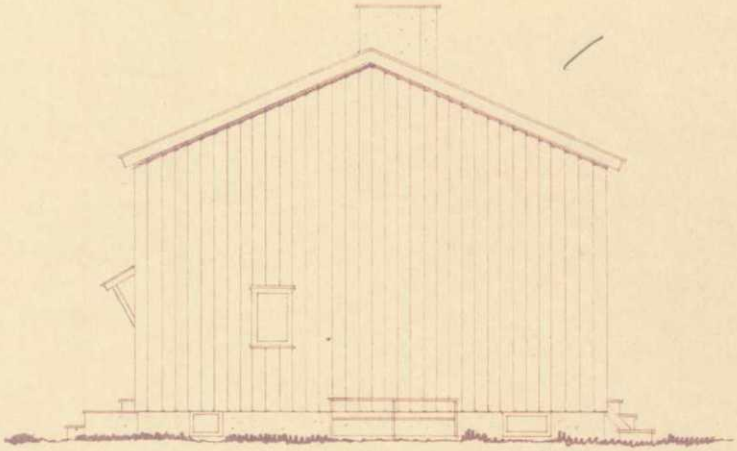
C10-4


Sykler ete.
Hobbyrom
Vaskerom
Brendsel
Mat
Sykkelrom
Randgård Borettslag III
Nedre rekke
Fåberg Bygningsråd
J.nr. 345/58 Sak nr. 61/58
TYPE C-10 rekkehus 252,63 m²
NBBL
1880
927

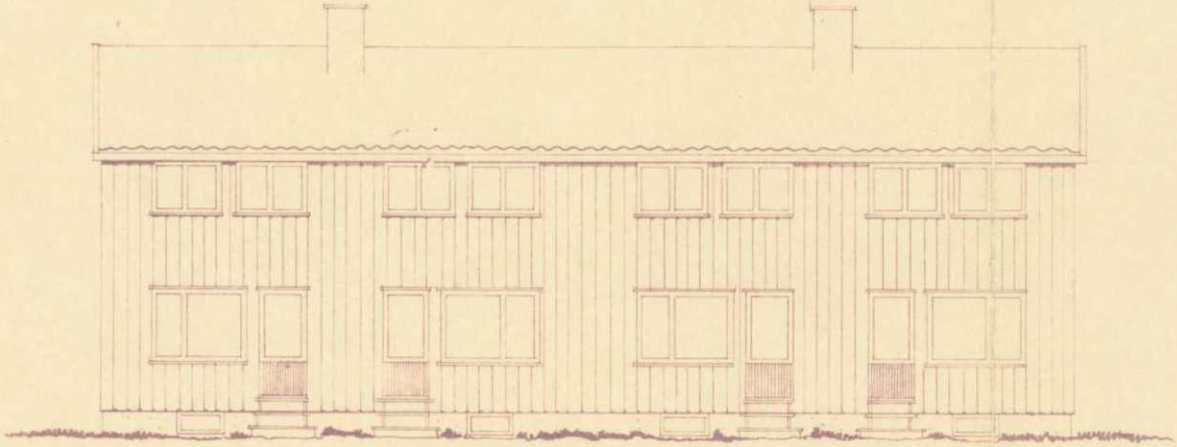
H.A. 16-18.



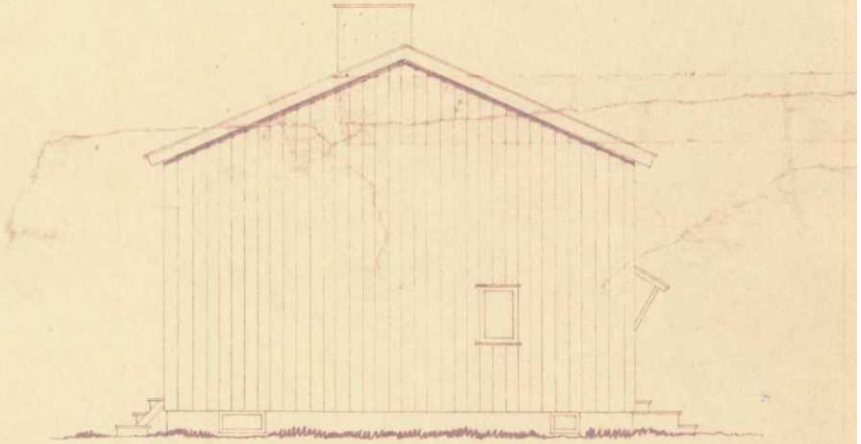
Nord



Vest. Her blir det overbygd kjeller nedgang.



Syd

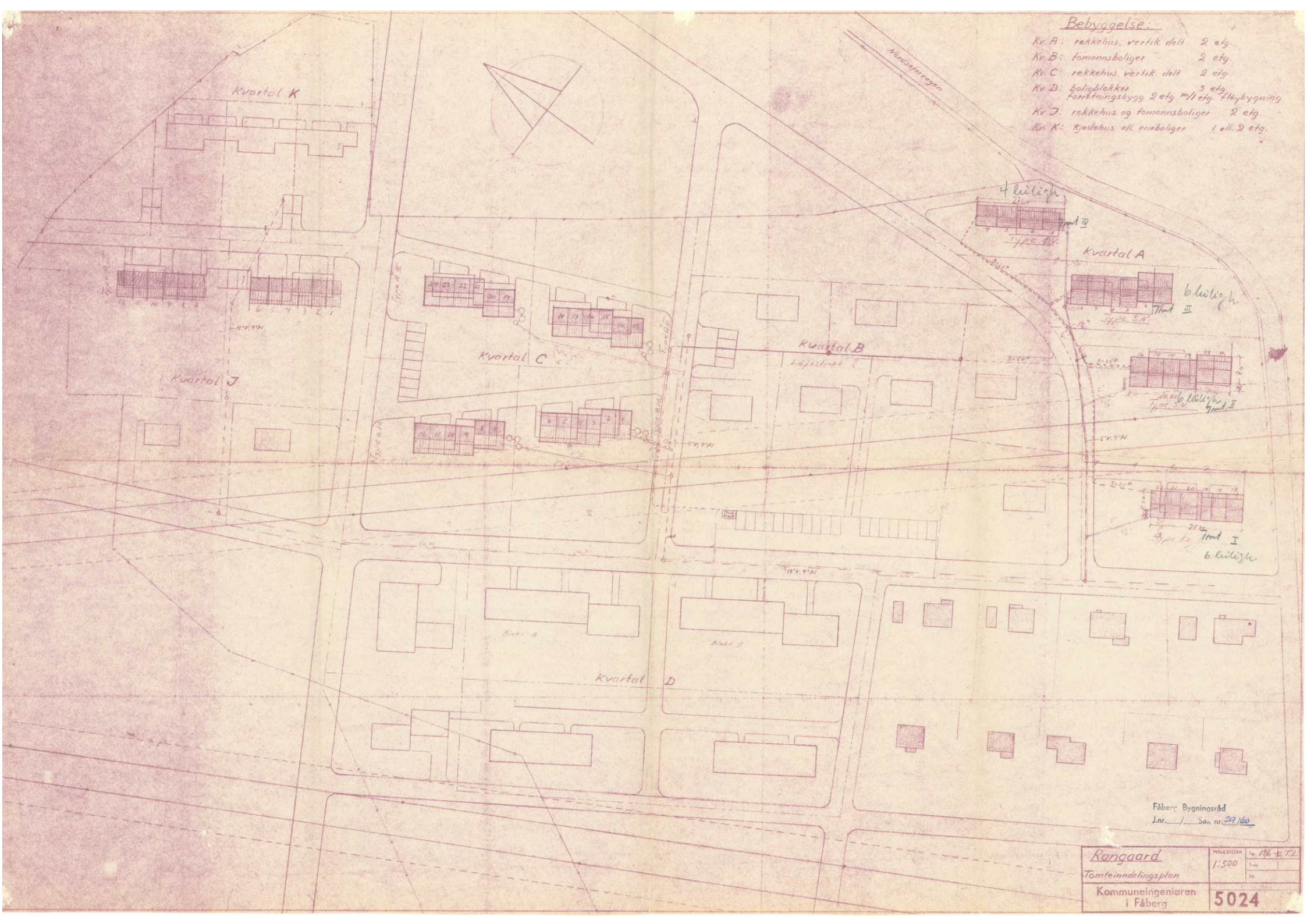


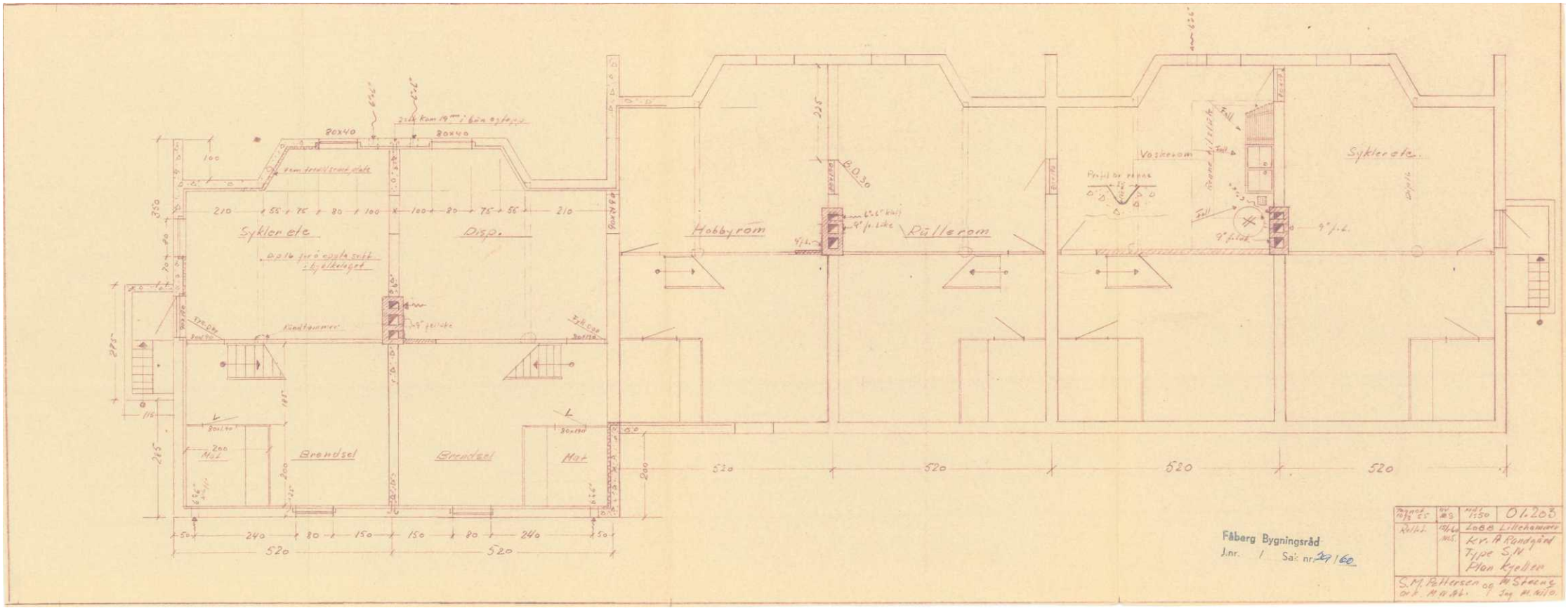
Øst.

Fåberg Bygningsråd

J.nr. 345/58 Sak nr. 61/58

Type C10, Rekkehus, 4·4,23=16,92m²	BL.NR.: C10-1
Fasader	DATO: 7·2·51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND, ARKITEKTKONTORET	MÅL: 1:100

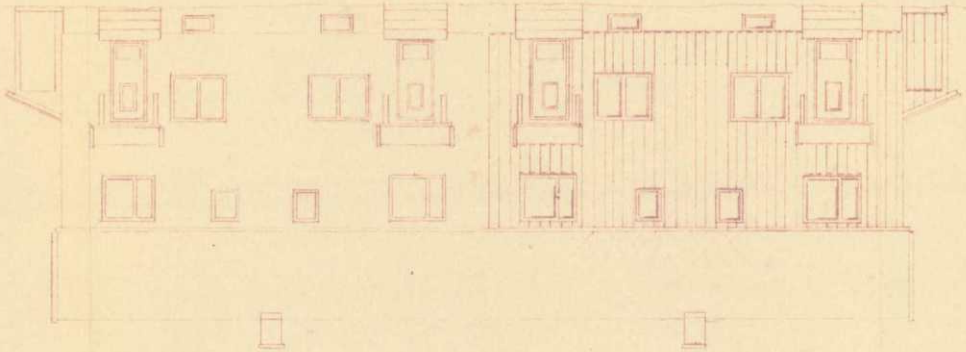

Bebyggelse:
Kv. A: rekkehus, vertik. delt 2 etg.
Kv. B: tomannsboliger 2 etg.
Kv. C: rekkehus, vertik. delt 2 etg.
Kv. D: boligblokker 3 etg.
forretningsbygg 2 etg m/1 etg. fløybygning
Kv. J: rekkehus og tomannsboliger 2 etg.
Kv. K: kjedehus ell. eneboliger 1 ell. 2 etg.
Kvartal K
Kvartal J
Kvartal C
Kvartal B
Kvartal A
Kvartal D
4 leiligh.
6 leiligh.
6 leiligh.
6 leiligh.
Fåberg Bygningsråd
J.nr. / Sak nr. 29/60
Rangaard
Tomteinndelingsplan
MÅLESTOKK 1:500
Kommuneingeniøren i Fåberg
5024

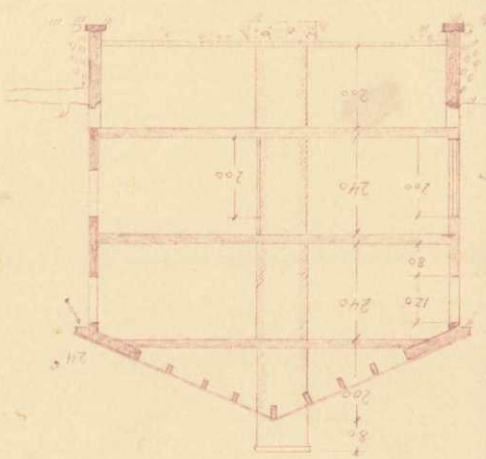


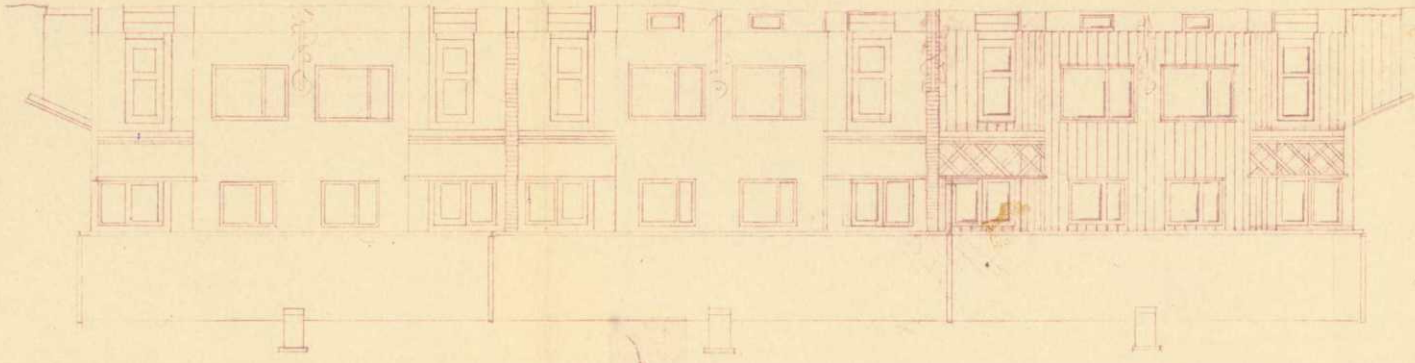
Fåberg Bygningsråd
J.nr. / Sak nr. 27/60

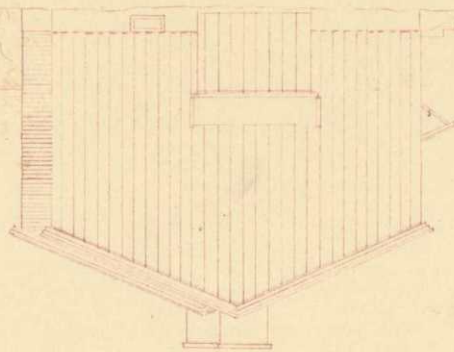
Tegnet 19/5 -65	Rev.	Mål 1:50	01.203
Rullet	19/6 -65	Lo B B Lillehammer	
		Kv. A Rondgård	
		Type S.M.	
		Plan Kjelleren	
S.M. Pettersen arkt. M.N.A.L.		for Steens Ing. M. Nilo.	

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 1 Sak nr. 39/60.









Håkon Håkonssons veg 13B

Nabolaget Randgård/Smestad - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	5 min 0.3 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	5 min 0.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Randgårdsjordet Linje B8	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	5 min 0.4 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	3 min
Rema 1000 Fåberggata	14 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	12 min
Vitusapotek Storgata	14 min
Lillehammer Vinmonopol	16 min

SPORT

Håkons hall	4 min
Kristinshall, idrettshalldel	4 min
Espern Lillehammer	13 min
Fitnesspoint Lillehammer	15 min

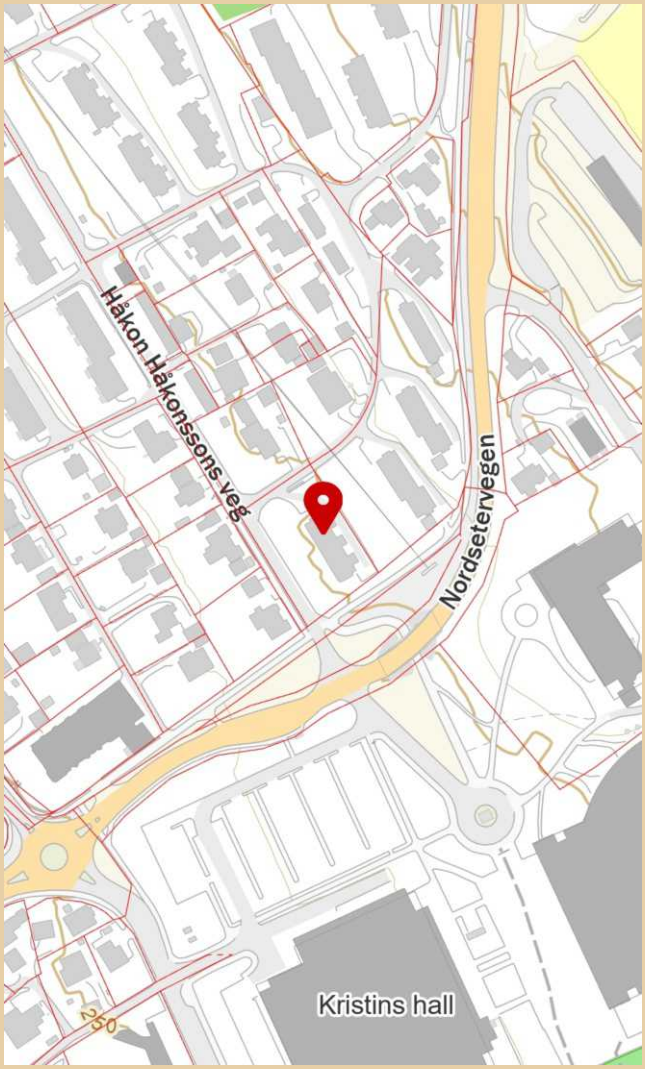
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Håkon Håkonssons veg 13B, 2618 Lillehammer
Gnr. 51, Bnr. 63, andelsnr. 38 i RANDGÅRD BORETTSLAG 3, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251254

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Siri Ellingsberg

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 991 61 978

E-post: siri.ellingsberg@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.
