PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

FURUBAKKEN 15A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet

Furubakken 15A , 2609 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 60, bnr. 45

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22092-2308 **Referansenummer:** WE1883

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Lars Bismo **Vår ref:** Oppdrags ID: 41521

ENERGIMERKE F

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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo
Uavhengig Takstingeniør
lars.bismo@takstgruppen.as
932 50 025

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Leilighet beliggende i Lillehammer. Med ca. 1 km til Lillehammer sentrum med alle fasiliteter og ca.1,2 km til Lillehammer stasjon med togforbindelse til Oslo og Trondheim.ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Fasadeplater. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Ytterdør med brann/lydmotstand. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong mot vest: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og metall. Flislagt gulv. Delvis overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Betong i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Betong i himling. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Metall.
Stoppekran er plassert i toalettrom og i inspeksjonsluke på bod.

Synlige avløpsrør i:
Støpejern. Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiet tomt på 7 662,60 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

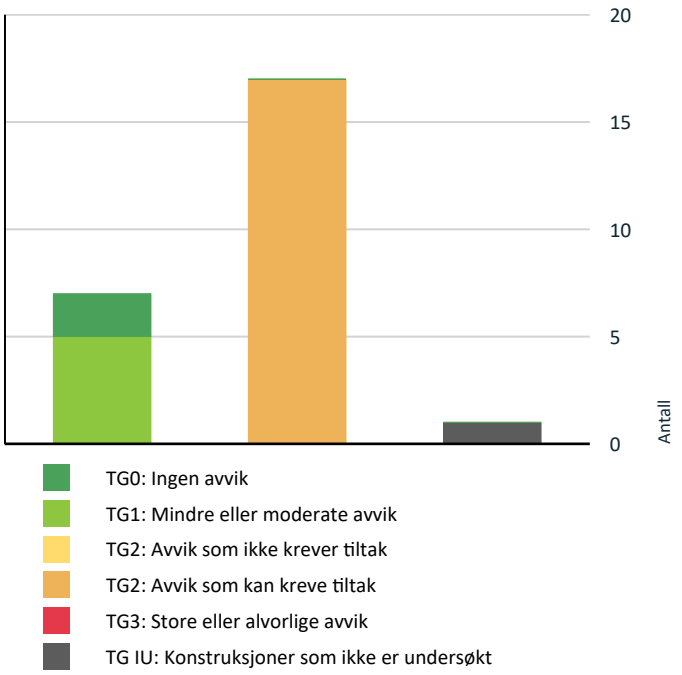
Borettslagsleilighet

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

Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

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.

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

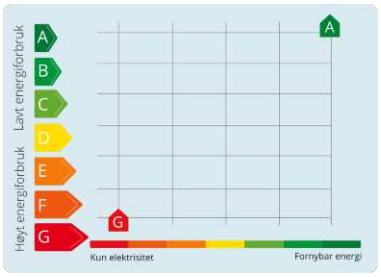
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Takstgruppen AS har også energirådgivere. Om du er interessert i å få en bedre energi karakter kan du ta kontakt med oss for rådgivning.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Borettslagsleilighet

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det er behov for vedlikehold. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest.Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader spesielt under vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold. Bygningsdelen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen og er derfor medtatt i vurderingen. For å vurdere helheten må man gjøre det i en tilstandsrapport for bygget og ikke kun leiligheten.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

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

Værslitte karmer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas lokal utbedring.

Behov for vedlikehold og utbedring.



Værslitte karmer.



Værslitte karmer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Ytterdør med brann/lydmotstand. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.



Skade på balkongdør.



Punktskader på balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot vest: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og metall. Flislagt gulv. Delvis overbygd.



Fliser dekker underliggende balkongdekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for bygget.
- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Jeg anbefaler å ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på gulv. Merker i himling i stue. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.



Merker i himling.



Sprekk i skjøt på gulv.



Hakk i laminat ved entredør.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler. Det er gjort måling i følgende rom:
1. etasje: Soverom. Stue. Kjøkken

TG 2 Radon

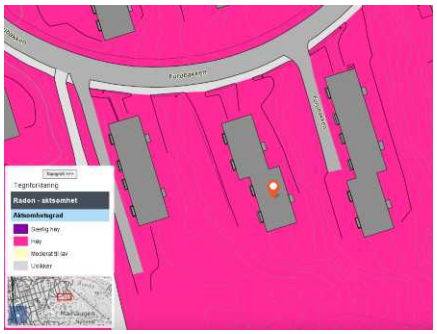
Fakta om radon:
Hentet fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

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

Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold og utbedringer av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Punktskader på dører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Behov for vedlikehold.



Skader på dør til bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Betong i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.
Det er ikke fremlagt dokumynetasjon på utført arbeid på badet.



Oversitksbilde av bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krakelering i maling over dusjsone. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.

Tilstandsrapport



Krakelering i maling over dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Overgang servant og vegg har ikke tettesjikt/fuge. Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen.Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Slukrist er ikke montert som anbefalt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom er en fuktutsatt konstruksjon og jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Kontroll av sluk.



Usikkerhet rundt rør gjennomføring.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dusjkabinett bærer preg av slitasje og har behov for vedlikehold eller oppgradering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Plassering av fot for dusjkabinett plassert over sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



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



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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap.

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

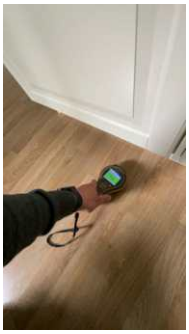
Punktskader på innredning. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Punktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.


Oversiktsbilde av kjøkken.


Punktskader på innredning.


Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.


Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Betong i himling. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.


Oversiktsbilde av toalettrom.


Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,


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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Metall.
Stoppekran er plassert i toalettrom og i inspeksjonsluke på bod.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Rørkursene bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjoner, og for å redusere risikoen for feil håndtering eller vannskader.

Tilstandsrapport



Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bod.



Stoppekran er plassert i toalettrom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Støpejern. Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Det er ikke observert stakemuligheter på avløpsanlegget, dette kan være en del av fellesanlegget. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad. Toalettrom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke EL fagperson.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.



Sikringsskap plassert i felles oppgang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

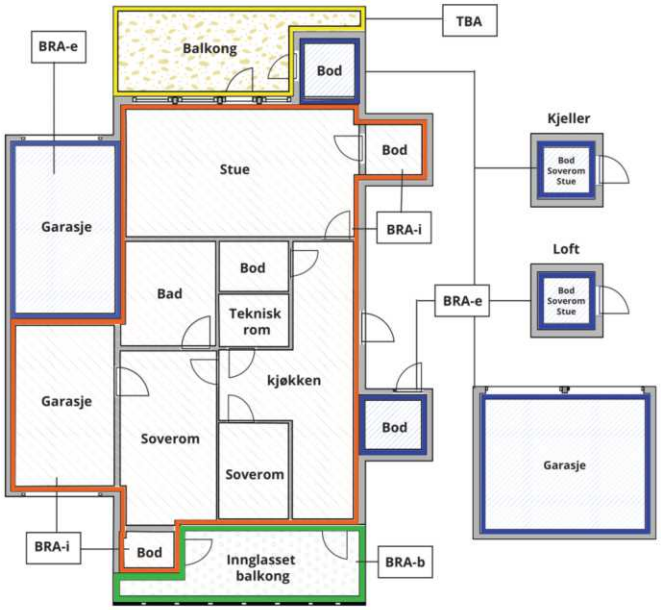
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71	3		74	
SUM	**71**	**3**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,49 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal balkong(ikke innglasset): 7 m²
Selgers opplysning:
Bod i kjeller på 3 m² følger leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Det tas derfor spesifikt forbehold om risikoen rundt dette og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Borettslagsleilighet	69	2

Kommentar	
Borettslagsleilighet	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Lars Bismo	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Furubakken 15A

Hjemmelshaver
Nybu Borettslag

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYBU BORETTSLAG	854657682		USBL	Gundersen Ole Martin Seielstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
20	39 908	*19.06.2025*	213 311	*19.06.2025*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Nybu

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Forkjøpsrett

Boligen er en del av et borettslag/sameie og medlemmer vil kunne benytte forkjøpsrett basert på ansiennitet og det tas spesifikt forbehold om dette.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke etablert noe sameiemøte eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.(HUSK Å SLETTE SISTE SETNING OM DET ER INNBETALING AV FELLESKOSTNADER OG SAMEIEMØTER)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Finnes ikke		Nei
Energirapport	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	24.06.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	02.07.2017	Rehabilitering av sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	28.01.1968		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Boligen har ikke garasje.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart.	26.06.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.	24.04.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	24.06.2025	Ikke til stede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	
2	02.07.2025	Rev 2: Mottatt informasjon om vedlikehold av felles deler.
3	09.07.2025	Rev 3: Oppdatert areal. Oppdatert opplysninger etter mottatt dokumentasjon.

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 tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251273

Selger 1 navn
Ole M Seielstad Gundersen

Gateadresse
Furubakken 15A

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2609

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ole Martin Seielstad Gundersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

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: 55251273

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

Beskrivelse: El sikkerhet utførte el sjekk på det elektriske anlegget i forrige uke

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er el bil lader på parkeringsplassen til leiligheta

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251273

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: 55251273

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: 55251273

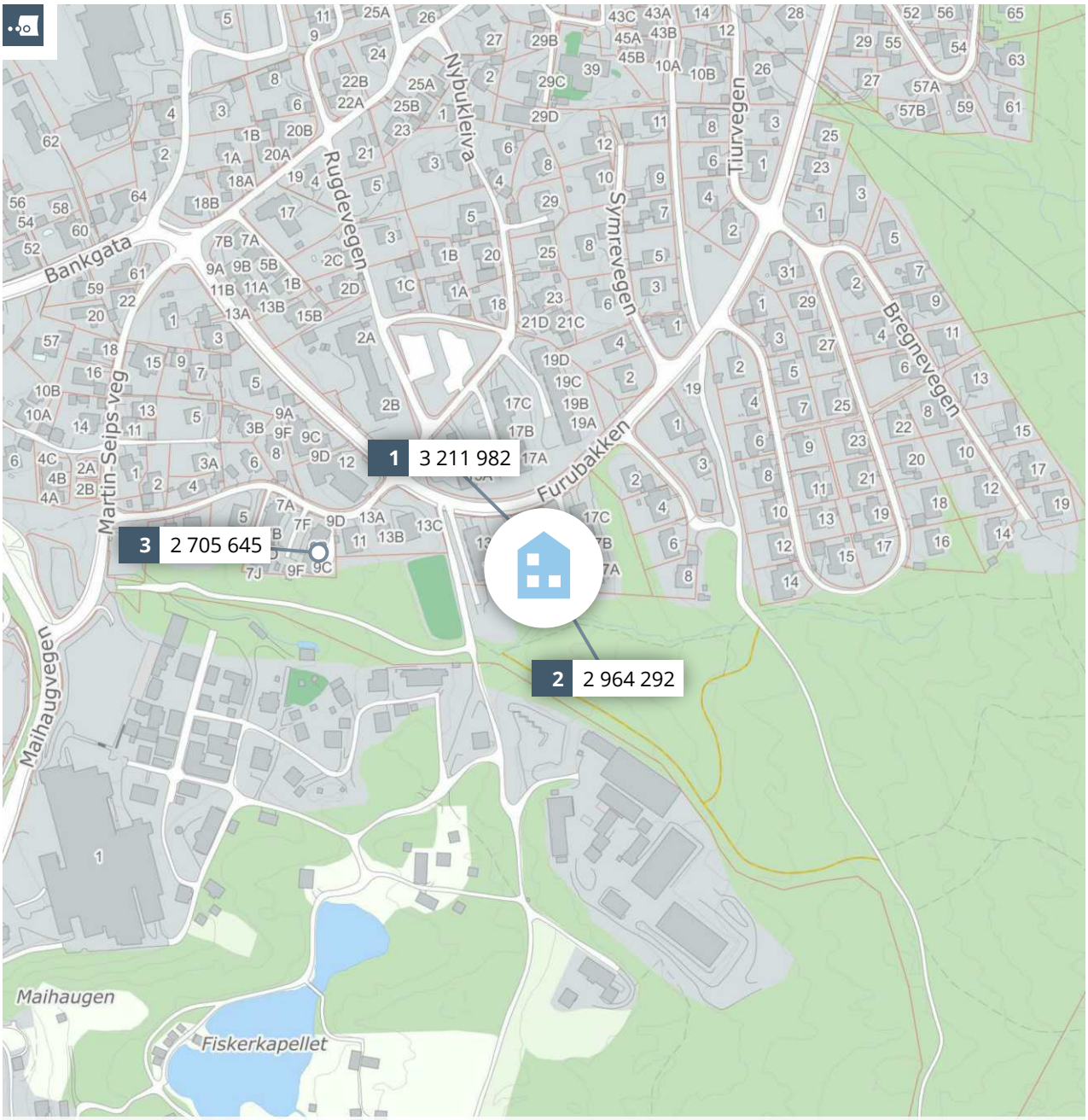
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Gundersen	5c01418241c34a3e02dd3b0ad66a857d746b1188	01.07.2025 10:52:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251273

- 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



Meglers verdivurdering

FURUBAKKEN 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 02.07.2025

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: Emil Intelhus Brøto.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Furubakken 15 A, 2609 LILLEHAMMER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 60 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØVRE NYBU

Verdivurdert til

3 050 000

211 637	3 261 637	50 179
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 408
Formue	39 908
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furubakken 15 B 72 m² 1970 - etg 2 sov	05.06.2025	2 990 000	**3 000 000**	211 982	3 211 982	**44 611**
2	Furubakken 15 A 72 m² 1970 4. etg 2 sov	10.01.2025	2 890 000	**2 750 000**	214 292	2 964 292	**41 171**
3	Cathinka Guldbergs veg 9 E 69 m² 1991 1. etg 2 sov	10.12.2024	2 600 000	**2 600 000**	105 645	2 705 645	**39 212**

Leiligheten inneholder entre/gang, separat WC, bad med opplegg til vaskemaskin, kjøkken med spiseplass, 2 soverom hvorav den ene har innenforliggende bod og en romslig stue med utgang til overbygget veranda. Med leiligheten medfølger 2 boder og fast biloppstillingsplass med ladepunkt for el-bil.

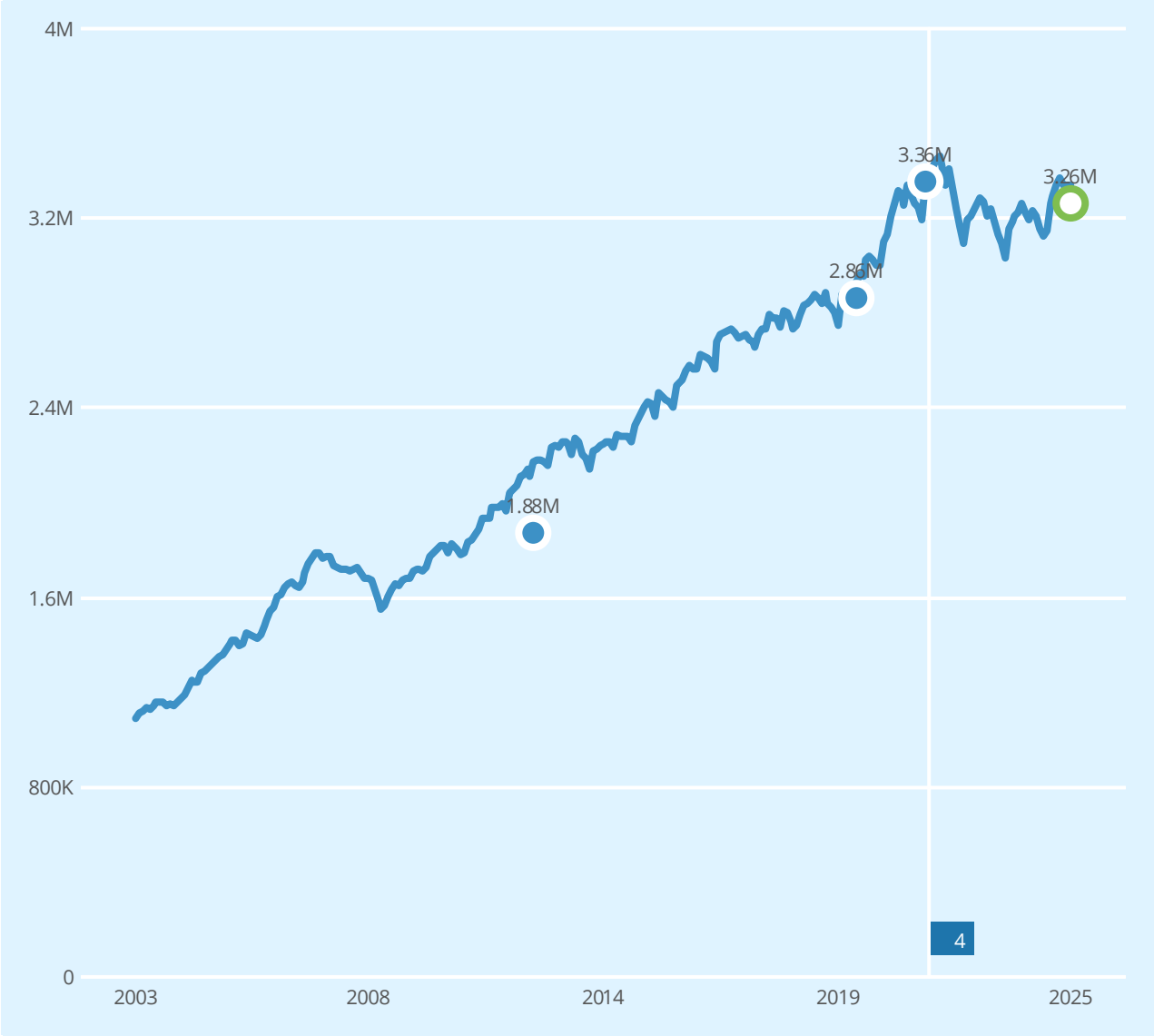
Leiligheten ligger fint til på sørenden av bygget noe som gir meget god utsikt nedover mot byen og omkringliggende områder. Det er ca. 1, 5 km ned til gågata og sentrum, kort vei til marka med lysløype og fine treningsmuligheter. Gangavstand til NTG, Maihaugen, Stampa, sykehuset, skoler og barnehager m.m. Nybu borettslag er et veldrevet borettslag med fin og rolig beliggenhet rett ovenfor sentrumskjernen.

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



1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.01.2022	14.01.2022	01.02.2022	2 750 000	3 130 000	226 819	3 356 819
12.05.2020	19.05.2020	24.06.2020	2 580 000	2 625 000	237 149	2 862 149
07.08.2012	16.08.2012	11.09.2012	1 790 000	1 790 000	86 684	1 876 684

Leiligheter til salgs i ØVRE NYBU grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i ØVRE NYBU grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

3.1M
3.0M
2 897 000 Prisantydning i snitt
2 817 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager
for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 179 Furubakken 15 A Totalpris 3 261 637
49 137 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd
39 043 ØVRE NYBU grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Boligopplysninger:

Nybu Borettslag		V³ r ref.:	1338/20	Fŋdselsdato eier:	21.08.2002
FURUBAKKEN 15 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
2609 LILLEHAMMER		Eiere:	Ole Martin Seielstad		
Organisasjonsnr:	854 657 682	Andelsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 408

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	326
	Felleskostnader	4 077
	Renter fellesl³ n	1 005

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge 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 fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	211 637	Gjeld siste ³ rsoppg.:	213 311
Klient ajourf. l³ n:	23 505 345	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 691 217

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 20957881921, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 294

Saldo per 19.06.2025: 23 505 345

Andel av saldo: 211 638

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SŋrskiIte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Terje Onshus
Adresse:	Furubakken 17 B
Postnr/-sted:	2609 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 95932924
E-post:	nybuborettslag@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400

Boligopplysninger:

Nybu Borettslag	V³r ref.:	1338/20	Fødselsdato eier: 21.08.2002
FURUBAKKEN 15 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
2609 LILLEHAMMER	Eiere:	Ole Martin Seielstad	
Organisasjonsnr: 854 657 682			

7: P³lydende

Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.1986	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 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

Elektronisk signatur

Signert av

Sjetne, Pål Andreas

bankID

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

31.05.2024 13:34:32

Fødselsdato

1960-05-20

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mari Kåsbøll Bjerke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

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

Styret får fullmakt til å fordele honoraret.

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

5. Andre saker

5.1 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

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

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

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

Situasjonen er ytterst alvorlig i enkelte av bygningene.

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

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

5.2 Nybu borettslags husordensregler

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

Nybu borettslags HUSORDENSREGLER

- trenger en total gjennomgang og reformulering.

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

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

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

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

Adferden som anbefales er både ulovlig og straffbar.

Dette er rammene ALLE innbyggere i Norge er underlagt:

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

Lov om helligdager og helligdagsfred - Lovdata

Helligdagsfredloven

lovdata.no

Vedtak:

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

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.3 Informasjon fra styret om energikartlegging/byggeprosjekt

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

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

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

Vedtak:

Tas til orientering.

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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

5.4 Avtrekksvifter bad - oppfølging fra generalforsamling 2023

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

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

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

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

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

Vedtak:

Tas til orientering.

5.5 Informasjon fra styret om røykvarslingssystem

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

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

Vedtak:

Tas til orientering.

5.6 Informasjon fra styret om beplantning - oppfølging fra generalforsamling 2023

Styret kommer med oppdatert informasjon.

Vedtak:

Tas til orientering.

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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

5.7 Forslag om planting av trær ved CG15B

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

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

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

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

BEGRUNNELSE

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

Det helsemessige aspektet er åpenbart.

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

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

Vedtak:

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

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.8 Situasjonsbeskrivelse fra en andelseier til orientering

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

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

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

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

Vedtak:

Tas til orientering.

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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

5.9 Melding fra en andelseier til orientering

Kjersti Lervik ønsker å meddele følgende:

En melding spesielt til DEG:

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

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

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

Det er ingen møteplikt på disse Generalforsamlingene.

Vedtak:

Tas til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Trine-Marie Olsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Arild Holte for 1 år.

Valgt ble: Emma Sunde for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Ulf Lennart Johansson for 1 år.

Nina Gundersen for 1 år.

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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

Protokoll for Nybu Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nybu Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Trine-Marie Olsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eli Stinterud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig.

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.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 225.000,- og at styret foretar fordelingen. Dette er en økning på 25.000 kr fra tidligere år. Honoraret har vært uendret de senere årene og styret mener det er på tide å øke honoraret for at honoraret skal stå seg til økt arbeidsmengde og de økte krav som er til styrevirksomheten. Styrehonoraret skal fordeles på 5 styremedlemmer samt 2 varamedlem.

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

Varamedlem Emma Sunde har tatt over styreoppgaver fra Linda Hegge etter sistnevnte trakk seg fra styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 225 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Hageutvalgets 5-årsplan for uteområdet.

Hageutvalgets 5-årige plan for uteområdene vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med tilstrekkelig flertall.

5.2 Forslag om planting av trær ved CG15B

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

Vedtak:
Enstemmig nedstemt.

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Treplanting mellom Furubakken 13 og Furubakken 15

Vedtas å plante trær mellom Furubakken 13 og 15 der de gamle trærne ble fjernet

Vedtak:

Ikke tilstrekkelig flertall.

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Avtrekksvifte bad - oppfølging fra generalforsamling 2023 - forslag om vedtektsendring

Vedtekt § 5.1 andelseiers vedlikeholdsplikt (10) endres til:

Det er ikke tillatt å sette inn avtrekksvifte i luftesjakt på kjøkken. Ved oppussing der det er slik i dag, må dette fjernes og tilbakesettes til vanlig ventilluke. På kjøkken skal det brukes kullfiber/vifte med kullfiberfilter. Det er tillatt å sette inn avtrekksvifte i luftesjakt på bad/toalett, men på baderom må det være fuktstyrt avtrekksvifte. Ved oppussing av baderom der det i dag er mekanisk avtrekksvifte som ikke er fuktstyrt må dette oppdateres til fuktstyrt avtrekksvifte eller settes tilbake til opprinnelig stand med naturlig avtrekk.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2 /3 flertall.

5.5 Vedtektsendring oppussing av bad - slukskifte

Vedtektene § 5.1endres til:

Vedtekt § 5.1- andelseiers vedlikeholdsplikt (9): Ved oppussing av bad, er andelseier pliktig til å bytte sluk/rør i gulvet dersom dette ikke allerede er gjort. Borettslaget refunderer kostnader med det til enhver tid bestemte beløpet, mot kvittering. Slukskifte/ rørarbeid skal utføres av rørleggere med fagbrev, og pigging skal utføres av betongarbeidere/murere med fagbrev og fagkompetanse på sikring av brannmur.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2 /3 flertall.

5.6 Orienteringssak - Informasjon om vindusfornying/energiprosjekt

Styret ønsker å orientere om status på prosjektet vindusfornying.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

5.7 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet- inkludert alle inntak av vann til kjøkken, bad og wc.

Vedtak:

Enstemmig nedstemt.

Forslaget ble ikke vedtatt

5.8 Husordensreglene i Nybu Borettslag

Forslag til endring i vedtekter i henhold til innsendt sak fra beboer.

Styret foreslår å ikke vedta endring i framlagte sak.

Vedtak:

Enstemmig nedstemt.

Generalforsamlingen vedtok ingen endring i Husordensreglene.

5.9 Endringer i husordensreglene

Endring av Husordensreglene til:

2.1 Ro

I tiden fra kl. 23:00 – 06:00 (23:00-09:00 på lørdager) skal det være ro i leiligheten. Bruk av musikkinstrumenter, høy musikk/surround-anlegg, høyrøstet snakk inne eller ute på balkong, bruk av vaskemaskin og tørketrommel etc. skal ikke forekomme. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret.

Det forventes at man følger Lov om helligdagsfred.

2.2. Oppussing

Støyende oppussing av leilighet skal ikke forekomme etter kl. 16:00 på lørdager og ikke på søndager eller helligdager.

Det er vedtektsfestet at det skal søkes styret i forkant dersom man skal pusse opp bad/ toalett eller kjøkken. Dette for at andelseier skal bli informert om muligheter og begrensninger.(j.fr. vedtektene punkt 5-1)

Ombygging av leilighet er ikke tillatt.

Oppussing som påvirker fasaden, er ikke tillatt. Nabovarsel bør gis i god tid.

2.3 Strøm

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

2.4 Nøkler/lås.

Dersom låsesylinder må skiftes, eller det trengs nye nøkler send mail til styret med beskjed om antall nøkler og legg ved bilde av nøkkel hvor andelsnummer er synlig. Styret har tilgang på hovednøkkel som skal passe i alle borettslagets leiligheter og fellesarealer. Styrets medlemmer har ikke anledning til å gå inn i leiligheter uten tillatelse fra andelseier. Det er ikke tillatt å montere ekstra lås til leilighetene.

2.5 Røyking.

Røyking i borettslaget oppganger og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

Det oppfordres til at det ikke røykes ut av vinduer og at det tas hensyn til naboer ved røyking på verandaen.

Legge til et ekstra punkt om søppel:

2.6 Søppel:

SØPPELSORTERING – Husk å bruke godkjente avfallsposer til matavfall.

Sekkene med sortert plast skal settes ut dagen før henting, det skal ikke settes annet på utsiden av molokene. Lokkene må alltid lukkes helt.

Ikke kast varm aske i søpla, det kan bli brann!

Søppelmolokene skal IKKE benyttes til annet enn husholdningsavfall, alt annet avfall skal leveres til Roverudmyra miljøstasjon av andelseier selv.

4. Parkering/bil

Foreslår at følgende presisering legges under punkt 4:

Borettslaget eier parkeringsplassene. Andelseier har disposisjonsrett til anvist plass. Denne plassen er merket med leilighetsnummer/andelsnummer. Man må påregne å bytte plass ved behov for el-bil lader. Andelseiere som ønsker å bytte plass må søke og evt. få byttet godkjent av styret.

Pkt 4.3 delt opp til:

4.3 Motorvarmeledninger.

Motorvarmeledninger skal være jordet og av godkjent type. Løse ledninger som henger ned fra leilighetene vinterstid fjernes så snart disse ikke benyttes mer for sesongen.

Ved ønske om å montere stikkontakt til motorvarmer ute skal det søkes styret.

4.4 El-bil lader.

Borettslaget disponerer 85 ladepunkter. Dersom din leilighet ikke har ladepunkt, kontakt styret og du vil bli tildelt en annen fast plass. Det er ikke tillatt å lade noen form for el-bil på annen måte enn via oppsatte ladepunkter. Kontakt Aneo.com for tilkobling.

Følgende vil nåværende punkt 4.4 bli punkt 4.5

4.5 Gjesteparkering.

Andelseier har ansvar for at gjester henvises til gjesteparkering. Gjesteparkering må ikke sperre fornandre andelseiere, varetransport, brøyting/soping eller utrykningskjøretøyer mv.

6. Andelseiers ansvar ved skade etc.

Andelseier er ansvarlig for skader på fellesområder/felles eiendeler i borettslaget. Andelseier kan få erstatningsplikt jfr. Vedtektene pkt. 5 og Borettslagsloven § 5-11, kapittel 3.

Ved skader i andelseiers leilighet, send beskjed til styremailen, gjør det du kan for å stoppe videre skadeutvikling. Hvis mulig avvent utbedringer til borrettslagets forsikringsselskap har sendt en takstmann.

Gjør deg kjent med hvor STOPPEKRANENE er.

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

Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER!

7.2 Fellesområder

Fellesområder disponeres etter avtale blokkvis, der egne bodområder skal være markert opp med andelsnummer. Hvis andelseiere i en blokk er uenig i fordelingen kan styret kontaktes, og da vil styret komme inn og fordele disponeringen.

7.3 Fellesområdene

Fellesområdene skal holdes ryddige. Ved dugnad står borettslaget fritt til å kaste umarkerte gjenstander som oppbevares på fellesområdet.

I fellesrommet oppbevares hage- og snørydde utstyr som er felles.

I berederrommene er det ikke tillatt å oppbevare noe pga. brannsikkerheten.

Denne teksten legges til pkt 9.2:

Utstyr til dugnaden, slik som spade, trillebårer og river, finnes i fellesområdene i blokkene. Styret skaffer containere til hageavfall og evt. restavfall.

- Uteområdet rundt blokkene skal ryddes.
- Stikkrennene ved Cathinka Guldbersvei 15-19 skal renses.
- Fellesområdene i kjellerene skal ryddes og sopes/stø
- Alt som er hensatt umerket i fellesområdene kastes uten varsel.
- Alt som ikke er restavfall (elektrisk avfall, risikoavfall/maling o.l)må leveres til Roverudmyra miljøstasjon.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med mer enn 2 /3 flertall.

5.10 Orienteringssak fra andelseier

Saken ble presentert for generalforsamlingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen er orientert.

5.11 Presiseringer av husordensreglene

Styret gis mandat til å gjøre presiseringer i husordensreglene ved behov. Da skal alle andelseiere varsles om presiseringene. Mandatet begrenser seg til presiseringer og oppbygning av språk og tekst. Alle endringer som å fjerne eller legge til husordensregler må godkjennes på en generalforsamling.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med mer enn 2 /3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Terje Onshus for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder og styremedlemmer på valg er:

Vedtak:
Valgt ble: Jan Sigurd Johansen til nestleder for 2 år.

Valgt ble: Joakim Juvem Opsahl for 2 år.

Valgt ble: Håkon Mælum for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg

Vedtak:
Valgt ble: Arild Holte for 1 år.

Valgt ble: Ronja Rise for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Mari Hovdhaugen for 1 år

Valgt ble: Magnar Johansen for 1 år

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret får fullmakt til å velge en kandidat.

Protokoll for Nybu Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Eli Stinterud (sign.)	21.05.2025

Vedtekter:

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggerlaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at

vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer. Styreleder, nestleder, sekretær og 2 styremedlemmer/tillitsvalgte med 2 varamedlemmer.
Medlemmer i styret bør som hovedregel bo i Nybu Borettslag, men kan unntaksvis bli valgt i styret/fortsette ved flytting.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER:

1.Oppgangen er ikke oppbevaringsplass

Plassering av barnevogner, ski, sykler, kjelker eller annet i oppgangen er ikke tillatt. Dette skal plasseres i kjellerrom og bod.

2.Ta hensyn, vis respekt

2.1 Ro. I tiden fra kl. 23:00 – 06:00 på hverdager, og fra klokken 23:00 - 09:00 på lørdager, og fra klokken 00 – 24 på søndager skal det være ro i leiligheten. Bruk av musikkinstrumenter, høy musikk/surround-anlegg, høyrøstet snakk inne eller ute på balkong, bruk av vaskemaskin og tørketrommel etc. skal ikke forekomme. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret. Det forventes at man følger lov om helligdagsfred. Utdrag fra lovdata:

§ 2.Helligdager
Følgende dager er helligdag:

a. vanlige søndager,
b. nyttårsdag (1. januar),
c. skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag),
d. langfredag (siste fredag før første påskedag),
e. første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mar
f. annen påskedag (første mandag etter første påskedag),
g. Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag),
h. første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag),
i. annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag),
j. første juledag (25. desember),
k. annen juledag (26. desember)

§ 3.Helligdagsfred
På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

2.2 Oppussing
Støyende oppussing av leilighet skal ikke forekomme etter kl. 16:00 på lørdager og ikke på søndager eller helligdager.
Det er vedtektsfestet at det skal søkes styret i forkant dersom man skal pusse opp bad/toalett eller kjøkken. Dette for at andelseier skal bli informert om muligheter og begrensninger (j.fr. vedtektene punkt 5-1).
Ombygging av leilighet er ikke tillatt.
Oppussing som påvirker fasaden, er ikke tillatt. Nabovarsel bør gis i god tid.

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

2.4 Nøkler/lås. Dersom låsesylinder må skiftes, eller det trengs nye nøkler send mail til styret med beskjed om antall nøkler og legg ved bilde av nøkkel hvor

andelsnummer er synlig. Styret har tilgang på hovednøkkel som skal passe i alle borettslagets leiligheter og fellesarealer. Styrets medlemmer har ikke anledning til å gå inn i leiligheter uten tillatelse fra andelseier. Det er ikke tillatt å montere ekstra lås til leilighetene.

2.5 Røyking. Røyking i borettslaget oppganger og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Det oppfordres til at det ikke røykes ut av vinduer og at det tas hensyn til naboer ved røyking på verandaen.

2.6 Søppel

SØPPELSORTERING – Husk å bruke godkjente avfallsposer til matavfall.
Sekkene med sortert plast skal settes ut dagen før henting, det skal ikke settes annet på utsiden av molokene. Lokkene må alltid lukkes helt.
Ikke kast varm aske i søpla, det kan bli brann!
Søppelmolokene skal IKKE benyttes til annet enn husholdningsavfall, alt annet avfall skal leveres til Roverudmyra miljøstasjon av andelseier selv.

3.Anskaffelse av hund skal godkjennes av styret. Anskaffelse av katt godkjennes ikke.

Det skal sendes skriftlig søknad til styret. Det skal vedlegges underskrift av samtlige andelseiere i oppgangen.
Det bes om at hunder mest mulig luftes utenfor borettslagets eiendom og det tas som en selvfølge at man ikke lar hunder gjøre fra seg på borettslagets eiendom uten å plukke opp etter den.

4.Parkering/bil.

Borettslaget eier parkeringsplassene. Andelseier har disposisjonsrett til anvist plass. Denne plassen er merket med leilighetsnummer/andelsnummer. Man må påregne å bytte plass ved behov for el-bil lader. Andelseiere som ønsker å bytte plass må søke og evt. få byttet godkjent av styret.

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

5.2 Tomgang. Motorkjøretøy skal ikke stå med motoren i gang, hverken sommer- eller vinterstid.

5.3 Motorvarmeledninger skal være jordet og av godkjent type. Løse ledninger som henger ned fra leilighetene vinterstid fjernes så snart disse ikke benyttes mer for sesongen.
Ved ønske om å montere stikkontakt til motorvarmer ute skal det søkes styret.

5.4 El-bil lader.
Borettslaget disponerer 85 ladepunkter. Dersom din leilighet ikke har ladepunkt, kontakt styret og du vil bli tildelt en annen fast plass. Det er ikke tillatt å lade noen form for el-bil på annen måte enn via oppsatte ladepunkter. Kontakt Aneo.com for tilkobling.

5.5 Gjesteparkering.
Andelseier har ansvar for at gjester henvises til gjesteparkering. Gjesteparkering må ikke sperre for andre andelseiere, varetransport, brøyting/soping eller utrykningskjøretøyer mv.

6.Balkong

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

6.2 Vasking, risting og banking av tepper og annet tøy skal ikke skje fra balkong eller vindu.

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

6.4 Blomsterkasser og annet skal henge på innsiden av balkongen. Ingenting skal henge over rekkverket, unntatt «Til salgs» skilt.

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

6.6 Ved ønske om **markise, persienner, flagg og lignende** utendørs må det søkes styret. Det må monteres samme type og farge som tidligere i borettslaget.
Det ble vedtatt på styremøte 4 juni 2016, at nye markiser skal være lys grå med rett kant. Markiser montert før 2016 er bredstripet brun/hvit med smale oransje striper. Ved utskifting av markiseduk skal disse være i ny farge - lys grå. Montering skal gjøres av godkjente fagfolk.

7. Andelseiers ansvar ved skade etc.

Andelseier er ansvarlig for skader på fellesområder/felles eiendeler i borettslaget. Andelseier kan få erstatningsplikt jfr. Vedtektene pkt. 5 og Borettslagsloven § 5-11, kapittel 3.

Ved skader i andelseiers leilighet, send beskjed til styremailen, gjør det du kan for å stoppe videre skadeutvikling. Hvis mulig avvent utbedringer til borrettslagets forsikringsselskap har sendt en takstmann.

Gjør deg kjent med hvor STOPPEKRANENE er.
- Inne i leiligheten, kjøkken, innebod(bad), toalett
- Kjeller/boder – se oppslag i oppgangen

Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER!

8. Kjeller/fellesareal

Andelseiers egen bod er markert med leilighetsnummer/andelsnummer.

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

8.2 Fellesområder disponeres etter avtale blokkvis, der egne bodområder skal være markert med andelsnummer. Hvis andelseiere i en blokk er uenige i fordelingen kan styret kontaktes, og da vil styret komme inn og fordele disponeringen.

8.3 Fellesområdene skal holdes ryddige.

Ved dugnad står borettslaget fritt til å kaste umerkede gjenstander som oppbevares i fellesområdet.
I fellesrommet oppbevares hage- og snørydde utstyr som er felles.
I berederrommene er det ikke tillatt å oppbevare noe pga. brannsikkerheten.

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

9. Brann- og eksplosjonsfarlige væsker

Propan, parafin, olje eller annet flytende brensel skal ikke lagres i kjeller.
Det samme gjelder andre brann – og eksplosjonsfarlige væsker. Dette skal andelseier levere til Roverudmyra miljøstasjon.

1Fellesplikter og vaktmester-/vaskeuke

Se oversikt på tavla i oppgangen.

10.1 Trappevask går på omgang.

Vaktmester-/vaskeuke går på rundgang i oppgangen, Hvordan det er organisert i din oppgang? snakk med naboen.
Ansvaret for dette har man hver 6 eller 8 uke, avhengig av antall leiligheter i oppgangen. Hvis du ikke har anledning til å utføre dette selv er du forpliktet til å sørge for stedfortreder.
Styret sender ut nye vaskelister rundt nyttår.

Plikter i vaktmester-/vaskeuka:

- Ansvaret for at det ser greit ut i fellesområder.
- Vaske trappa fra egen etasje til etasjen under.
- Vaske inngangspartiet. Med inngangspartiet menes flislagt område fra øverste til nederste inngangsdør.
- Måke snø foran inngangene og rundt søppelmoloker.

- Strø utenfor inngangsdørene ved behov. Strøsand finner i kasser ved hver blokk og kan fås ved henvendelse til styret.
- Skifte lyspærer i fellesområder og trappeoppgang. Lyspærer fåes på kontoret i CG19A i send en sms til styretelefonen eller mail til styret på nybuborettslag@hotmail.com
- Vaske vinduer og tørke støv av utgangsdørene ved behov.

10.2 Fellesdugnad

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

Utstyr til dugnaden, slik som spade, trillebårer og river, finnes i fellesområdene i blokkene. Styret skaffer containere til hageavfall og evt. restavfall.

- Uteområdet rundt blokkene skal ryddes.
- Stikkrennene ved Cathinka Guldbersvei 15-19 skal renses.
- Fellesområdene i kjellerne skal ryddes og sopes/støvsuges.
- Alt som er hensatt umerket i fellesområdene kastes uten varsel.
- Alt som ikke er restavfall (elektrisk avfall, risikoavfall/malig o.l)må leveres til Roverudmyra miljøstasjon.

5. Gresset klippes i sommerhalvåret.

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

6. Fellesområder brøytes og strøs i vinterhalvåret.

Dette utføres av den aktør som av styret har innleid til å utføre dette arbeidet. Parkerte biler bør ikke hindre dette arbeidet.

7. Bruksoverlating av leilighet må godkjennes av styret, jfr. Vedtektene pkt. 4-2

Send beskjed til styremailen. Søknadsskjemaet ligger også i Bonabo.

8. Melding om mangler ved fellesanlegg sendes styret.

Send SMS til styretelefonen. Ved klager og saker som må behandles, send mail til nybuborettslag@hotmail.com.

9. Klager over brudd på husordensreglene og vaktmester-/vaskeuketjenesten.

Prat med naboene for å finne en løsning. Dersom dette ikke hjelper ta kontakt med styret. Klager skal leveres skriftlig eller send mail til nybuborettslag@hotmail.com.

10. Flytting

16.1 Følgende tilhører leiligheten og skal stå igjen ved utflytting:

- Modem og T-we boks fra Telenor med kabler og ledninger som tilhører.
- 1 stk brannslukningsapparat 6 kg.
- 2 stk godkjente røykvarslere.

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

Vedtekter:

Vedtekter for Nybu Borettslag, org nr 854 657 682, tilknyttet Boligbyggelaget USBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.11.1968, sist endret på generalforsamlingen 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillehammer kommune og har forretningskontor i Lillehammer kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggerlaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Ved oppussing av bad, er andelseier pliktig til å bytte sluk/rør i gulvet dersom dette ikke allerede er gjort. Borettslaget refunderer kostnader med det til enhver tid bestemte beløpet, mot kvittering. Slukskifte/rørarbeid skal utføres av rørleggere med fagbrev, og pigging skal utføres av betongarbeidere/murere med fagbrev og fagkompetanse på sikring av brannmur.

(10) Det er ikke tillatt å sette inn avtrekksvifte i luftesjakt på kjøkken. Ved oppussing der det er slik i dag, må dette fjernes og tilbakesettes til vanlig ventilluke. På kjøkken skal det brukes kullfiber/vifte med kullfiberfilter.
Det er tillatt å sette inn avtrekksvifte i luftesjakt på bad/toalett, men på baderom må det være fuktstyrt avtrekksvifte. Ved oppussing av baderom der det i dag er mekanisk avtrekksvifte som ikke er fuktstyrt, må dette oppdateres til fuktstyrt avtrekksvifte eller settes tilbake til opprinnelig stand med naturlig avtrekk.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer. Styreleder, nestleder, sekretær og 2 styremedlemmer/tillitsvalgte med 2 varamedlemmer. Medlemmer i styret bør som hovedregel bo i Nybu Borettslag, men kan unntaksvis bli valgt i styret/fortsette ved flytting.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er til stede, og minst 3 stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

generalforsamlingen.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

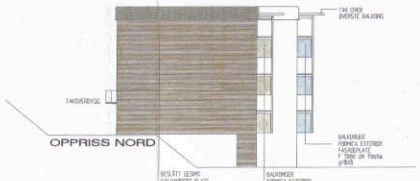
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget

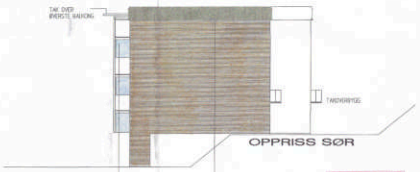
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.









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

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

NYSKJ SORETTSLAG

FASADEREHABILITERING BLOKK 17
OTTERSVEIEN 2 - 8 V. FASADELEDNING

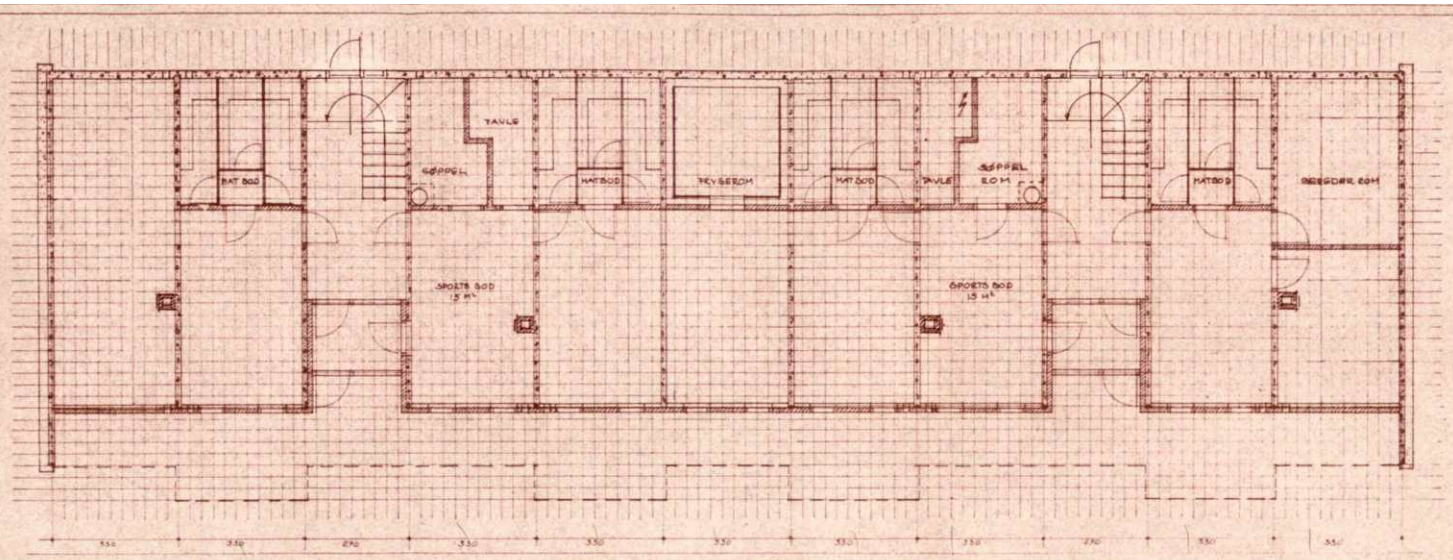
RYE BAKKEN

454

ARK-F-101

ARKITEKTKONTORET A TELJER A / A/S
3616 LILLEHAMMER

SIVILARKITEKTER
MNAL - NPA



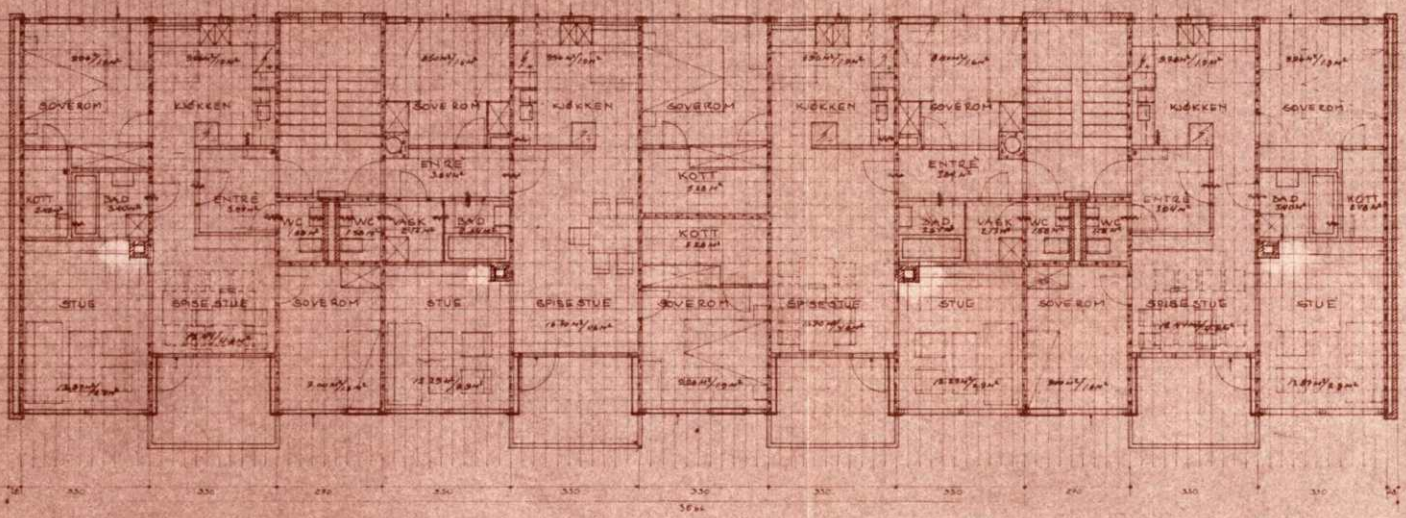
33
5.4
36.4
3.3
39.1

"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

KJELLERPLAN	1:50	SAK 6711 NR 9
SNITT	28.1.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSTORSUND ARKITEKT KONT
TEGNEHEIMSVEIEN 66-84 OSLO TEL 37 29 70



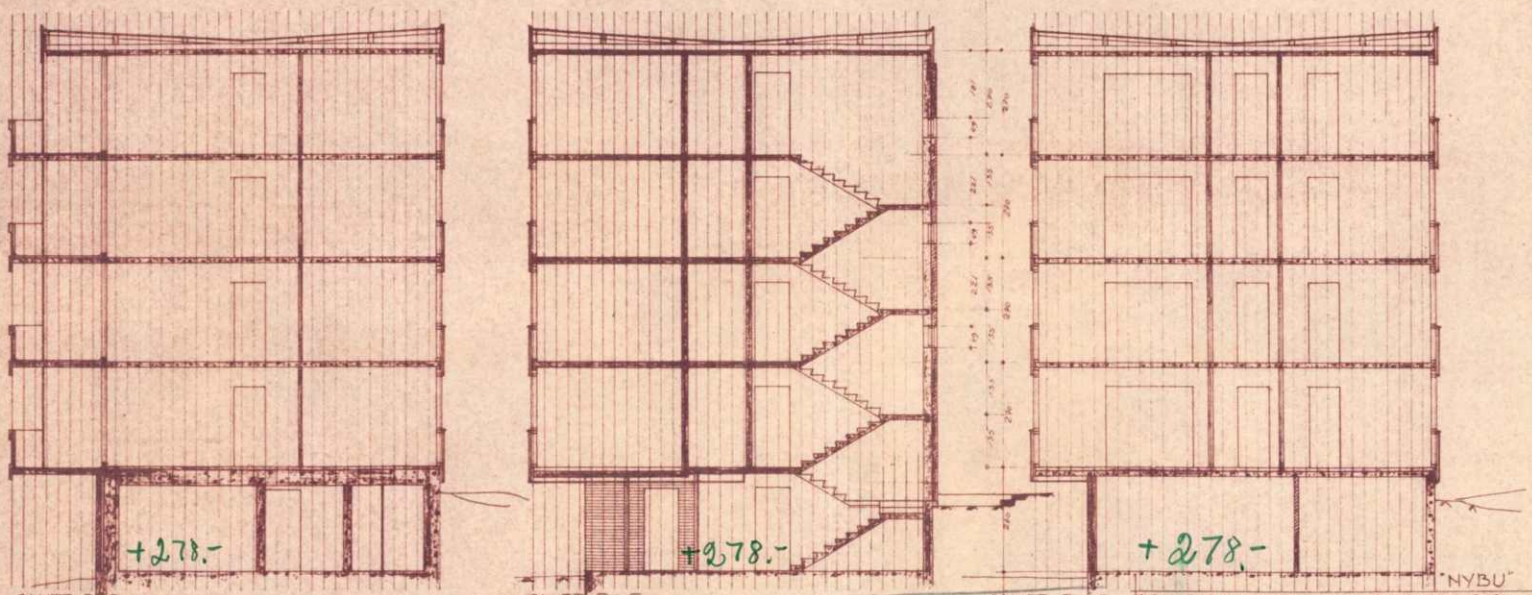
Rettet 24/2-69 Ødn

NYBU

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

LEILIGHETSPLAN	1:50	
BLOKK 1	28.1.68	SAK 6711 NR 3

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSTORDUND ARKITEKTKONT
TRONDHEIMSVEIEN 86-94 OSLO TEL 37 29 70



SNITT D-D

SNITT E-E

SNITT F-F

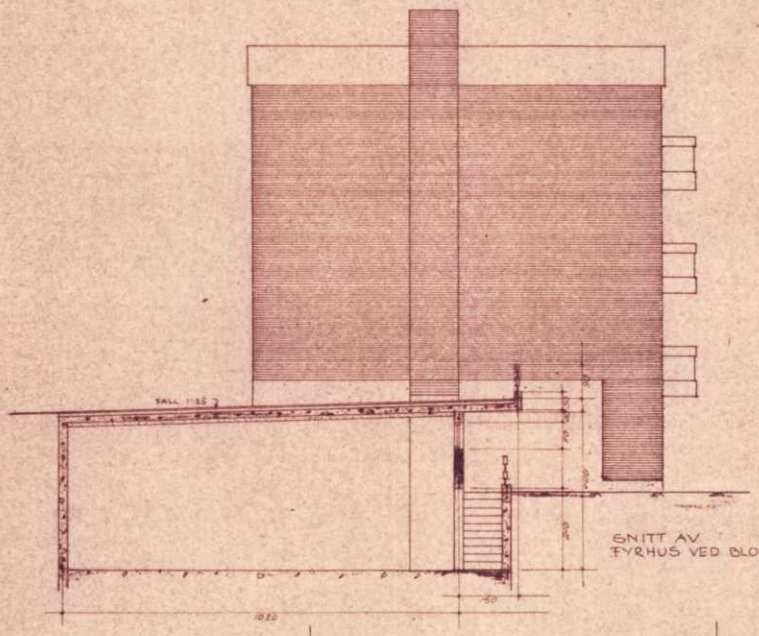
"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

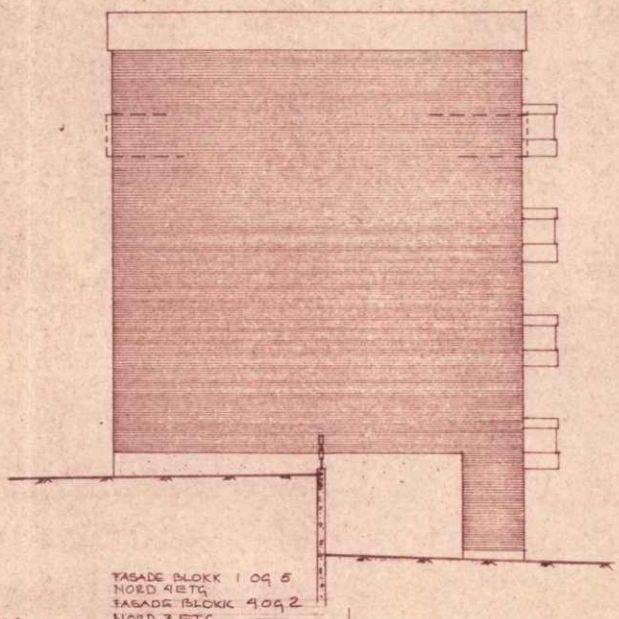
SNITT D, E OG F	1:50	SAK 6711 NR 16
4 ETG. BLOKK	28.1.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TRONDHEIMSVEIEN 66 64 OSLO TEL. 37 29 90

Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. 1... Jr.nr. 382-68



SNITT AV
FYRHUS VED BLOKK 3



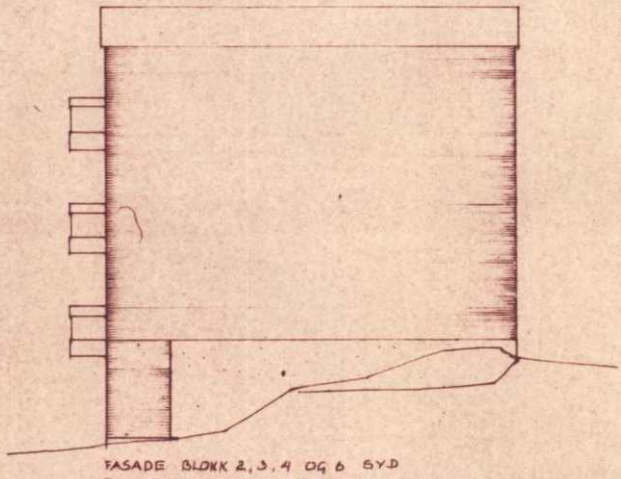
FASADE BLOKK 1 OG 5
NORD 4 ETG.
FASADE BLOKK 4 OG 2
NORD 3 ETG.

"NYBU"

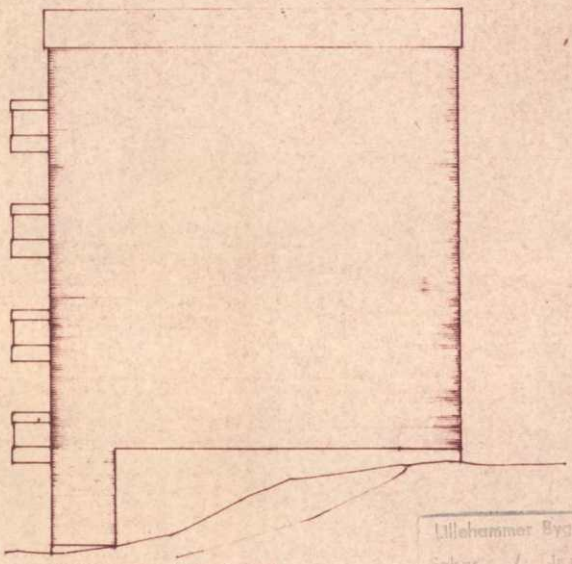
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE GAULER	1:50	SAK 6711 NR 18
NORD	18.2.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT
TRØND HEIMSVEIEN 86-94 OSLO TEL 37 29 70



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



FASADE BLOKK 1 OG 6 SYD

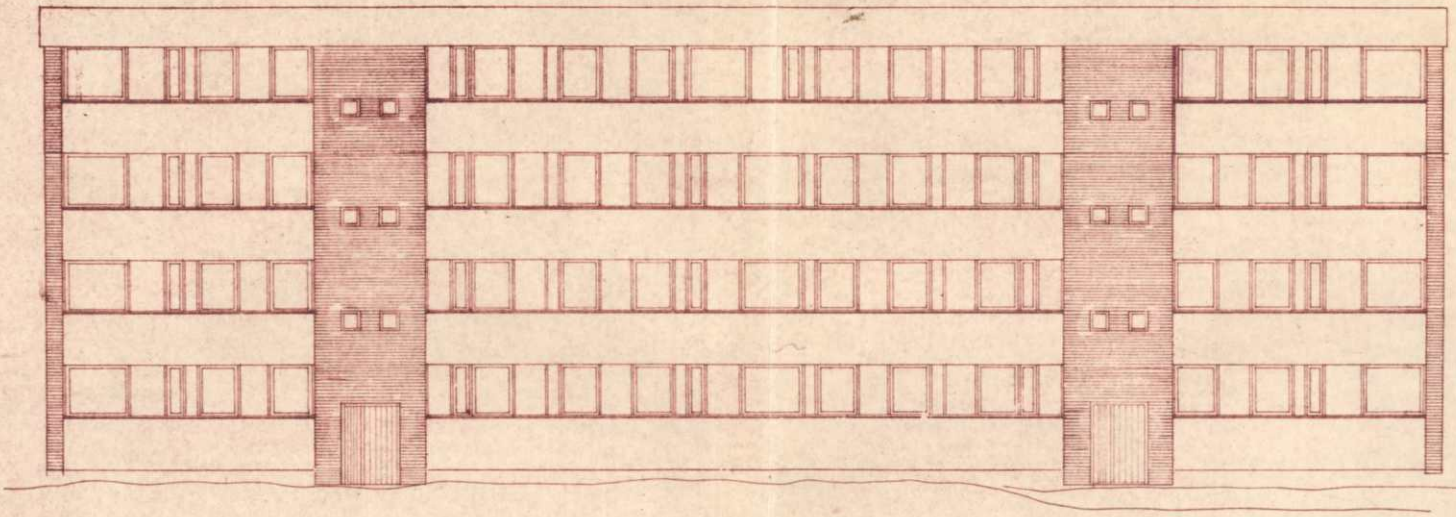
Lillehammer Byggingsråd
Saksnr. 1 Jnr. 3826 8

'NYBU'

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE GAVLER	1:50	SAK 6711 NR 17
SYD	18.2.66	

NORSKE BOLIGBYGGELAG & LANDSFORENINGEN FOR BOLIGBYGGING
TRONDHEIMSVEIEN 40 OSLO TLF 37 20 70



Lillehammer Bygningsråd
Søknr. / Jr.nr. 381/68

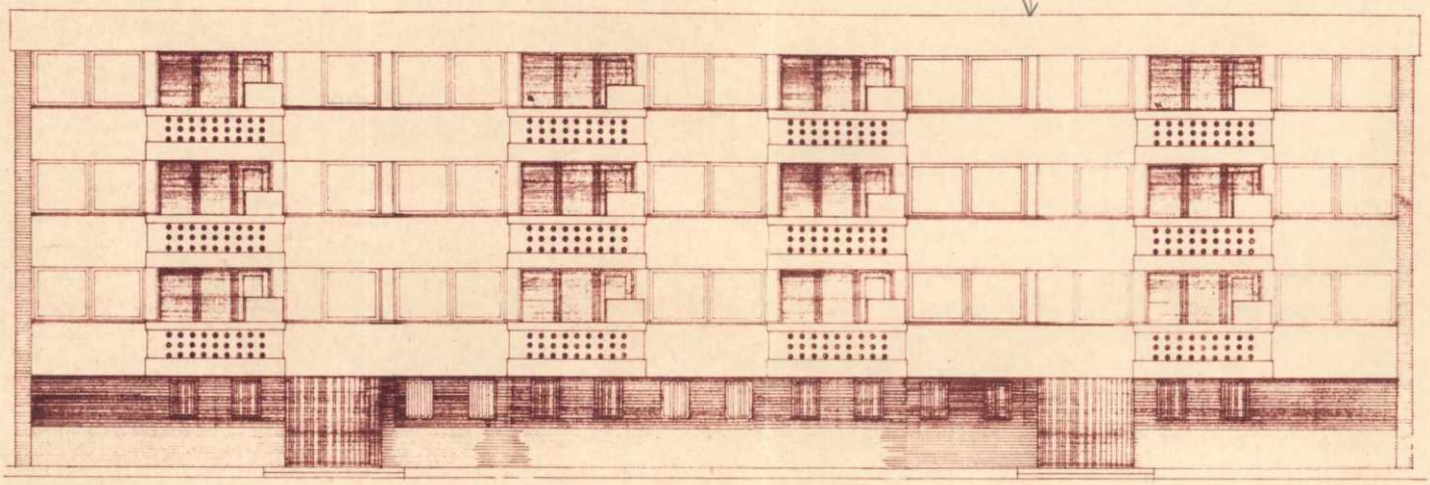
"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE ØST	1:50	SAK 6711. NR 26
BLOKK I	8.2.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND, ARKITEKT KONTOR,
TRONDHEIMSVEIEN 86-88 OSLO TEL. 37 29 30

med 1 m



Lillehammer Byggingsråd
Saksnr. / Jr.nr. 362/68

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE VEST	1:50	SAK 6711 NR 20
BLOKK I	Ø 3.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TROND HEIMS VEIEN 60-64 OSLO TEL 37 29 90


GANGVEG
LEKEPARK
BUTIKK
3 ETG.
4 ETG.
TYRHUS
GARASJER
GJESTEPARKERING
SANDKASSE LEKEPLASS
RØRKESTATIV
"NYBU"
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL
SITUASJONSPLAN
1:500
SAK 67 11 NR 1
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TRONDHEIMSVEIEN 86-94 OSLO TEL. 37 29 70

Furubakken 15A

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	20 min 1.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	13 min 1.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Furubakken Linje B7	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	14 min
Joker Kuben	14 min

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	16 min
Sykehusapoteket Lillehammer	11 min
Lillehammer Vinmonopol	14 min

SPORT

Nybu, fotballøkke	2 min
Bregneveien balløkke	9 min
Espern Lillehammer	15 min
Fitnesspoint Lillehammer	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

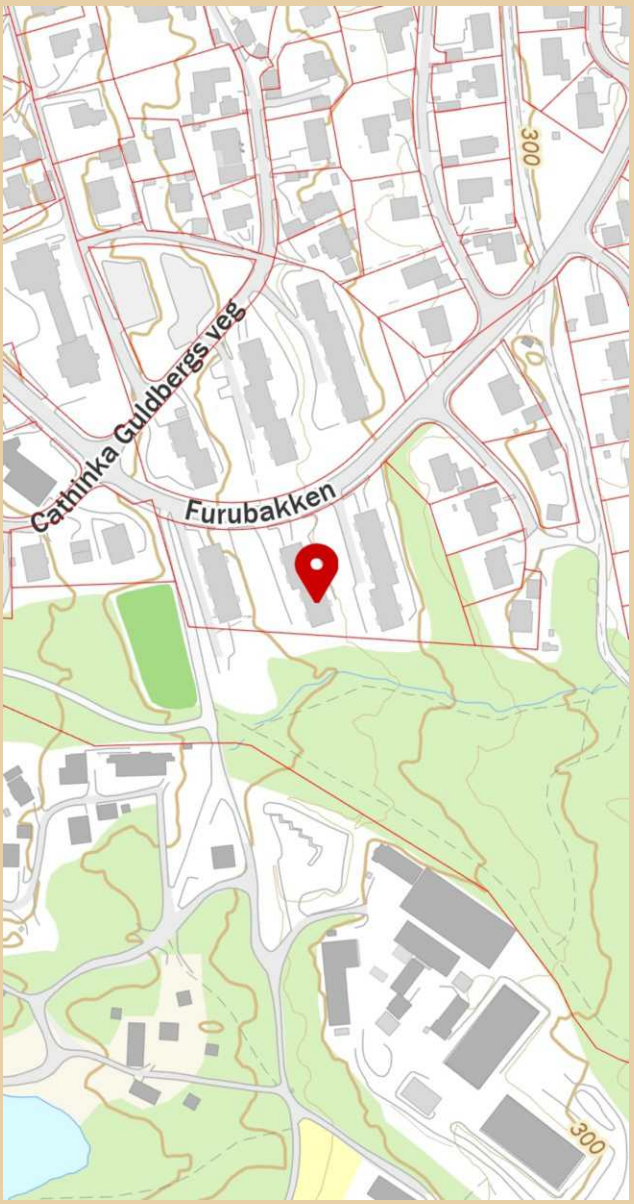
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Furubakken 15A, 2609 Lillehammer
Gnr. 60, Bnr. 45, andelsnr. 20 i NYBU BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251273

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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