PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

RADEN 4D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger Lillehammer kommune

Tegninger

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører

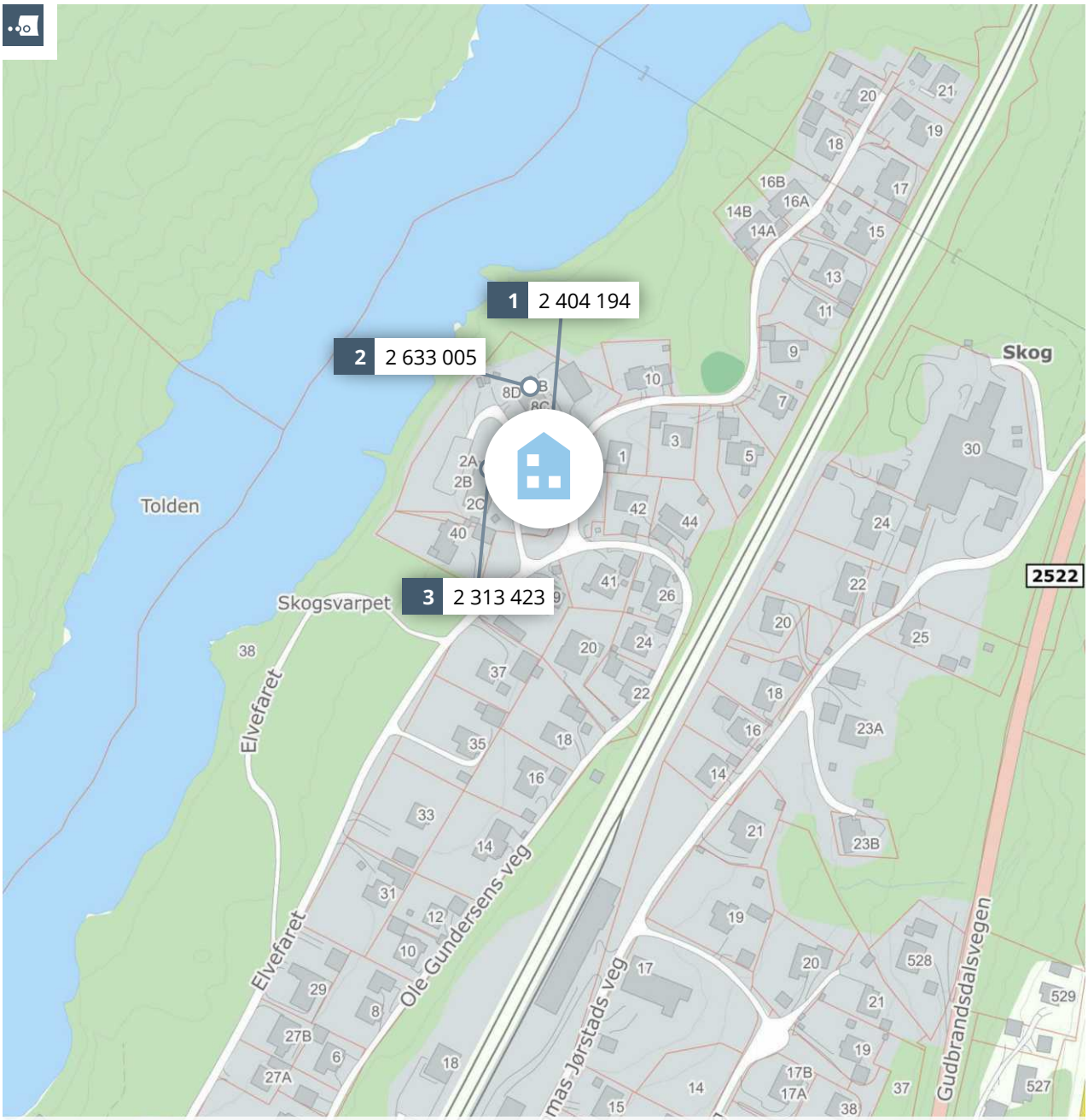
Husordensregler

Vedtekter

Innkalling til årsmøte/protokoll

Tinglyst erklæring

Budskjema



Meglers verdivurdering

RADEN 4 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 15.10.2026

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: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Raden 4 D, 2625 FÅBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 176 BNR 8 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3405
LILLEHAMMER GRUNNKRETS FÅBERG TETTSTED

Verdivurdert til

2 350 000

157 163	2 507 163	36 336
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	3 810
Formue	22 571
Soverom	2
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raden 6 B 66 m²	1991	2. etg	2 sov	08.05.2019	2 090 000	**2 370 000**	34 194	2 404 194	**36 427**
2	Raden 8 B 70 m²	1991	2. etg	3 sov	26.06.2023	2 550 000	**2 550 000**	83 005	2 633 005	**37 614**
3	Raden 2 D 58 m²	1991	2. etg	2 sov	07.10.2021	2 300 000	**2 250 000**	63 423	2 313 423	**39 887**

Dette er en 3-roms selveierleilighet fra 1990 med gjennomgående modernisert og god standard. Leiligheten ligger i bygg med 4 leiligheter, denne i 1. etasje med trinnfri adkomst direkte inn fra gårdsplassen. Med leiligheten følger det egen garasjeplass med innvendig bod. Godt med gjesteparkering i nærheten.

Det er nylig foretatt drenering av bygget, nytt bad og dels nye vegger i bakkant av leiligheten. Oppgraderinger av stor betydning.

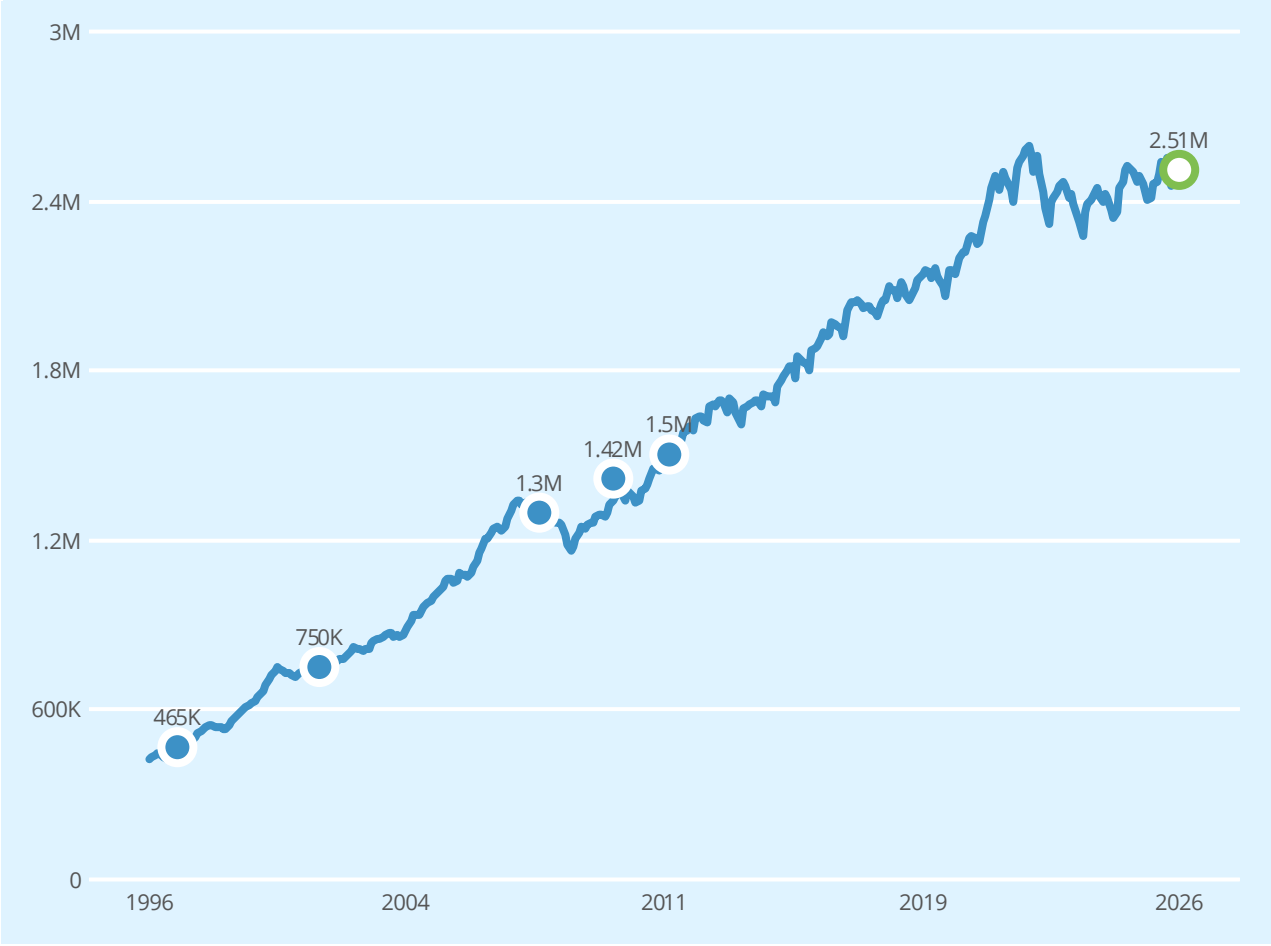
Leiligheten inneholder:
- Vindfang
- 2 soverom
- Kjøkken
- Stue/spisestue
- Bod

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.11.2015		17.11.2015	-	600 000	-	600 000	2
22.10.2015		22.10.2015	-	745 000	-	745 000	3
11.11.2011	28.11.2011	06.02.2012	1 480 000	1 500 000	-	1 500 000	
15.02.2010	02.03.2010	26.04.2010	1 400 000	1 415 000	-	1 415 000	
06.12.2007	10.01.2008	11.04.2008	1 290 000	1 300 000	-	1 300 000	
15.08.2001	23.08.2001	19.10.2001	690 000	750 000	-	750 000	
16.06.1997		16.06.1997	-	465 000	-	465 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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

Leiligheter til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

72
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 928 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

72
leiligheter solgt

3.5M
3 369 000 Prisantydning i snitt
3 299 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 155 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

42 843 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

36 336 Raden 4 D Totalpris 2 507 163

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Raden 4 D, 2625 FÅBERG

LILLEHAMMER kommune

gnr. 176, bnr. 8, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20052-1978 **Eiendomsverdi ref nr:** LV2361

Foretak: Sandvoll Takst AS

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.

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll
Uavhengig Takstingeniør
le@sandvolltakst.no
990 04 045

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand med tanke på alder, og det som ble registrert skyldes hovedsakelig normal elde- og bruksslitasje. I tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og avvik som fremkommer i rapporten. I 2025–2026 er det utført omfattende fuktutbedring med ny drenering, nye vegger mot grunn og nytt bad. Det anbefales å lese hele rapporten.

Selveierleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Visuell kontroll i forbindelse med denne enheten. Terrassen hindrer tilgang til nedre del av kledningen.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Det er treplatting på terreng som ligger inntil boligen.
Arealet er oppmålt til ca. 30 kvm.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Det ble opplyst at det eksisterer en vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og laminat.
Vegger og himling er kledd med malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er målt planhetsavvik på ca. 23 mm i stue/kjøkken og gang ved tilfeldig sjekk, men dette vurderes ikke som et avvik.
Radon er ikke kontrollert. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonkonsentrasjon.
Selger har opplyst om at det er utført målinger i noen boliger i sameiet i egenerklæringsskjema, men det er ikke gjennomført måling i denne boligen.
Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Gulvet er belagt med laminat. Veggene mot grunnmur er innvendig utforede vegger. Etter påvist fukt i 2025 er vegger mot grunn revet og bygget opp på nytt, med ny utvendig drenering. Veggene er kledd med ny panel innvendig (KAPH Entreprenør AS, 24.11.2025–31.08.2026). Utbedringen ble ferdigstilt kort tid før befaring.
Hulltaking er ikke utført fordi veggene er nyoppførte og kledd etter at drenering og isolering var på plass. Konstruksjonen bak kledningen er derfor ikke undersøkt utover visuell kontroll og opplysninger fra eier og utførende. Bekreftelse på utført arbeid fra KAPH (04.09.2026) foreligger. Arbeidet er utført av fagfolk.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr. Har selv ikke sett tegn til dette på befaringen.
Lyd/støy.
Selger opplyser at at støy ikke er noe problem, men at man kan høre noe lyd ifm gulvet ved tramping e.l. fra leiligheten over.
Utover dette er det ikke kjent problemer med støy.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bekreftelse og sjekkliste med bilder av membranarbeidet fra utførende håndverker.
Fremvist bekreftelse fra utførende bedrift og sjekkliste med bilder av membranarbeidet.
Våtrommet har flis på vegg og malt himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 25 mm fall på 80 cm mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Toalettet er ikke nytt.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er ikke nytt i forbindelse med oppgraderingen av badet.
Badet er totalrenovert i forbindelse med utbedring av fukt fra grunnmur (KAPH Entreprenør AS, ferdigstilt 31.08.2026, membran og flis utført av Dokken & Moen). Badet var ikke tatt i bruk ennå på befaringstidspunktet.
Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke utført fordi våtrommet er nytt, og inngrep vurderes ikke som hensiktsmessig.
Undersøkelse er utført ved visuell kontroll samt basert på opplysninger fra eier og utførende.
Fremvist erklæring og dokumentasjon for arbeid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Plass til oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Avløpsrørene er av PP-plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Montert en elektrisk romventilasjon på veggen i stuen.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Brannvarsler og brannslokningsapparat er installert i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser. Ny drenering planlegges utført i regi av sameiet i 2025/26.
Grunnmuren er av betong e.l. Begrenset tilgang pga utforede og kledde vegger.
Terrassert og flatt opparbeidet tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

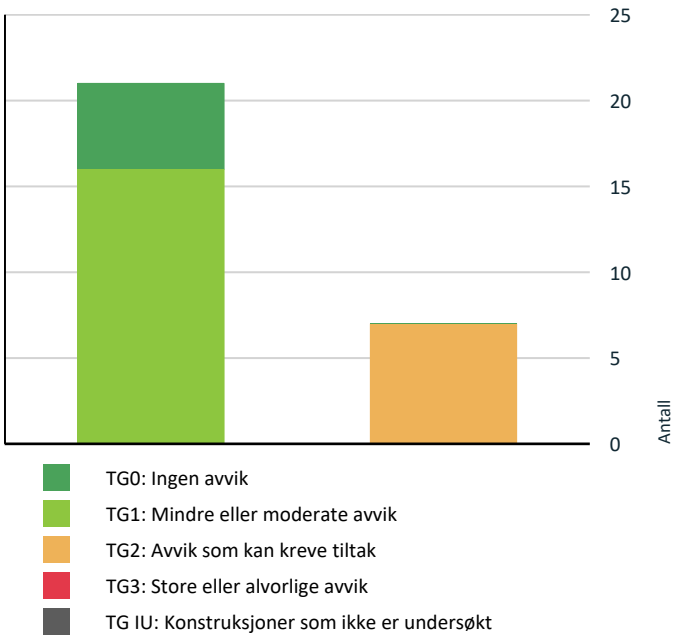
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv. Det anbefales å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeidet utført i forbindelse med fuktutbedringen i 2026. Det mangler samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget.
- Elkontroll uten registrerte avvik i 2025, men dokumentasjons- og ansvarsforholdet for de tidligere dugnadsarbeidene er fortsatt uavklart.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1990

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering og oppussing	Ifølge eier er det utført omfattende arbeider de siste årene, hovedsakelig utbedring etter fuktskade der sameiet var byggherre. Fuktutbedring (KAPH Entreprenør AS, 24.11.2025–31.08.2026): - Drenering. - Nye vegger mot grunn i soverom 1 og 2, bod og kjøkken: riving og nyoppbygging, plater og listverk. Kjøkkeninnredning demontert og remontert, nytt klikkgulv i bod. - Nytt bad: fliser revet, ny vegg mot grunn, membran og flis, listverk. Underentreprenører: - Fjellsprengning Lillehammer AS (dren/isolering) - Medby AS (rør) - Lillehammer Elektro AS (el) - Dokken & Moen (membran/flis) Dokumentasjon: - Mottatt: bekreftelse på utført arbeid fra KAPH (04.09.2026) og el-dokumentasjon (sluttkontroll, risikovurdering, samsvarserklæring). - Mottatt: sjekkliste med bilder av membranarbeid (våtromsdokumentasjon) fra utførende murer. Øvrig arbeid 2023–2025: - 2023: branninspeksjon. - 2024: nytt piperør mellom peis og pipe (innleid firma via sameiet). - 2025: elkontroll 08.10.2025 (Minel Skogvang) og nytt brannslokningsapparat.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Visuell kontroll i forbindelse med denne enheten. Terrassen hindrer tilgang til nedre del av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Soveromsvinduet har slarkete vrider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Skader i form av avflassing og hakk nederst på dørbladet og karmen.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
• Det bør utføres lokal utbedring av skader i form av avflassing og hakk nederst på dørbladet og karmen, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er treplatting på terreng som ligger inntil boligen.
Arealet er oppmålt til ca. 30 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.
• Det er observert noe manglende vedlikehold på terrassegulvet.
Det er påbegynt råte i enkelte bord og i en bjelke.

Konsekvens/tiltak
• Feil fall kan føre til at vann samler seg mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
• Det bør gjennomføres nærmere kontroll og nødvendig vedlikehold av terrassegulvet for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for skader som råte og redusert levetid. Utskifting er å forvente. Ved nærmere kontroll vil man kunne oppdage mer råte.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Det ble opplyst at det eksisterer en vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger og himling er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er målt planhetsavvik på ca. 23 mm i stue/kjøkken og gang ved tilfeldig sjekk, men dette vurderes ikke som et avvik.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er ikke kontrollert. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonkonsentrasjon.

Selger har opplyst om at det er utført målinger i noen boliger i sameiet i egenerklæringsskjema, men det er ikke gjennomført måling i denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i ildfast stein i vedovnen. Dette kan redusere ovnens funksjon og sikkerhet, og bør utbedres for å opprettholde forsvarlig bruk.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i ildfast stein i vedovnen bør utbedres for å sikre ovnens funksjon og brannsikkerhet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert varmeeffekt og økt risiko for brann eller skade på ovnen.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med laminat. Veggene mot grunnmur er innvendig utforede vegger. Etter påvist fukt i 2025 er vegger mot grunn revet og bygget opp på nytt, med ny utvendig drenering. Veggene er kledd med ny panel innvendig (KAPH Entreprenør AS, 24.11.2025–31.08.2026). Utbedringen ble ferdigstilt kort tid før befaring. Hulltaking er ikke utført fordi veggene er nyoppførte og kledd etter at drenering og isolering var på plass. Konstruksjonen bak kledningen er derfor ikke undersøkt utover visuell kontroll og opplysninger fra eier og utførende. Bekreftelse på utført arbeid fra KAPH (04.09.2026) foreligger. Arbeidet er utført av fagfolk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr. Har selv ikke sett tegn til dette på befaringen.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Lyd/støy.
Selger opplyser at støy ikke er noe problem, men at man kan høre noe lyd i forbindelse med gulvet ved tramping eller lignende fra leiligheten over. Utover dette er det ikke kjent problemer med støy.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bekreftelse og sjekkliste med bilder av membranarbeidet fra utførende håndverker.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremvist bekreftelse fra utførende bedrift og sjekkliste med bilder av membranarbeidet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 25 mm fall på 80 cm mot sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Toalettet er ikke nytt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er ikke nytt i forbindelse med oppgraderingen av badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er totalrenovert i forbindelse med utbedring av fukt fra grunnmur (KAPH Entreprenør AS, ferdigstilt 31.08.2026, membran og flis utført av Dokken & Moen). Badet var ikke tatt i bruk ennå på befaringstidspunktet.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke utført fordi våtrommet er nytt, og inngrep vurderes ikke som hensiktsmessig. Undersøkelse er utført ved visuell kontroll samt basert på opplysninger fra eier og utførende.

Fremvist erklæring og dokumentasjon for arbeid.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Plass til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller bytte ut kjøkkenfronter med slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og forringet brukskvalitet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Montert en elektrisk romventilasjon på veggen i stuen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert irring, avflassing og rust i forbindelse med koblinger på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
• Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne irring, avflassing og rust på koblingene, samt vurdere utskifting av bereder eller utsatte deler dersom skadene er omfattende.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasje, redusert levetid på varmtvannsberederen og mulighet for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeidet utført i forbindelse med fuktutbedringen i 2026. Det mangler samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget.

• Elkontroll uten registrerte avvik i 2025, men dokumentasjons- og ansvarsforholdet for de tidligere dugnadsarbeidene er fortsatt uavklart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er usikkerhet knyttet til ansvaret for og dokumentasjonen av de tidligere arbeidene. Elkontrollen påviste ingen feil, men avklarer ikke disse forholdene.

Det bør innhentes en avklaring fra Minel Skogvang som fagkyndig på el-anlegg om forholdet. Dersom forholdet ikke kan avklares, er det usikkerhet knyttet til dette.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og brannslokningsapparat er installert i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser. Ny drenering planlegges utført i regi av sameiet i 2025/26.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong e.l. Begrenset tilgang pga utforede og kledde vegger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

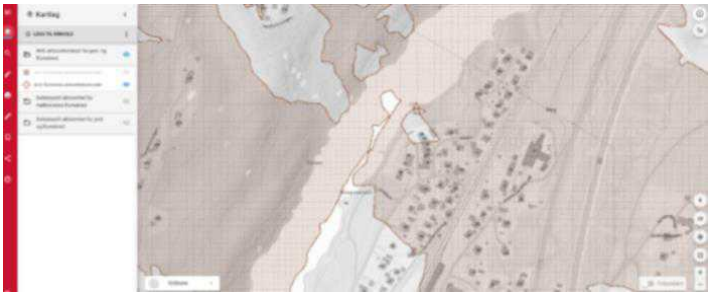
Terrassert og flatt opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Aktsomhet jord og flomskred.



Aktsomhet flom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeidet utført i forbindelse med fuktutbedringen i 2026. Det mangler samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget.

• Elkontroll uten registrerte avvik i 2025, men dokumentasjons- og ansvarsforholdet for de tidligere dugnadsarbeidene er fortsatt uavklart.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er usikkerhet knyttet til ansvaret for og dokumentasjonen av de tidligere arbeidene. Elkontrollen påviste ingen feil, men avklarer ikke disse forholdene.

Det bør innhentes en avklaring fra Minel Skogvang som fagkyndig på el-anlegg om forholdet. Dersom forholdet ikke kan avklares, er det usikkerhet knyttet til dette.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Antatt byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med takstoler.
Taktekking av betongstein.

Innlagt strøm.
Manuell vippeport.

Bygget er ikke vurdert. I forbindelse med beskrivelsen og oppmålingen ble det observert tegn til setninger ifm ukjent fundamentering og sprekker i platen som følge av dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

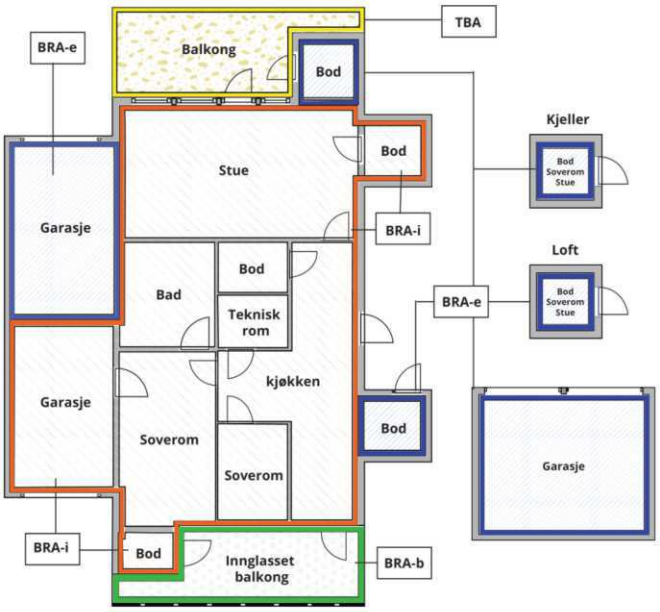
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	69			69	30
SUM	**69**				**30**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Soverommene er på ca 12 kvm og ca 7,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv. Det anbefales å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Marius Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	176	8		11	6157 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Raden 4 D

Hjemmelshaver
Berge Marius

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Raden 4 D ligger i et mindre, etablert boligområde på Fåberg, om lag 7–8 km nord for Lillehammer sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse, omgitt av jordbruksarealer og kulturlandskap. Jørstadmoen skole og Jørstadmoen barnehage ligger noen minutters kjøring unna, sammen med dagligvarebutikk og enkelte lokale servicetilbud på Jørstadmoen. Et bredere handels- og tjenestetilbud finnes i Lillehammer. Området har bussforbindelser mot Lillehammer og øvrige deler av Gudbrandsdalen. Gudbrandsdalslågen, Fåberg kirke og den merkede Fåberg kultursti gir tilgang til tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgrader er satt etter NS 3600:2025. For opprinnelige

Forutsetninger

bygningsdeler er regelverket ved oppføring referansenivå. Senere arbeider vurderes mot relevant regelverk på utførelsestidspunktet. Vurdering mot dagens krav fremgår av aktuelt punkt.

Opplysninger om vei, vann, avløp, arbeider og årstall er gitt av eier/rekvirent, med mindre annet er angitt. Tilleggsbygninger er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår. Begrensninger angis ved aktuelt punkt.

Fuktundersøkelser er utført med Tramex/Protimeter MMS3. Metode og resultat angis ved aktuelt punkt. Fuktmåling i tre korrigeres for treslag der det er relevant. Fall er målt med laser/vater og areal med avstandsmåler.

Undersøkelsen av elektrisk anlegg er ikke en elkontroll. Ferdigattest er relevant dokumentasjon for byggesaken, men dokumenterer ikke alene skjulte detaljer eller senere arbeider. Rapporten følger minstekravene i forskrift til avhendingslova.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251390

Selger 1 navn
Marius Berge

Gateadresse
Raden 4D

Poststed	Postnr
FÅBERG	2625

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 59321854

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251390

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det var fukt i vegger mot bakke. Dette inkluderte den ene baderoms veggen. Hele badet og vegg bygd opp igjen etter ny standard pga dette i 2026 etter ny drenering.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad 2026. - Riv eksisterende fliser på gulv og vegg - Riving av eksisterende utlekting av betongvegg mot grunn - Nyoppbygging av betongvegg mot grunn med korrekt oppbygning - Nyoppføring av plateunderlag/rupanel før membran/flisarbeid vegger og gulv - Fullføring av listverk

Arbeid utført av: Dokken & Moen Murmesterforretning AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: badet ble nytt fra bunn av. dette er mer info om i takst og dookumentasjon. jeg har ikke greie på oppbygning av baderom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: nytt røropplegg bad/rør i rør. Sjekk dokumentasjon.

Arbeid utført av: Medby AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i yttervegg pga byggemåte og dårlig drenering. Dette er fikset i 2026 med at bygg er drenert opp igjen og alle vegger mot bakke er tørket og renovert etter dagens standard. Se dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i tak ved pipe som ble fikset.

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

Beskrivelse: ja men ikke etter nytt piperør og pipehatt

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

Beskrivelse: mus i tak før installering av musebånd rundt byggningen. Har ikke hatt noe siden musebånd ble satt opp.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Noen nye brytere og kontakter av Faglært elektriker utført på dugnad. Ellers har Lillehammer Elktro gjort mye etter renoveringen av bolig som kan dokumenteres. Også elsjekk i 2025 utført.

Arbeid utført av: Lillehammer Elektro AS

Document reference: 55251390

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: elsjekk i 2025. Nytt piperør for et par år siden. Ny ventilasjonsmotor og ventiler for noen få år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse ved inngangsparti satt opp på dugnad

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført i noen boliger i 2020 av sameiet. Forhøyet i noen boliger. Noen ventiler var malt igjen og ventilasjon fungerte ikke lenger ifølge sameiet. Etter måling ble det oppgradert ventiler og det ble oppgradert ventilasjon. Ingen ny måling ble ble bestemt nødvendig av sameiet etter utførte tiltak.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: 300

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje fra leiligheten over igjennom kjøkken tak i 2019/2020. Ble fikset av innleide fra forsikringsselskap og påvist ingen videre fukt etter utført arbeid på tak. 2025: takstmann fant fukt og råte i vegg mot bakke. Hele bygget er drenert opp igjen og alle vegger på virket er renovert til dagens standard. Inkl. nytt bad pga fuktsperre måtte brytes på vegg.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251390

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

Beskrivelse

Noen leiligheter har hatt maur problemer i leilighet og noen i garasje. Noen har hatt problem ved snøsmelting at det samler seg og renner inn i garasje lengst bort/øst. En annen leilighet har hatt mus men ikke etter tiltak og utbedring med muse bånd.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251390

Tilleggskommentar

Litt trekk fra utgansdør. Ikke gjort noe med for nye dører er noe sameiet har ansvar for og har nevnt skal gjøres. Ene hjulet på skyvdør på skap soverom er litt dårlig til å rulle. Ikke klart å fikse det. Ene bordet ytterst på verandaen begynner å bli litt dårlig ble oppdaget under befaring med takstmann. Garasjeport trenger noen ganger en liten dytt midt på seg for at håndtak skal gå rundt. Trengs en justering.

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251390

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Berge	e16dcb5288054bc7cf23e5a7f057e23e79e92a7a	24.09.2026 12:15:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251390

- → 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

enova

Energiattest



Adresse **Raden 4D, 2625 FÅBERG**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368849**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7461852**
Gårdsnummer **176**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,91**

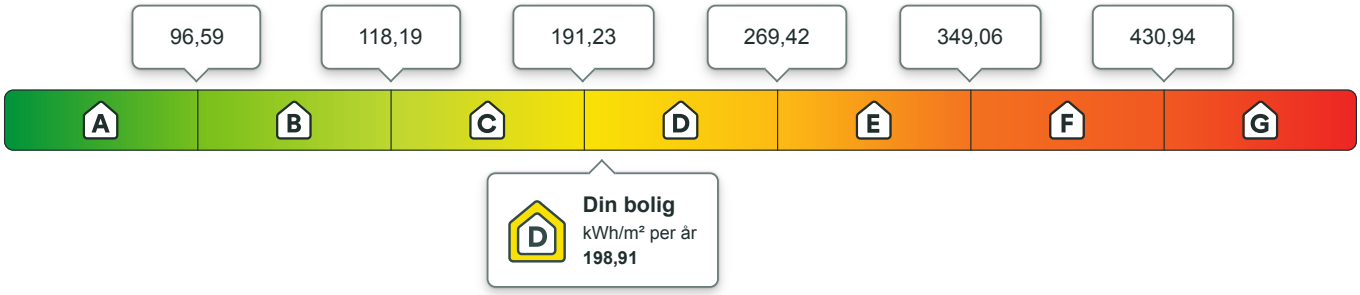
Raden 4D, 2625 FÅBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 306,97	**236,33**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Raden 4D, 2625 FÅBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Raden 4D, 2625 FÅBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.09.2025 07:35

Eiendom 3405-176/8/0/11

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Raden 4D	2625 Fåberg

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Berge Marius Raden 4 D 2625 Fåberg	090683	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.09.2025 07:35

Eiendom 3405-176/8/0/11 Seksjon nr 11

Bruksnavn	Seksjon nr 11				
Type	Seksjon	Etablert dato	07.01.1991	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	176	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	8	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	11	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Raden 4D	2625 Fåberg	Fåberg Tettsted	Jørstadmoen	Fåberg

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.01.1991	Seksjonering	3405-176/8	Mottaker	0
		3405-176/8	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-176/8	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7461852			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.04.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	276/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	276/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	2	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	67	2	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	67	2	1	1	Kjøkken

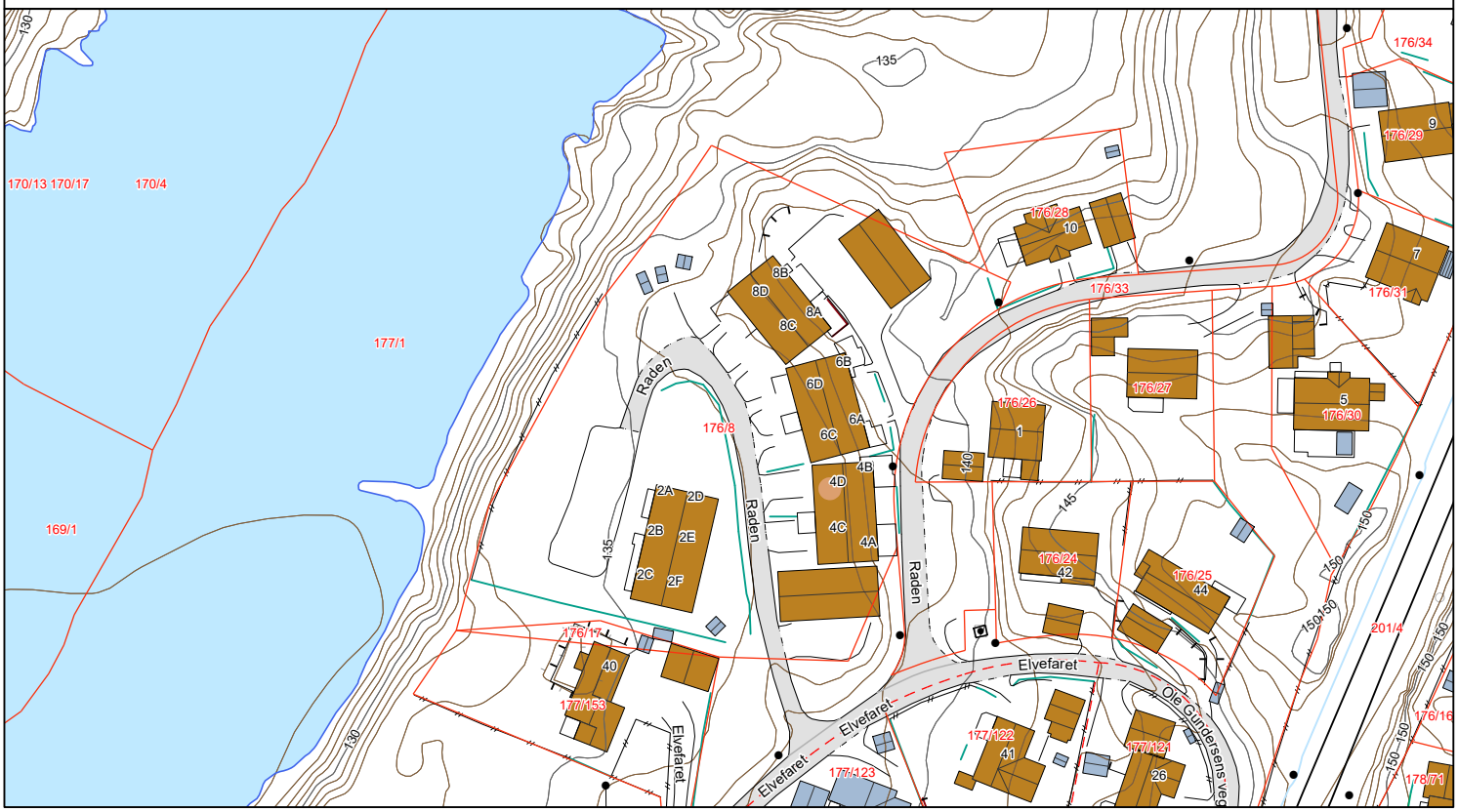
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	142/0	0/0	142/0
U01	Underetasje	2	134/0	0/0	134/0

Oversiktskart

Adresse: **Raden 8D, 2625 Fåberg**
Gnr/Bnr: **3405/176/8/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6157 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025



Matrikkelkart

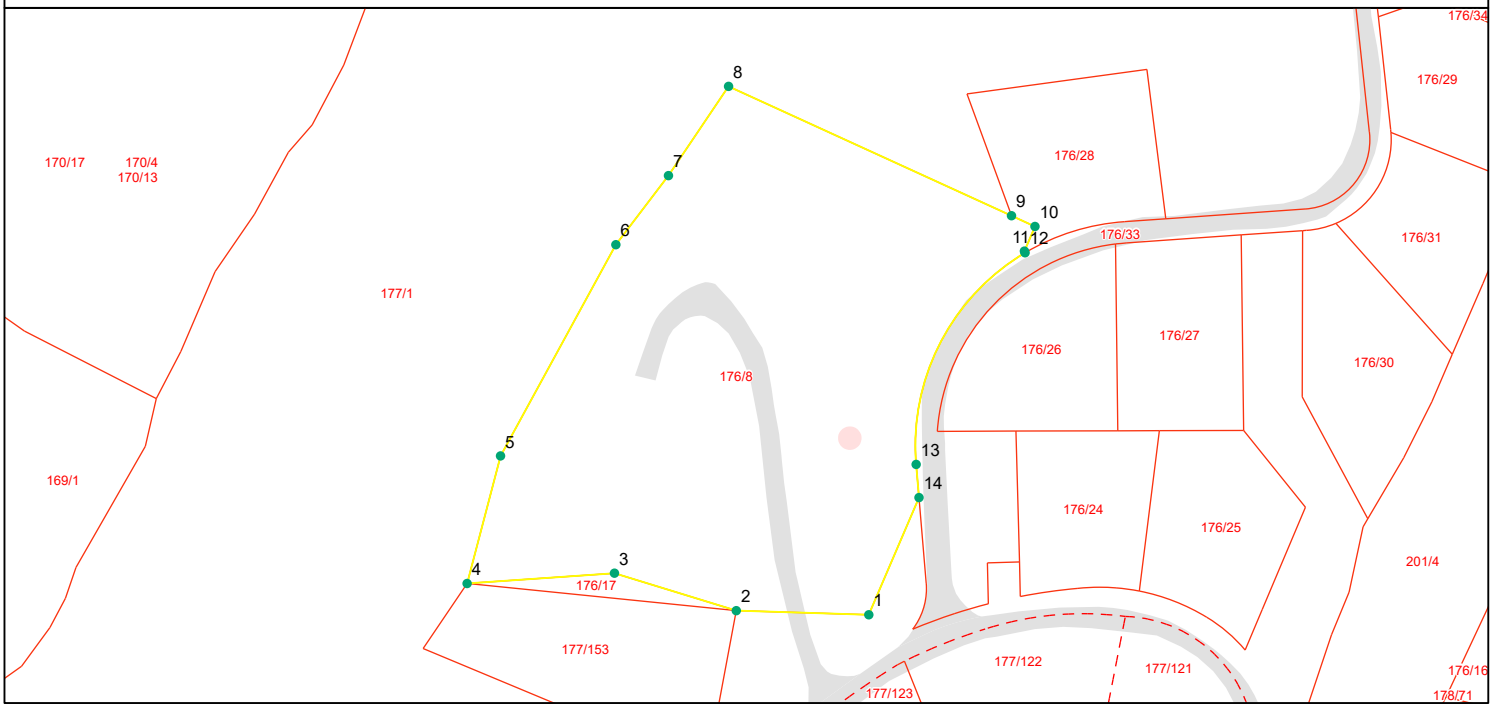
Adresse: **Raden 8D, 2625 Fåberg**
Gnr/Bnr: **3405/176/8/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6157 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6157 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782898.35	575612.95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.77	0
2	6782899.12	575588.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.81	0
3	6782906.13	575565.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.6	0
4	6782904.2	575537.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.68	0
5	6782928.06	575544.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	45.02	0
6	6782967.56	575565.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.24	0
7	6782980.48	575575.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.12	0
8	6782997.17	575586.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	58.14	0
9	6782972.98	575639.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.82	0
10	6782970.97	575643.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.02	0
11	6782966.36	575642	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.33	0
12	6782966.05	575642.12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	46.93	42.001
13	6782926.47	575621.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.23	0
14	6782920.27	575622.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.85	0

Ordre: **81342**

Eiendom: **3405-176/8/0/11 Andel 0**
Raden 4D
2625 Fåberg

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 15.09.2025 14:49:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Avløp pumpes fra pumpe-/samlekum til kommunens hovedledning. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Ordre: **81342**

Eiendom: **3405-176/8/0/11 Andel 0**
Raden 4D
2625 Fåberg

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.09.2025 08:43:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**176**	Bnr.	**8**	Festenr:		Snr.	**11**
Adresse:	**Raden 4D, Fåberg.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 17 125,60

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 2 919,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 16. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**176**	Bruksnr:	**8**	Festenr:		Seksjonsnr:	11
Adresse:	Raden 4D, Fåberg.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	

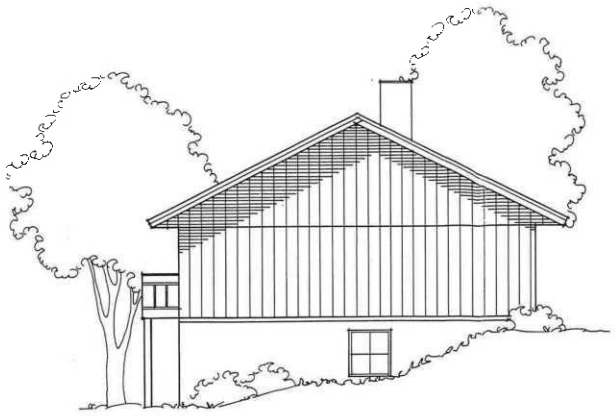
Kommentar:

Lillehammer 16. september 2025

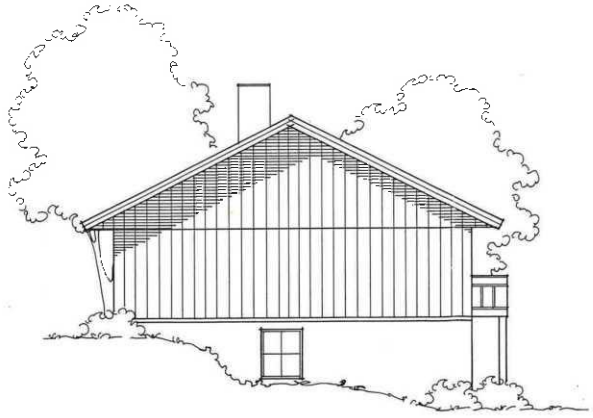
Med hilsen

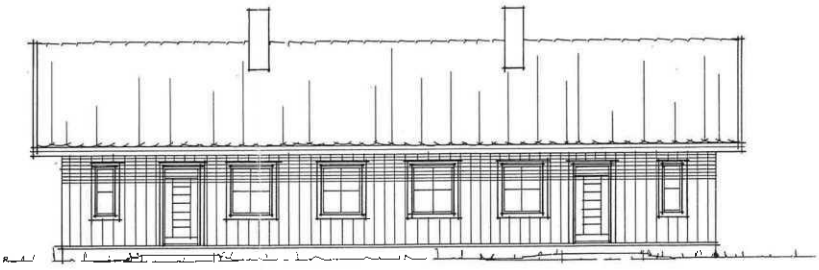
Gerd Aasen

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









A	PÅ FLYTET	GL	28.05.9

FASADER

Myresjöhus
-OVERKONTOR FREDRIKSTAD
Tlf. 09[illegible]

Byggherre: [illegible]

Byggested: FÅBERG

Husnr.: C-2.2*

Gnr: Bnr: Tomt nr:

Dato: 28.04.91

Tegn: GL

Målestokk: 1:100

1135191

A	RØR FLYTTET	GL	28.08.91

PLAN UNDERETG. OG 1.ETG.

Myresjöhus
HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD
Tlf. 09 91 03 44

Byggherre: V.G. ARVID SOTTEN – GEOTEX A.S

Byggested: FÅBERG

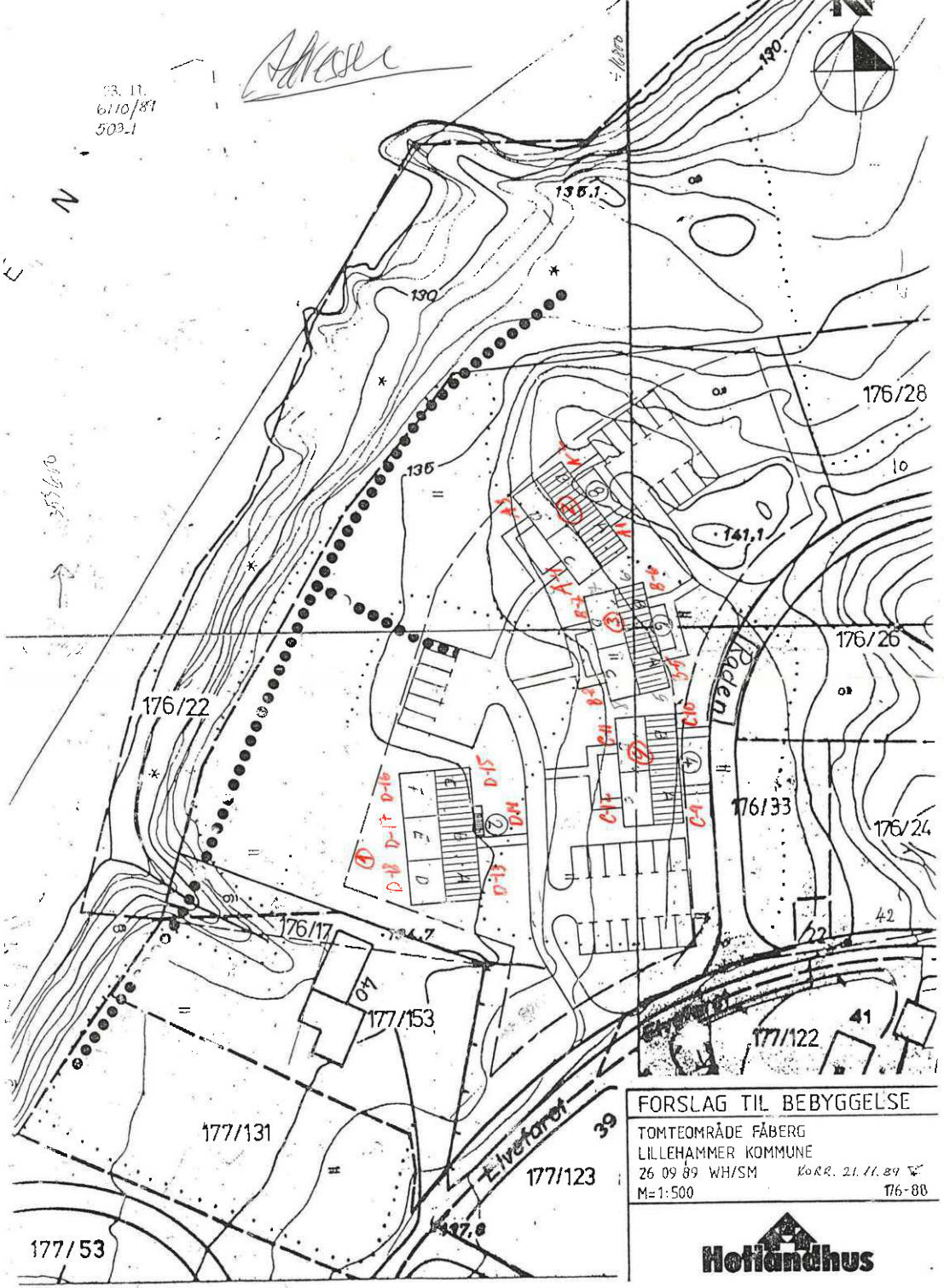
Husype: C – 67

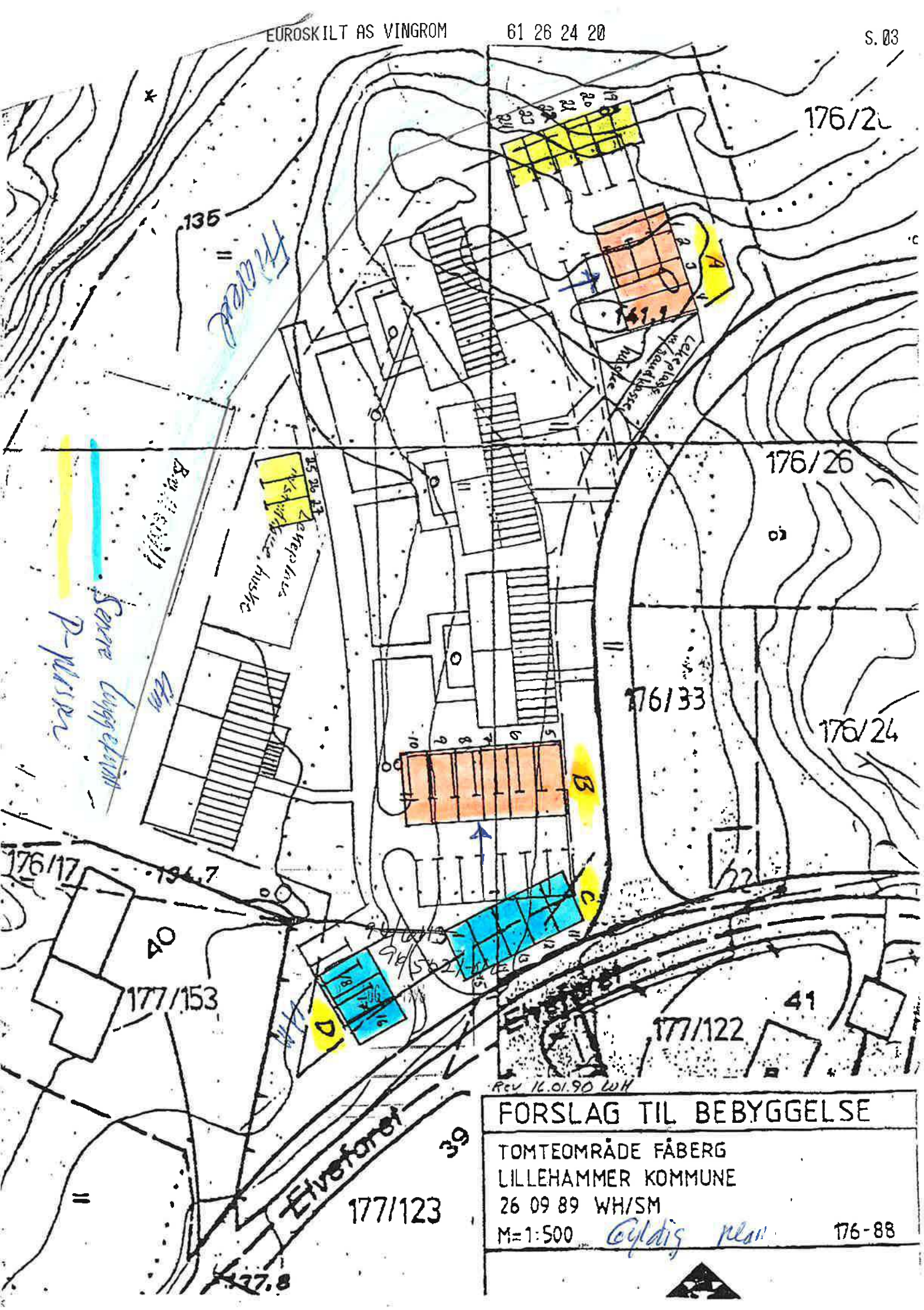
Gnr: Bnr: Tomt nr:

Dato: 28.04.91

Tegn: GL

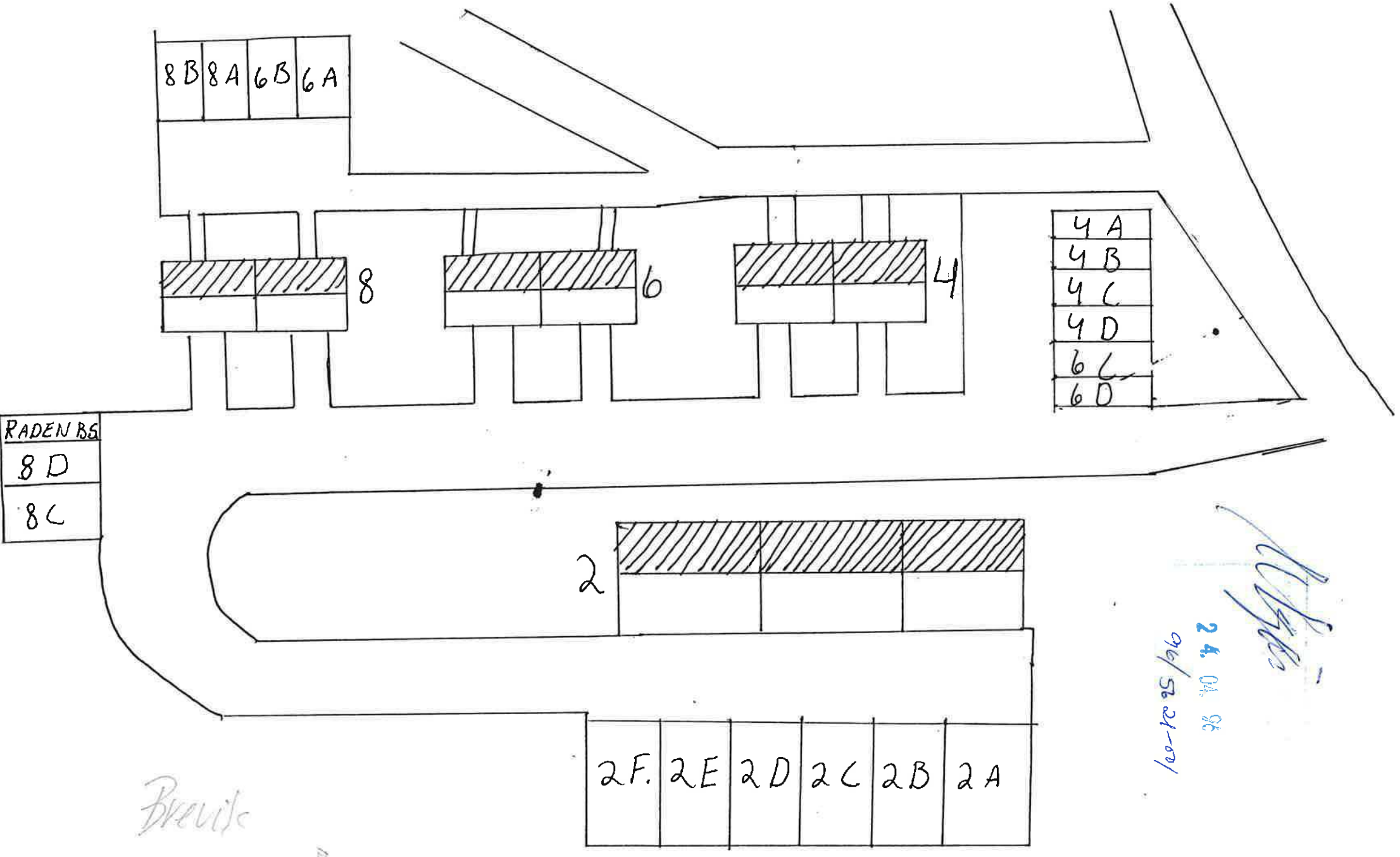
Målestokk: 1:100


Adresse
23. 11.
6110/81
503-1
N
135,1
130
135
141,1
176/28
176/26
176/22
176/33
176/24
176/17
177/153
177/131
177/123
177/122
177/53
Elveforet
Elvedalen
39
41
42
FORSLAG TIL BEBYGGELSE
TOMTEOMRÅDE FÅBERG
LILLEHAMMER KOMMUNE
26 09 89 WH/SM
KORR. 21.11.89
M=1:500
116-80
Hotlandhus



FORSLAG TIL BEBYGGELSE

TOMTEOMRÅDE FÅBERG
LILLEHAMMER KOMMUNE
26 09 89 WH/SM
M=1:500 Gyldig plan 176-88

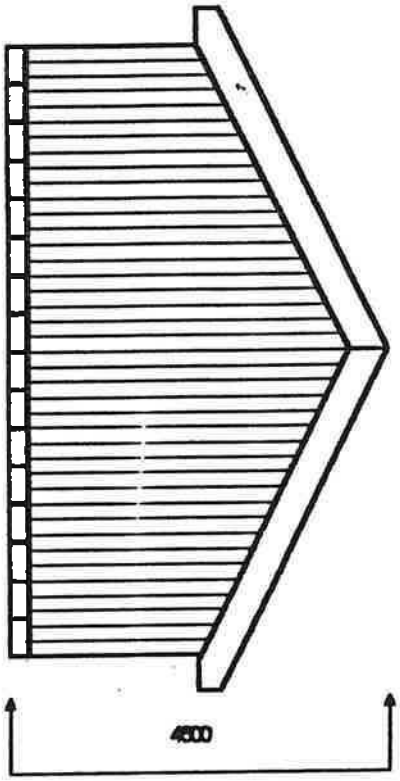


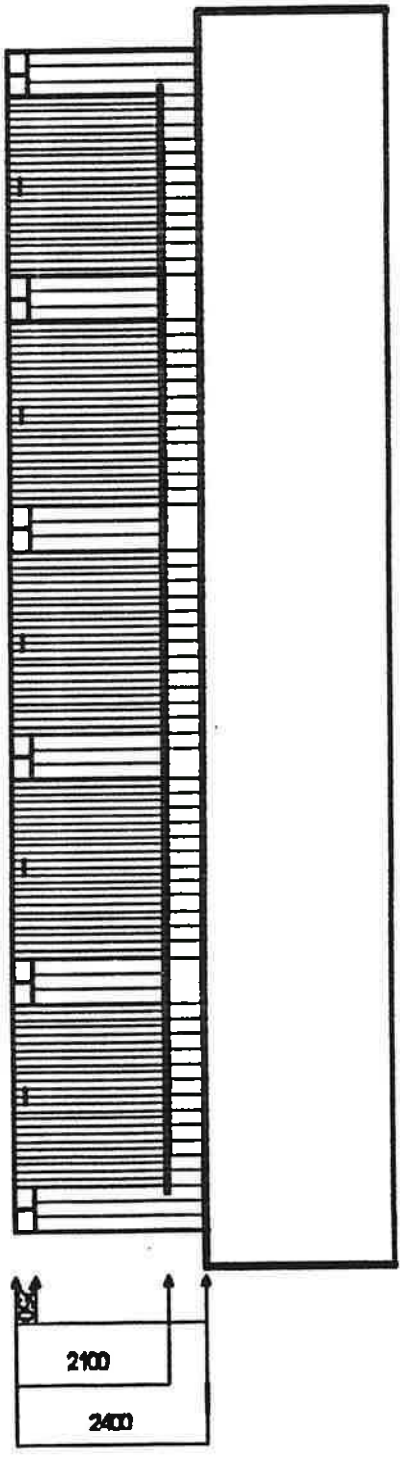
Brevik
612623d

24. 04. 96

96/5621-001

t-503.1





Randen samvirkelag 2838 Fåberg

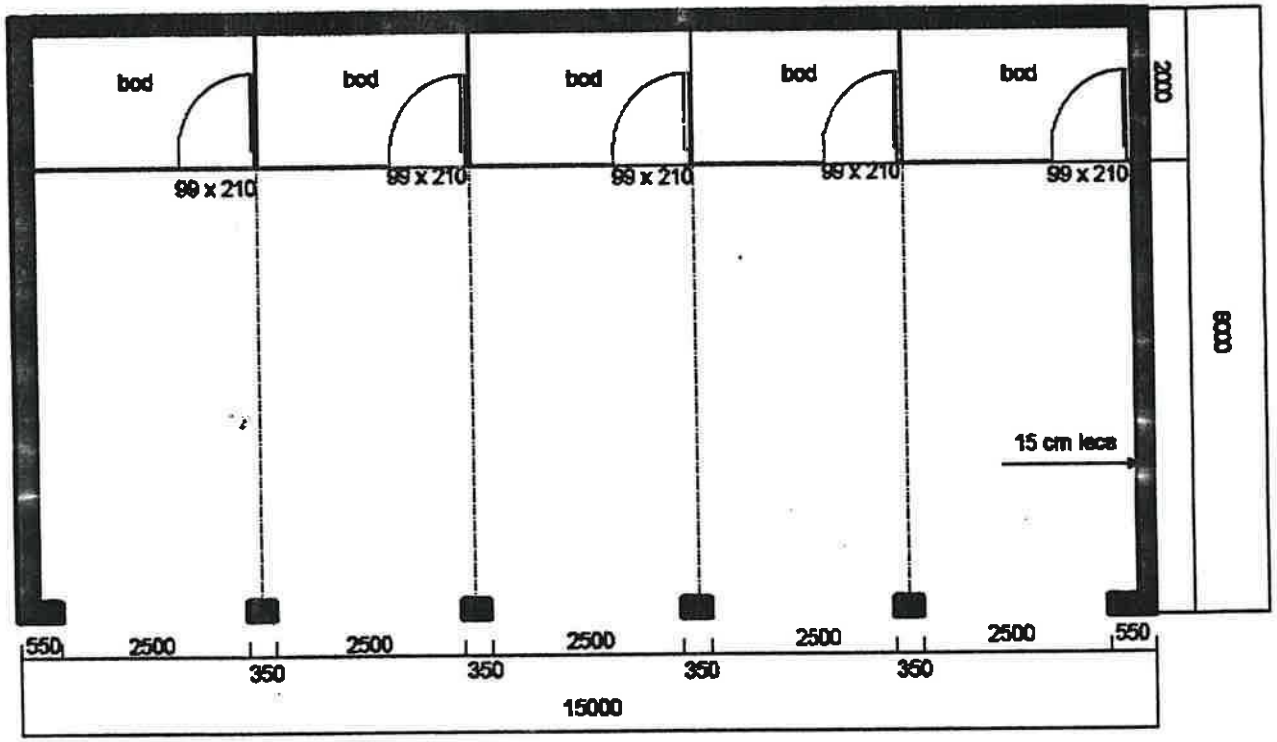
Tekn/nr/kl 27.

Fasade tegninger M=1:100

Tegnet av. Odd Morten Servaldsen 08.04.96

24. 04. 96
96/5721-001
2-5231

10 m
1,75
6,10



Raden samvirke	2638 Fåberg
Plantegning	M=1:100
Støpt plate på mark	
Tegnet av. Odd Morten Sevaldsen	09.04.96

Aktiv

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 16.06.93

Ark nr. 503.1
J.nr.93/3124 jgr

FERDIGATTEST

EIER: Arvid Botten
ADRESSE: Postboks 203

2381 BRUMUNDDAL

FOR EIENDOMMEN: Raden 4 A GNR.176 BNR.8
Seksjon 9

BYGNINGENS ART: Del av 4-mannsbolig.

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

(Når eventuelt ildsted blir montert skal feiermesteren varsles).

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal 57 m^2
2. Vannavgift beregnes fra: 01.07.93 (Ta kontakt med driftsavd. når leiligheten blir solgt).
3. Kloakkavgift beregnes fra: 01.07.93
4. Feieavgift beregnes fra: (Se merknad ovenfor) for: 1 pipe
5. Renovasjonsavgift beregnes fra 01.07.93

Med hilsen
J. Gravrok
Joralf Gravrok

Kopi til:
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.
Brann/feiervesen.

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
10.07.1991	1135/91 503.1 AS
Deres dato	Deres referanse

Kåre Eriksen
Fåberggt.108

2600 LILLEHAMMER

VEDLEGG: Kopi av byggetillatelse datert 23.03.90

REVIDERTE PLANER FOR BOLIGER I ELVEFARET, GNR.176 BNR.8 PÅ FÅBERG

Vi viser til reviderte planer for to 4-mannsboliger mottatt 04.06.91.

Revisjoner gjelder mindre fasadeendringer.

Planene godkjennes på samme vilkår som ved byggetillatelse datert 23.03.90.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Arild Stange

Adr: Storgt. 51,postboks 98, 2601 Lillehammer - Tlf.: 062/66500

Lillehammer kommune

Raden Sameielag
v/K. Brevik
Raden 8 a,

2638 FÅBERG

Dato:08.01.02
Vår ref.: ODDJOHA
00/01744-002
Arkivkode: TGBBY 176/8
Løpenum: 02/000398
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST AV GARASJEBYGG. Adr. Raden 8a og 8b. Gnr./Bnr.176/8

Tiltakshaver: ***Raden Sameielag***
Ansvarlig søker:

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 29.08.1996.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Registrert ferdig ved befaring dato. 31.10.01. Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring som byggekontroll, men for og registrere om byggsaken er fullført.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2 : (Raden 8 b. = 144 m2) + (Raden 8 a. = 96 m2)*
- *Tomteareal m^2 :*

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2 :*
- *Eiendomsskatt m^2 : 144 m2 + 96 m2 (= 240m2)*

Med hilsen

Oddvar Johansen
seksjonsleder

Odd Bjørnar Johansen
saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Radum Sameiet 176/8
Fabergé

Befaring 31/10 2001

Garasje hus A og B er ferdig og tatt i bruk.
Oppført iht. kart/plan.

PLP

LILLEHAMMER KOMMUNE

Ark.

TEKNISK ETAT BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
29.08.96	96/5621 t-503.1 jgr
Deres dato	Deres referanse

Raden Sameielag
v/K. Brevik
Raden 8 A
2638 FÅBERG

VEDLEGG:
1 sett tegninger i retur
Skjema for gravetillatelse
Skjema for ansvarsrett

GNR. 176/8 RADEN SAMEIELAG, FÅBERG. BYGGETILLATELSE FOR 2 GARASJEBYGG MED 10 BILPLASSER, PÅ PLANEN KALT GARASJE A OG B.

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 24.04.96 vedrørende oppføring av 4 frittstående garasjebygg med tilsammen 18 bilplasser. Vi viser også til befaring på området og brev om saken.

Reviderte planer ble mottatt 23.08.96. De reviderte planer viser nå de nødvendige antall garasjeplasser, samt 9 parkeringsplasser. Plasseringen er nå i samsvar med godkjent utomhusplan. De 18 garasjeplasser er fordelt på 4 bygninger, på situasjonsplanen kalt garasje A og B, samt C og D.

Bare garasjer A og B skal bygges dette år. Garasje C og D skal bygges senere, slik at om nødvendig, kan det av denne grunn bli anledning til noen mindre justering av plasseringene, om dette skulle vise seg nødvendig. Gjelder spesielt garasje C.

Garasje A og B som denne byggetillatelse omfatter, kan skje uberoende av eventuelle endringer for garasje C og D.

Det er utsendt nytt nabovarsel, og aktuelle naboer har ved påtegning ingen merknader til planene. Det kreves ikke nytt nabovarsel for garasje C og D.

Parkeringsplassene ved garasje A bryter byggelinja mot friarealet med ca. 1 m. Det gis dispensasjon fra byggelinja mot friarealet, slik at parkeringsplassene ved garasje A kan bli utført i samsvar med søknaden. Dispensasjonen begrunnes med det areal som er nødvendig for å kunne parkere.

Garasjene får saltak. Utvendig kledning blir tømmermannskledning. Garasje A og B skal bygges med bod i bakkant, og skal derfor bygges med en dybde på 8 m. Garasje A med et antall plasser på 4, får et bruksareal på 96 m^2. Garasje B med et antall plasser på 6, får et bruksareal på 144 m^2.

Med disse merknader gis byggetillatelse i samsvar med søknaden, og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut husplasseringen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger.

2. Arbeidet tillates ikke igangsatt før:

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

   b) Vedlagte skjema for ansvarsrett er returnert i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

3. Garasje B med bakvegg vendt mot bolig, kreves utført som vegg B60 til opp under taktekkingen, slik som anmeldt. Lufteventiler kan monteres i begge gavler.

4. Fargesetting og taktekking, må tilpasses de boliger garasjene tilhører.

5. Byggets ansvarshavende (og byggtekniske konsulent) er ansvarlig for at alle arbeidene blir planlagt og utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

6. Teknisk etat/bygningsavdelingen skal varsles når bygget/arbeidet er utført.

7. Det kreves ny byggetillatelse for garasje C og D før arbeidet igangsettes.

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

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

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Joralf Gravrok

Kopi til:
Ingeniør Arvid Botten, Pb. 203
2381 BRUMUNDDAL

Boligopplysninger:

Raden Boligsameie		**Vår ref.:**	1472/11	**Fødselsdato eier:**	09.06.1983
RADEN 4 D		**Type:**	Boligsameie		
2625 FÅBERG		**Eiere:**	Marius Berge		
Organisasjonsnr:	996 446 891	**Seksjonsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 629**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	332
	Felleskostnader	1 931
	Renter felleslån	907
Tilleggsytelser:	Reduksjon felleskostnader skade	-1 200
	TV/bredbånd	659

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	157 163	Gjeld siste årsoppg.:	78 148
Klient ajourf. lån:	2 717 796,83	Klient gj. s. årsoppg.:	1 351 408

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161928078, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 234

Saldo per 14.10.2026: 2 717 797

Andel av saldo: 157 163

Første termin/første avdrag: 30.04.2026 (siste termin 31.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pål Rundsveen

Adresse: Raden 8 A

Postnr/-sted: 2625 FÅBERG

Telefon: Mob.: 95981074

E-post: raden@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	78 148	Andre inntekter:	2 225
Annen formue:	22 571	Utgifter:	6 979		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1991

Gårds/bruksnr: 176/8 - seksjon:11

Bygningstype: Fire-mannsbolig

Boligopplysninger:

Raden Boligsameie	**Vår ref.:**	1472/11	**Fødselsdato eier:**	09.06.1983
RADEN 4 D	**Type:**	Boligsameie		
2625 FÅBERG	**Eiere:**	Marius Berge		
Organisasjonsnr: 996 446 891				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6181

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	59321854

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 ROMS

Fasiliteter:

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

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



BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygningene.

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

1.6 Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

1.9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.10 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.



1.11 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.12 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse eller fellesareal. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.
Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet. Ved langtids fremleie av leiligheten skal dette godkjennes av styret.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge.
Det er ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret.
Markiser må ha godkjent farge og mønster.
Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. GARASJER

4.1 Garasjeporter.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5. SØPPEL

Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastene. Det må påses at dette er godt innpakket. Papirsøppel skal rives i biter a 20*20 cm og kastes i nedkast for papir (grønt lokk).



Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Metall og glass skal kastes i egen container for dette, som er plassert ved postkassestativet.
Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må sameieren selv sørge for å få borttransportert.
Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på fellesarealene.

7. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.
Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

8. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

8.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

8.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget eller leke områder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

9. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med fler).

10 DUGNADER

Det påligger hver enkelt i sameier og stille på dugnad min 2 ganger i året, i tillegg til gressklipping som går på rundgang. Skjema for hvilken uke den enkelte sameier skal klippe blir sendt ut i løpet av mai hvert år. Kan man ikke stille på dugnad selv, eller ikke kan klippe plen, av helsemessige årsaker, skal man uansett sørge for at sameiers arbeidsmengde blir utført(enten ved å kjøpe tjenesten av andre sameiere, eller få profesjonell hjelp).
Styret kan kalle inn til flere en 2 dugnader om de finner det nødvendig.

VEDTEKTER
FOR RADEN BOLIGSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte
den 01.03.2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Raden Boligsameiet org nr 996 446 891, og har gårdsnummer 176 og bruksnummer 8 i Lillehammer kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.08.1992 - dnr. 7786

Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 07.08.1992. - dnr.7786.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Fortegnelse over fremmøtte og godkjenning av eventuelle fullmakter.
- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder.
- Valg av sameier som skal undertegne protokoll fra møte.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Styrets årsberetning.
- Valg av styreleder og styremedlemmer.
- Valg av revisor og godtgjørelse til revisor.
- Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. (det kan velges flere) Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.
Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Innkalling til årsmøte 2024

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Styreleder stiller sin plass til disposisjon.

5.2 Stian har trukket seg

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	62 048	54 077
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-16 365	67 780
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	197 946	-59 808
B. Endring arbeidskapital	181 581	7 972
C. Arbeidskapital	243 629	62 048
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	257 337	70 473
Kortsiktiggjeld	-13 708	-8 425
C Arbeidskapital	243 629	62 048

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

Resultatregnskap 2023 Raden Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	397 464	363 144	398 371	457 327
Sum leieinntekt		397 464	363 144	398 371	457 327
Sum inntekt		397 464	363 144	398 371	457 327
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	1 410	0	0
Styrehonorar	2	0	10 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		11 868	13 921	15 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	75 345	31 569	33 000	83 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	5 700	20 750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 674	2 512	0	2 500
Reparasjon og vedlikehold	7	68 802	29 649	63 000	34 900
Forretningsførerhonorar		34 034	33 075	34 000	36 000
Andre honorar		8 358	645	1 000	1 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 618	1 134	0	0
Kontingenter og gaver		10 200	12 000	15 000	15 000
Forsikringer		102 940	96 142	107 000	105 000
Andre kostnader		1 662	2 603	2 300	2 300
Sum kostnad		324 438	240 285	276 000	312 450
Driftsresultat		73 026	122 859	122 371	144 877
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 042	10 551	10 000	10 600
Rentekostnad		104 432	65 630	77 112	118 863
Netto finansposter		89 391	55 079	67 112	108 263
Årsresultat		-16 365	67 780	55 259	36 614
Overført sameiekapital		-16 365	67 780	0	0
SUM OVERFØRINGER		-16 365	67 780	0	0

Balanse 2023 Raden Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	600 000	600 000
Sum anleggsmidler		600 000	600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 816	19 703
Kundefordringer		11 031	0
Andre kortsiktige fordringer		1 680	5 403
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		203 811	45 368
Sum omløpsmidler		257 337	70 473
SUM EIENDELER		857 337	670 473

Balanse 2023 Raden Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-543 722	-527 357
Sum opptjent egenkapital		-543 722	-527 357
Sum egenkapital	8	-543 722	-527 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 387 351	1 189 405
Sum langsiktig gjeld		1 387 351	1 189 405
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 858
Leverandørgjeld		11 031	0
Skyldig off. myndigheter		0	4 310
Påløpne renter		649	441
Annen kortsiktig gjeld		2 028	1 816
Sum kortsiktig gjeld		13 708	8 425
Sum gjeld		1 401 059	1 197 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		857 337	670 473

Sted:_____ Dato:_____

Frank Bøhmer	Stian Sønsteli	Ingrid Lien
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	263 976	238 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	99 882	64 788
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	33 606	59 676
Sum	397 464	363 144

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	0	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	10 000
Sum	0	11 410

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	600 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	600 000
Anskaffelses³ r :	2015
Antatt levetid i ³ r :	

Sameiet best³ r av 18 boligseksjoner.
Sameiet er oppført p³ g.nr. 176, b.nr. 8 i Lillehammer Kommune.
Sameiet kjøpte tomten i 2015. Tomtens areal er 6181 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnr. 59321854.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	129	0
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	73 057	28 438
6392 Containerleie/tŋmming	1 561	2 862
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	598	269
Sum	75 345	31 569

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	0	2 512
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	240	0
6552 Driftsmateriell	3 435	0
Sum	3 674	2 512

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	31 548	18 250
6602 Vedlikehold VVS	7 758	2 850
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	896	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	4 047
6641 Malerarbeider	0	2 002
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	28 600	2 500
6663 Vedlikehold ventilasjon	9 339	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	-9 339	0
Sum	68 802	29 649

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-527 357	-16 365	-543 722
Sum opptjent egenkapital	-527 357	-16 365	-543 722
Sum egenkapital	-527 357	-16 365	-543 722

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³ net.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Gudbrandsdal	Sparebank 1 Gudbrandsdal
Form³ l:	Refinansiering	
L³ nenummer:	20958550864	20957966196
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2021
Rentesats:	8.55 %	7.30 %
Beregnet innfridd:	30.04.2048	30.03.2023
Opprinnelig l³ nebelrjp:	1 400 000	1 285 000
L³ nesaldo 01.01:	0	1 189 405
Avdrag i perioden:	12 649	1 189 405
Opptak i perioden:	1 400 000	0
L³ nesaldo 31.12:	1 387 351	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 284 859	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 20958550864	6	82 256	493 536
	6	80 227	481 362
	6	68 743	412 458

Boligselskapets bokfrjrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³ neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Raden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Raden Boligsameie

Styreleder	Frank Bøhmer (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Ingrid Lien (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Stian Sønsteli (sign.)	04.03.2024

Årsmelding 2023

Styresammensetning
Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frank Bøhmer
Styremedlem, Ingrid Lien
Styremedlem, Stian Sønsteli
Varamedlem, Johnny Flatmo Hansen
Varamedlem, Vegard Thoresen

Styret i Raden Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Raden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Raden Boligsameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 996446891
Raden Boligsameie består av 18 boliger.

Forretningsførsel
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring
Raden Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 59321854. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Hms/Internkontroll

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

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

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

- **Tiltak ...Kontroll av lekeplass**
- **Tiltak ...Kontroll av verktøy**
- **Tiltak ...Brannøvelse**
-

Styret har i 2023 jobbet med følgende saker:

Avholdt Årsmøte og ett sameiermøte.

Vår/sommer dugnad

Sommer/sensommer fest.

Fullført utbytting av ventilasjon i 3 stk leiligheter, alle 18 leiligheter har nå ny ventilasjon.

Sette opp ny redskaps bod.

Tegnet avtale på Bevar Vedlikehold med Usbl

Jobbe med å få byggegodkjent Raden 2. Nye plantegninger, brann sikkerhet(Tek17) Jobben er satt bort til: Preias - Prosjekt og eiendom Lillehammer 98251030.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Raden Boligsameie onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Raden 4 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Lien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 11.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Det ble vedtatt å ikke utbetale styrehonorar for perioden 2023/2024.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Frank Bøhmer for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sander Alnes for 1 år.

Valgt ble: Marius Berge for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Marie Guthaug for 1 år.

Valgt ble: Ragnhild Sørmo for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomite

Protokoll for Raden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Ingrid Lien (sign.)	16.05.2024

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	243 629	62 048
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	34 860	-16 365
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-17 286	197 946
B. Endring arbeidskapital	17 574	181 581
C. Arbeidskapital	261 204	243 629
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	271 588	257 337
Kortsiktiggjeld	-10 384	-13 708
C Arbeidskapital	261 204	243 629

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

Resultatregnskap 2024 Raden Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	499 368	397 464	457 327	540 128
Sum leieinntekt		499 368	397 464	457 327	540 128
Sum inntekt		499 368	397 464	457 327	540 128
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		8 937	11 868	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	62 831	75 345	83 000	63 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	20 750	22 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 564	3 674	2 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	73 510	68 802	34 900	33 600
Forretningsfører honorar		35 872	34 034	36 000	37 300
Andre honorar	7	31 044	8 358	1 000	1 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		488	1 618	0	0
Kontingenter og gaver		12 000	10 200	15 000	15 000
Forsikringer		123 869	102 940	105 000	142 500
Andre kostnader	8	2 096	1 662	2 300	3 600
Sum kostnad		360 104	324 438	312 450	333 400
Driftsresultat		139 264	73 026	144 877	206 728
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 228	15 042	10 600	16 112
Rentekostnad		121 632	104 432	118 863	120 737
Netto finansposter		104 404	89 391	108 263	104 625
Årsresultat		34 860	-16 365	36 614	102 103
Overført sameiekapital		34 860	-16 365	0	0
SUM OVERFØRINGER		34 860	-16 365	0	0

Balanse 2024 Raden Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	600 000	600 000
Sum anleggsmidler		600 000	600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		69 693	40 816
Kundefordringer		0	11 031
Andre kortsiktige fordringer		0	1 680
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		201 895	203 811
Sum omløpsmidler		271 588	257 337
SUM EIENDELER		871 588	857 337

Balanse 2024 Raden Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-508 861	-543 722
Sum opptjent egenkapital		-508 861	-543 722
Sum egenkapital	9	-508 861	-543 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 370 065	1 387 351
Sum langsiktig gjeld		1 370 065	1 387 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 750	11 031
Påløpne renter		659	649
Annen kortsiktig gjeld		975	2 028
Sum kortsiktig gjeld		10 384	13 708
Sum gjeld		1 380 449	1 401 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		871 588	857 337

Sted:_____ Dato:_____

Frank Bøhmer	Sander Alnes	Marius Berge
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	360 456	263 976
3650 Innkrevde felleskostn. renter	121 458	99 882
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	17 454	33 606
Sum	499 368	397 464

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	600 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	600 000
Anskaffelses³r :	2015
Antatt levetid i ³r :	

Sameiet best³r av 18 boligseksjoner.
Sameiet er oppfŋrt p³ g.nr. 176, b.nr. 8 i Lillehammer Kommune.
Sameiet kjŋpte tomten i 2015. Tomtens areal er 6181 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnr. 59321854.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	129
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	60 250	73 057
6392 Containerleie/trŋmming	2 581	1 561
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	598
Sum	62 831	75 345

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	6 893	5 938

Note 5 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 LyspNjrer, lysrnjr, sikringer o.l.	348	240
6552 Driftsmateriell	2 216	3 435
Sum	2 564	3 674

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	54 375	31 548
6602 Vedlikehold VVS	9 265	7 758
6613 Vedlikehold grnjntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	4 480	896
6630 Egenandel forsikring	4 000	0
6641 Malerarbeider	1 390	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	28 600
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	9 339
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	-9 339
Sum	73 510	68 802

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfnjrer	725	4 083
6730 Teknisk honorar	30 319	4 275
Sum	31 044	8 358

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	359
7770 Betalingskostnader	989	1 063
7773 Omkostninger innkreving	1 107	211
7790 Andre kostnader	0	29
Sum	2 096	1 662

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-543 722	34 861	-508 861
Sum opptjent egenkapital	-543 722	34 861	-508 861
Sum egenkapital	-543 722	34 861	-508 861

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Gudbrandsdal
Form³l:	Refinansiering
L³nenummer:	20958550864
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	8.80 %
Beregnet innfridd:	30.04.2048
Opprinnelig l³nebelrjp:	1 400 000
L³nesaldo 01.01:	1 387 351
Avdrag i perioden:	17 286
L³nesaldo 31.12:	1 370 065
Saldo 5 ³r frem i tid:	1 257 895

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 20958550864	6	81 231	487 386
	6	79 227	475 362
	6	67 886	407 316

Boligselskapets bokfrjrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³neopptaket.



INNKALLING 2025

Raden Boligsameie

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Raden 4 B

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Raden Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Raden 4 B

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innsendt av 2F

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til honorar blir fremlagt på møtet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innsendt av 2F

Avklare om Raden 2 er byggegodkjent?

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frank Bøhmer
Styremedlem, Marius Berge
Styremedlem, Sander Alnes
Varamedlem, Inger Marie Guthaug
Varamedlem, Ragnhild Sørmo

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**243 629**	**62 048**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	34 860	-16 365
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-17 286	197 946
B. Endring arbeidskapital	**17 574**	**181 581**
C. Arbeidskapital	**261 204**	**243 629**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	271 588	257 337
Kortsiktiggjeld	-10 384	-13 708
C Arbeidskapital	**261 204**	**243 629**

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

Resultatregnskap 2024 Raden Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	499 368	397 464	457 327	540 128
Sum leieinntekt		**499 368**	**397 464**	**457 327**	**540 128**
Sum inntekt		**499 368**	**397 464**	**457 327**	**540 128**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		8 937	11 868	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	62 831	75 345	83 000	63 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	20 750	22 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 564	3 674	2 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	73 510	68 802	34 900	33 600
Forretningsførerhonorar		35 872	34 034	36 000	37 300
Andre honorar	7	31 044	8 358	1 000	1 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		488	1 618	0	0
Kontingenter og gaver		12 000	10 200	15 000	15 000
Forsikringer		123 869	102 940	105 000	142 500
Andre kostnader	8	2 096	1 662	2 300	3 600
Sum kostnad		**360 104**	**324 438**	**312 450**	**333 400**
Driftsresultat		**139 264**	**73 026**	**144 877**	**206 728**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 228	15 042	10 600	16 112
Rentekostnad		121 632	104 432	118 863	120 737
Netto finansposter		**104 404**	**89 391**	**108 263**	**104 625**
Årsresultat		**34 860**	**-16 365**	**36 614**	**102 103**
Overført sameiekapital		34 860	-16 365	0	0
SUM OVERFØRINGER		**34 860**	**-16 365**	**0**	**0**

Balanse 2024 Raden Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	600 000	600 000
Sum anleggsmidler		**600 000**	**600 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		69 693	40 816
Kundefordringer		0	11 031
Andre kortsiktige fordringer		0	1 680
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		201 895	203 811
Sum omløpsmidler		**271 588**	**257 337**
SUM EIENDELER		**871 588**	**857 337**

Balanse 2024 Raden Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-508 861	-543 722
Sum opptjent egenkapital		**-508 861**	**-543 722**
Sum egenkapital	**9**	**-508 861**	**-543 722**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 370 065	1 387 351
Sum langsiktig gjeld		**1 370 065**	**1 387 351**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 750	11 031
Påløpne renter		659	649
Annen kortsiktig gjeld		975	2 028
Sum kortsiktig gjeld		**10 384**	**13 708**
Sum gjeld		**1 380 449**	**1 401 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**871 588**	**857 337**

Sted:_____ Dato:_____

Frank Bøhmer Styreleder	Sander Alnes Styremedlem	Marius Berge Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	360 456	263 976
3650 Innkrevde felleskostn. renter	121 458	99 882
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	17 454	33 606
Sum	**499 368**	**397 464**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	600 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	600 000
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	

Sameiet består av 18 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 176, b.nr. 8 i Lillehammer Kommune.
Sameiet kjøpte tomten i 2015. Tomtens areal er 6181 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnr. 59321854.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	129
6391 Snømåking/strøing/feiing	60 250	73 057
6392 Containerleie/tømming	2 581	1 561
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	598
Sum	**62 831**	**75 345**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	348	240
6552 Driftsmateriell	2 216	3 435
Sum	**2 564**	**3 674**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	54 375	31 548
6602 Vedlikehold VVS	9 265	7 758
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 480	896
6630 Egenandel forsikring	4 000	0
6641 Malerarbeider	1 390	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	28 600
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	9 339
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	-9 339
Sum	**73 510**	**68 802**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	4 083
6730 Teknisk honorar	30 319	4 275
Sum	**31 044**	**8 358**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	359
7770 Betalingskostnader	989	1 063
7773 Omkostninger innkreving	1 107	211
7790 Andre kostnader	0	29
Sum	**2 096**	**1 662**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-543 722	34 861	-508 861
Sum opptjent egenkapital	**-543 722**	**34 861**	**-508 861**
Sum egenkapital	**-543 722**	**34 861**	**-508 861**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**20958550864**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	8.80 %
Beregnet innfridd:	30.04.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 387 351
Avdrag i perioden:	17 286
Lånesaldo 31.12:	**1 370 065**
Saldo 5 år frem i tid:	1 257 895

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958550864	6	81 231	487 386
	6	79 227	475 362
	6	67 886	407 316

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Raden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Raden Boligsameie

Styreleder	Frank Bøhmer (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marius Berge (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Sander Alnes (sign.)	16.03.2025

Årsmelding 2024 - Raden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frank Bøhmer
Styremedlem, Marius Berge
Styremedlem, Sander Alnes
Varamedlem, Inger Marie Guthaug
Varamedlem, Ragnhild Sørmo

Styret i Raden Boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Raden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Raden Boligsameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 996446891

Raden Boligsameie består av 18 boliger.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Raden Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 59321854. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Kontroll av lekeplass
- Informasjon om bytte av batteri i brannvarslere.
- HMS-informasjon til beboere med skjema

Styrets arbeid

Økt felles utgifter med 5 prosent.

Avholdt styremøter, med blandet flaks. Medlemmene bekrefter de skal møte men på møte dagen stiller de ikke.

Fått overlevert Bevar vedlikehold fra Usbl ved Stian Molstad. Denne ble sendt ut til alle sameiere på epost.

Det er bytta ventilasjons motor i 6D da denne ikke var fra byggeåret og ikke bytta når de andre ble oppgradert.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sak til årsmøte Raden Boligsameiet.

Faaberg 26.02.25

Det må avklares om huset Raden 2 er bygge godkjent, er ferdigattesten er gyldig?

Jeg ser 2 mulige løsninger på dette spørsmålet.

1. Full føre prosessen med Preias.
2. Bruke advokat til å ta opp spørsmålet med Lillehammer Kommune?

Mvh: Frank Bøhmer

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Raden Boligsameie onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Raden 4 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Thoresen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Det utbetales ikke styrehonorar.

5. Andre saker

5.1 Innsendt av 2F

Avklare om Raden 2 er byggegodkjent?

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente branntekniskrapport for Raden 2.

5 stemte for, en blank.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Frank Bøhmer for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Sørmo for 1 år.

Valgt ble: Ingrid Lien for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Thoresen for 1 år.

Protokoll for Raden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Vegard Thoresen (sign.)	16.05.2025

Referat fra ekstraordinært sameiermøte torsdag 21. august 2025.

Oppmøte: 11 av 18 enheter.

Møteleder: Ingrid Lien.

Referent: Tina Døvle Johannessen

Sak 1: valg av styreleder.

Pål Rundsveen ble valgt som styreleder. 9 stemmer for, 2 stemte blankt

Sak 2: Fasadeendring:

Endringer på fasade må godkjennes av styret. Har en ønske om fasadeendring, sendes det en forespørsel til styret. Styret har ytret at fokuset fremover bør være på vedlikehold av raden.

Sak 3: valg av styremedlemmer.

Tidligere styremedlem, Ragnhild Sørmo, har trukket seg, derfor trenger styret et medlem til. Tina Døvle Johannessen meldte interesse, og 10 stemte for, 1 stemte blank. Varamedlemmer er: Jessica Tran og Lars Martin Storsveen.

Oppmøteliste:

Raden 8 A - Pål Rundsveen

Raden 6 A - Ragnhild Sørmo

Raden 4 B - Ingrid Lien

Raden 2 E - Solveig Brekkum

Raden 2 D - Tina Døvle Johannessen

Raden 2 B - Vegard Thoresen

Raden 2 F - Frank Bøhmer

Raden 4 C - May Hoddevik

Raden 4 A - Lars Martin Storsveen

Raden 8 C - Monica Rønningen

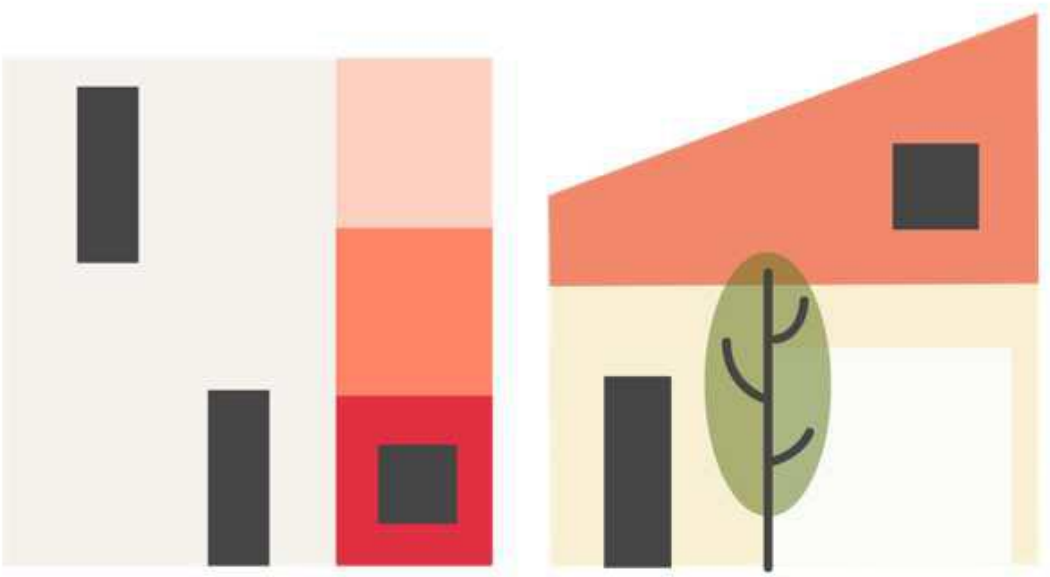
Raden 2 A: Jessica Tran

1/9-25 FÅBERG

3/9-25 Fåberg

Ingrid Lien

LARS MARTIN STORSVEEN



INNKALLING 2026

Raden Boligsameie

Tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00

Raden 4 B

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Raden Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Raden 4 B

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Raden Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Syret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak fra seksjonseier angående vedlikehold/lån.
- 5.2 Kjøp av robotgressklipper

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til honorar blir fremlagt på møtet. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

5. Andre saker

5.1 Sak fra seksjonseier angående vedlikehold/lån.

Saken er meldt inn av seksjonseier Frank Bøhmer, se vedlegg

5.2 Kjøp av robotgressklipper

Etter årevis med klippe-uker for sameierne., foreslår styret at sameiet kan kjøpe inn en robotgressklipper. Dette har det vært snakk på tidligere og vist stor interesse for det.

Grunnet dårlig økonomi i sameiet mener styret at hver enkelt sameier betaler en egenandel ved kjøp av robotgressklipperen.

Styret vil undersøke priser/modell, som vil bli lagt fram på årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Pål Rundsveen - Valgt fra 21.08.2025
Styremedlem - Ingrid Lien - Valgt fra 14.05.2025
Styremedlem - Tina Døvle Johannessen - Valgt fra 21.08.2025
Varamedlem - Jessica Thi Tran - Valgt fra 21.08.2025
Varamedlem - Lars Martin Storsveen - Valgt fra 21.08.2025

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

To styremedlemmer er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

To varamedlemmer er på valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**261 204**	**243 629**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	147 126	34 860
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-18 657	-17 286
B. Endring arbeidskapital	**128 469**	**17 574**
C. Arbeidskapital	**389 672**	**261 204**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	418 176	271 588
Kortsiktiggjeld	-28 504	-10 384
C Arbeidskapital	**389 672**	**261 204**

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

Resultatregnskap 2025 Raden Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	540 132	499 368	540 128	540 120
Sum leieinntekt		**540 132**	**499 368**	**540 128**	**540 120**
Sum inntekt		**540 132**	**499 368**	**540 128**	**540 120**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		9 124	8 937	12 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	40 745	62 831	63 000	33 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	21 776	6 893	22 400	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	100	2 564	3 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	34 000	73 510	33 600	39 000
Forretningsførerhonorar		37 271	35 872	37 300	39 000
Andre honorar	7	5 875	31 044	1 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		458	488	0	1 000
Kontingenter og gaver		12 000	12 000	15 000	12 000
Forsikringer		147 167	123 869	142 500	162 000
Andre kostnader	8	2 267	2 096	3 600	2 700
Sum kostnad		**310 782**	**360 104**	**333 400**	**321 700**
Driftsresultat		**229 350**	**139 264**	**206 728**	**218 420**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 480	17 228	16 112	17 500
Rentekostnad		120 704	121 632	120 737	119 022
Netto finansposter		**82 224**	**104 404**	**104 625**	**101 522**
Årsresultat		**147 126**	**34 860**	**102 103**	**116 898**
Overført sameiekapital		147 126	34 860	0	0
SUM OVERFØRINGER		**147 126**	**34 860**	**0**	**0**

Balanse 2025 Raden Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	600 000	600 000
Sum anleggsmidler		**600 000**	**600 000**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	69 693
Andre kortsiktige fordringer		16 821	0
Innestående konsernkonto og bank		401 355	201 895
Sum omløpsmidler		**418 176**	**271 588**
SUM EIENDELER		**1 018 176**	**871 588**

Balanse 2025 Raden Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-361 736	-508 861
Sum opptjent egenkapital		**-361 736**	**-508 861**
Sum egenkapital	**9**	**-361 736**	**-508 861**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 351 408	1 370 065
Sum langsiktig gjeld		**1 351 408**	**1 370 065**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 395	8 750
Påløpne renter		652	659
Annen kortsiktig gjeld		1 457	975
Sum kortsiktig gjeld		**28 504**	**10 384**
Sum gjeld		**1 379 912**	**1 380 449**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 018 176**	**871 588**

Sted:_____ Dato:_____

Pål Rundsveen Styreleder	Tina Døvle Johannessen Styremedlem	Ingrid Lien Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	400 752	360 456
3650 Innkrevde felleskostn. renter	120 378	121 458
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	19 002	17 454
Sum	**540 132**	**499 368**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	600 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	600 000
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	

Sameiet består av 18 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 176, b.nr. 8 i Lillehammer Kommune.
Sameiet kjøpte tomten i 2015. Tomtens areal er 6181 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnr. 59321854.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	40 745	60 250
6392 Containerleie/tømming	0	2 581
Sum	**40 745**	**62 831**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	21 776	6 893
Sum	**21 776**	**6 893**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	348
6552 Driftsmateriell	0	2 216
Sum	**100**	**2 564**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	13 900	54 375
6602 Vedlikehold VVS	5 700	9 265
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 480
6620 Vedlikehold utstyr	2 295	0
6630 Egenandel forsikring	0	4 000
6641 Malerarbeider	70	1 390
6663 Vedlikehold ventilasjon	12 035	0
Sum	**34 000**	**73 510**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	725
6720 Juridisk honorar	5 875	0
6730 Teknisk honorar	0	30 319
Sum	**5 875**	**31 044**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 122	989
7773 Omkostninger innkreving	1 145	1 107
Sum	**2 267**	**2 096**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-508 861	147 125	-361 736
Sum opptjent egenkapital	**-508 861**	**147 125**	**-361 736**
Sum egenkapital	**-508 861**	**147 125**	**-361 736**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**20958550864**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	8.80 %
Beregnet innfridd:	30.04.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 370 065
Avdrag i perioden:	18 657
Lånesaldo 31.12:	**1 351 408**
Saldo 5 år frem i tid:	1 228 991

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958550864	6	80 125	480 750
	6	78 148	468 888
	6	66 962	401 772

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Raden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Raden Boligsameie

Styreleder	Pål Rundsveen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Tina Døvle Johannessen (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Ingrid Lien (sign.)	08.04.2026

Årsmelding 2025 - Raden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Pål Rundsveen
Styremedlem, Ingrid Lien
Styremedlem, Tina Døvle Johannessen
Varamedlem, Jessica Thi Tran
Varamedlem, Lars Martin Storsveen

Styret i Raden Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Raden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Raden Boligsameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 996446891

Raden Boligsameie består av 18 boliger

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Raden Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 59321854. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding for Raden Boligsameie, Fåberg

Styret i Raden Boligsameie legger fram årsmelding for året 2025.

Styrets arbeid

Styret har i perioden arbeidet med den daglige driften av sameiet og behandlet saker knyttet til økonomi, vedlikehold og innkomne henvendelser fra beboerne. Vi i styret er nye i rollen, og dette har vært en læringsprosess hvor vi gjør vårt beste for å ivareta sameiets interesser på en ansvarlig måte.

Styret forsøker å ta opp henvendelser fra beboerne på styremøtene og komme fram til gode løsninger i de sakene som meldes inn.

Drift og vedlikehold

På grunn av sameiets økonomiske situasjon har det i hovedsak kun blitt gjennomført nødvendig vedlikehold i perioden.

Det er avdekket behov for drenering ved eiendommen, og dette er et tiltak som måtte gjøres og følges opp videre. Det har også vært nødvendig med oppussing av enhet 4D som følge av råteskade i vegg.

Økonomi

Sameiets økonomi har vært krevende i perioden. For å kunne gjennomføre nødvendige tiltak og dekke løpende forpliktelser har det vært nødvendig å ta opp lån.

Styret har hatt fokus på nøktern drift og prioritering av de mest nødvendige oppgavene.

Avslutning

Styret takker beboerne for forståelse, tålmodighet og samarbeid gjennom året. Vi vil fortsatt arbeide for gode løsninger og en best mulig drift av sameiet innenfor de rammene vi har hvis vi får lov til og fortsette.

Fåberg, 2/5-2026

Styret i Raden Boligsameie

Sak som ønskes behandlet på Årsmøte 2026

Flere av husene i Raden skal graves opp som flg av fukt, dårlig drenering osv.

I flg: Lov om Eier seksjoner, er dette en sak som må tas opp på årsmøte og vedtas med 2/3 flertall. Komplekse saker som dette skal informeres om skriftlig til sameiere før ett årsmøte.

§ 49.*Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet*

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går u
vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Styret I Raden Boligsameiet har heller ikke mulighet til å kalle dette en hastesak. Dette gir ikke loven mulighet til, men det er mulig å kalle inn til årsmøte.

§ 43.*Innkalling til årsmøte*

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Forslag til løsning:

Jeg er enig i at husene må utbedres.

Det er vanskelig å komme med en løsning på dette, men å starte med å følge vedtekter og Norsk lov(Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Lovdata) kunne være en bra start.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Raden Boligsameie tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Raden 4 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sander Alnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 13.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret vil ikke ha honorar for perioden som har gått.

5. Andre saker

5.1 Sak fra seksjonseier angående vedlikehold/lån.

Vedtak:
Styret mener at tiltaket er nødvendig vedlikehold og innenfor vanlig forvaltning. Styret tar til etterretning at seksjonseierne burde blitt informert om tiltaket på et tidligere tidspunkt.

5.2 Kjøp av robotgressklipper

Etter årevis med klippe-uker for sameierne., foreslår styret at sameiet kan kjøpe inn en robotgressklipper. Dette har det vært snakk på tidligere og vist stor interesse for det.

Grunnet dårlig økonomi i sameiet mener styret at hver enkelt sameier betaler en egenandel ved kjøp av robotgressklipperen.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente tilbud på robotgressklipper som er tilpasset sameiets behov, begrenset oppad til en pris på kr 70.000,-. Robotgressklipperen vil bli finansiert ved at alle seksjonseiere innbetaler sin andel av kostnaden. Innbetalingen vil bli fordelt over x antall måneder som styret bestemmer. Seksjonseierne blir informert om tilbudet, før en avtale om kjøp blir inngått.

Vedtatt med 12 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Pål Rundsveen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Lien for 1 år.

Valgt ble: Tina Døvle Johannessen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jessica Thin Tran for 1 år.

Valgt ble: Lars Martin Storsveen for 1 år.

Protokoll for Raden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Sander Alnes (sign.)	20.05.2026

DAGBOKFØRT
20 OKT 80 08659
SORENSKRIVEREN I
SOR-GUDBRANDSDAL

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Arvid og Haldis Sletmoen, gir herved for eierne og etterfølgende eiere Lillehammer kommune rett til å legge og vedlikeholde offentlig overvannsledning over våre eiendommer gnr./bnr. 176/8, 176/17 og 177/153 etter tracé som er vist på vedlagte plan, datert 9.10.1980.

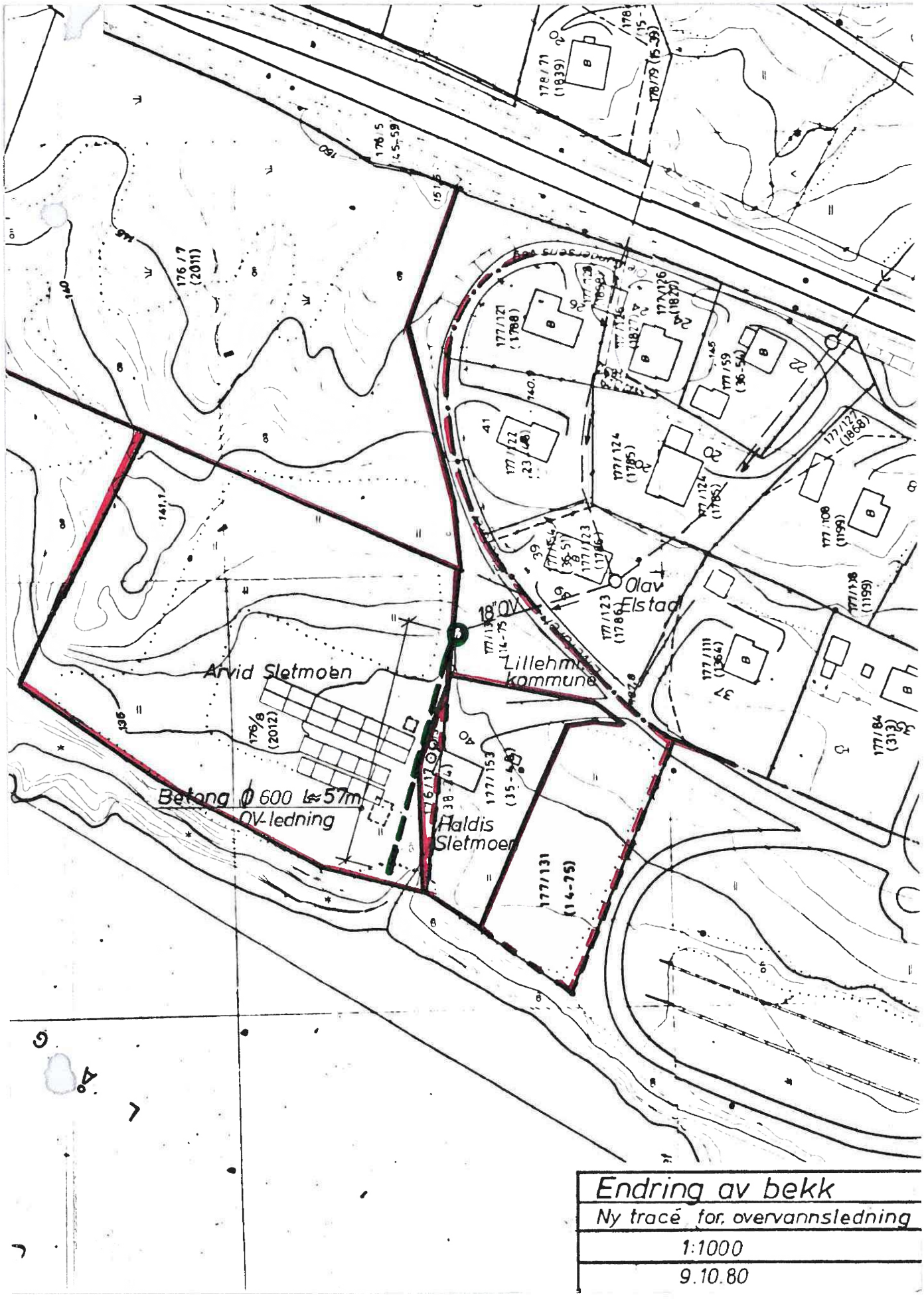
Etter avsluttede anleggs- og vedlikeholdsarbeider skal kommunen foreta utbedring og opprydding. Hvis eierne eller senere eiere mener kommunens arbeider har medført tap, skal erstatningskrav avgjøres ved skjønn hvis det ikke oppnås minnelig overenskomst.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr./bnr. 176/8, 176/17 og 177/153.

Lillehammer, den 17.11.80

Arvid Sletmoen
.....
eier av gnr./bnr.176/8

Haldis Sletmoen
.....
eier av gnr./bnr. 176/17 og 177/153


Arvid Sletmoen
Olav Elstad
Haldis Sletmoen
Lillehammer kommune
18" OV
Betong Ø 600 L≈57m
OV-ledning
Endring av bekk
Ny tracé for overvannsledning
1:1000
9.10.80

Raden 4D

Nabolaget Fåberg - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jørstadmoen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	8 min 5.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	11 min 7.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	16 min 11 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	8 min 5.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... 201 elever, 7 klasser	11 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergesvea Linje 141, 142, 503	1 min 0.7 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	13 min 9.5 km

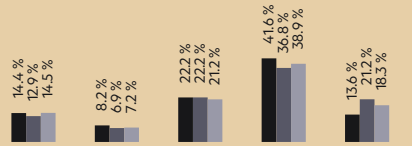
BARNEHAGER

Jørstadmoen barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min 2.8 km
Lundgaardsløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 4.5 km
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 25 barn	8 min 5.9 km

DAGLIGVARE

Joker Jørstadmoen	5 min
Coop Mega Lillehammer	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fåberg	668	301
Lillehammer kommune	28 425	15 947
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Fåberg nærmiljøanlegg balløkke	15 min
Jorekstad	4 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	4 min
EVO Lillehammer	10 min

«Flott sted å vokse opp på. Trygge gode omgivelser med hyggelige mennesker av alle aldre.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Raden 4D, 2625 Fåberg
Gnr. 176, Bnr. 8, Snr. 11, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251390

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@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.
