PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GABBROSTIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

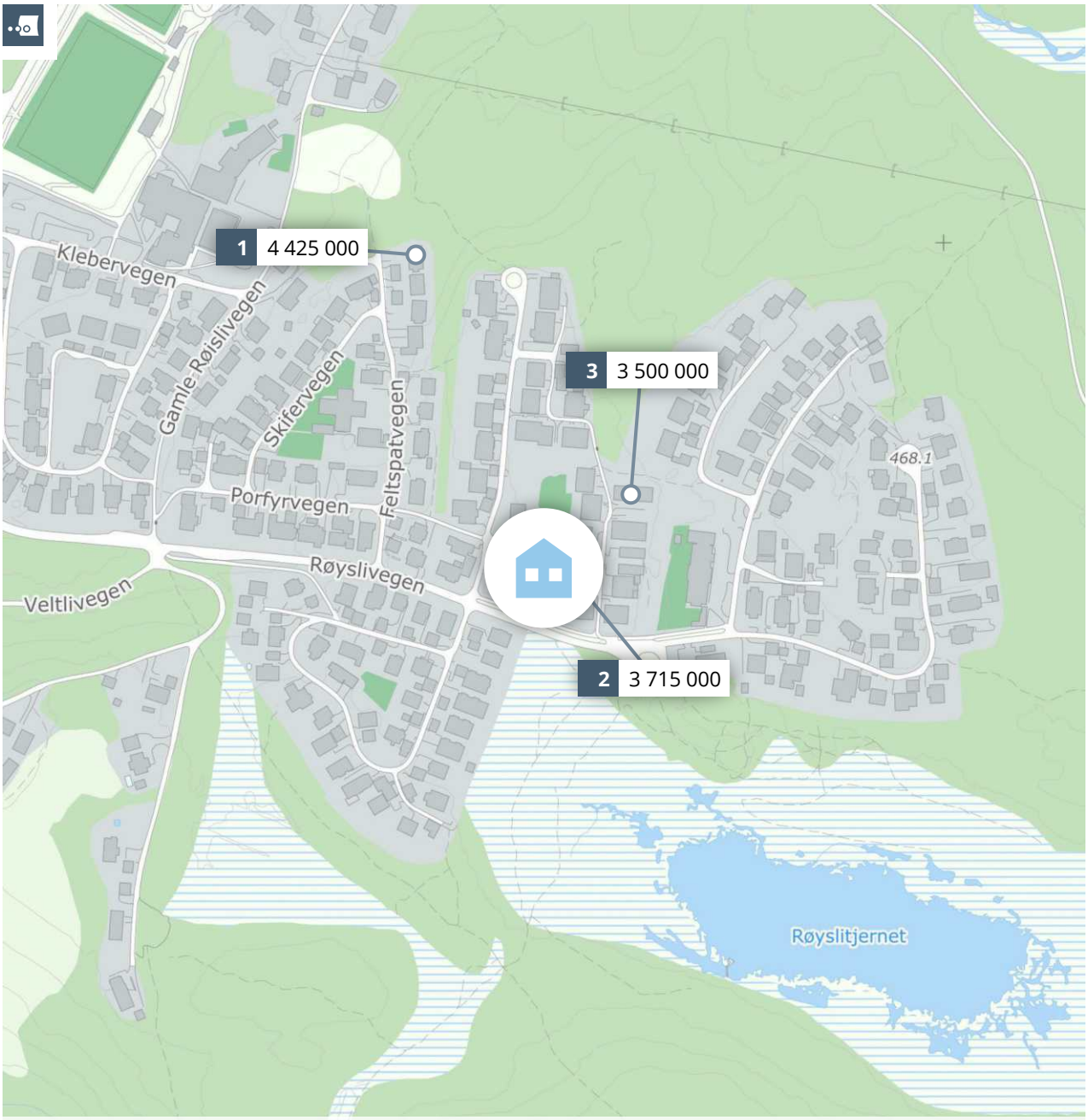
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GABBROSTIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 23.06.2026

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabbrostien 11, 2611 LILLEHAMMER

Andel i borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 85 BNR 225 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ROTERUD

Verdivurdert til

3 250 000

0	3 250 000	32 828
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	6 079
Formue	16 928
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feltspatvegen 29				23.03.2026	3 850 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**44 250**
	100 m²	1992	305 m²	3 sov						
2	Gabbrostien 15				05.08.2025	3 400 000	**3 715 000**	0	3 715 000	**30 958**
	120 m²	1991	- m²	4 sov						
3	Gabbrostien 43				11.07.2025	3 250 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**34 314**
	102 m²	1991	2. etg	4 sov						

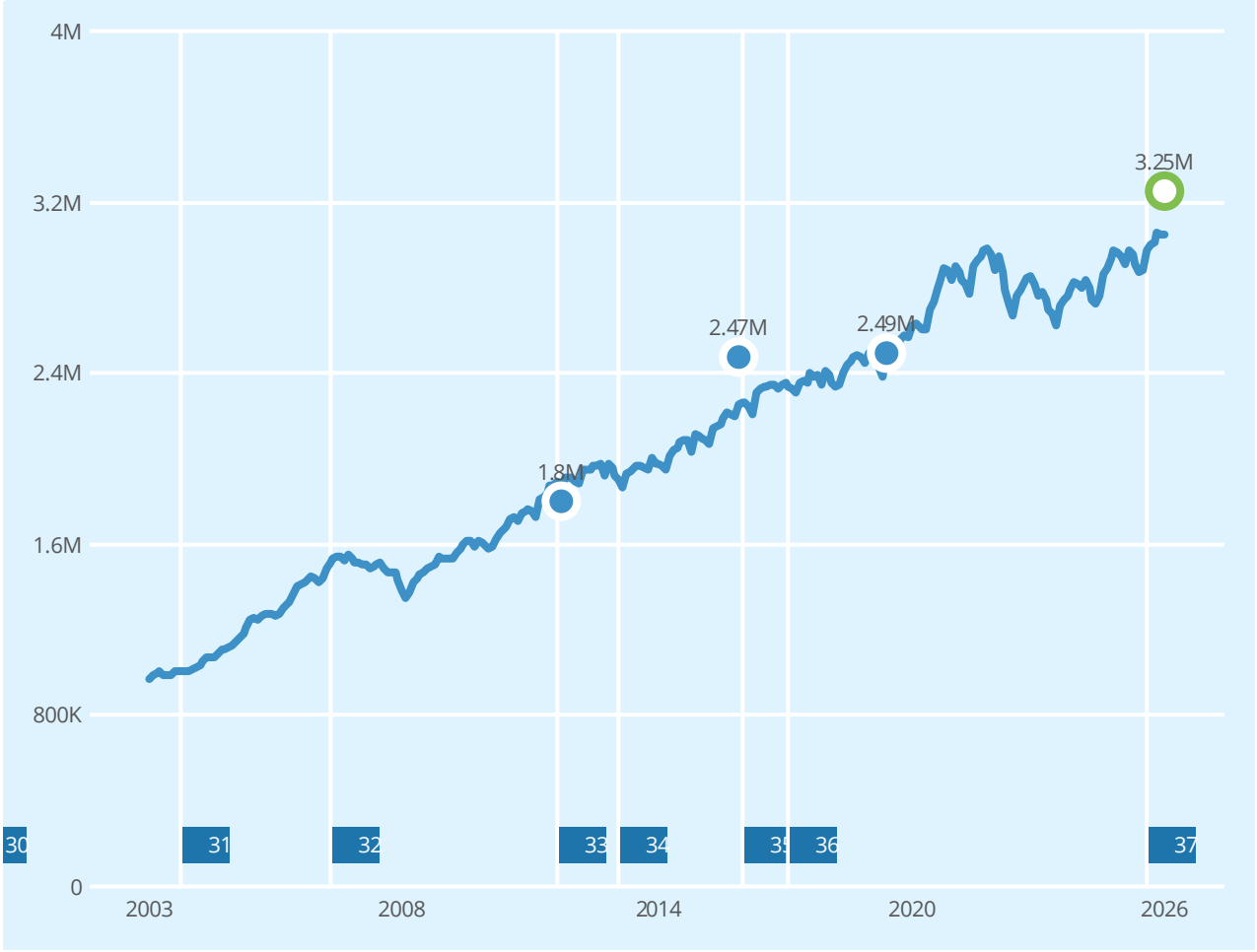
Pen og velholdt halvpart av tomannsbolig.,

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
2
3
4
5
6
7

+30 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.11.2019	31.01.2020	06.03.2020	2 600 000	2 400 000	94 389	2 494 389
27.07.2016	12.08.2016	30.11.2016	2 290 000	2 290 000	181 517	2 471 517
21.05.2012	13.07.2012	20.08.2012	1 550 000	1 500 000	297 689	1 797 689

Tomannsboliger til salgs i ROTERUD grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i ROTERUD grunnkrets siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

4.1M
3.9M
3 803 000 Salgspris i snitt
3 666 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager
for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 418 ROTERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

35 075 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd

32 828 Gabbrostien 11 Totalpris 3 250 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Gabbrostien 11 , 2611 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 85, bnr. 225

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1311 **Referansenummer:** DW1425

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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

Halvpart av tomannsbolig med biloppstillingsplass i felles carport i Røyslimoen borettslag 3.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avviket som gir TG3 omhandler utetthet i membran rundt sluk på bad.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991.
Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med glassfelt fra 2026.
Boligen har veranda og terrasseplatting bygget av treverk.
Boligen har utvendig trapp i treverk bygget inn i terrengen mot øst på eiendommen og en liten tretrapp opp til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp med teppefliser.
Innvendig har boligen malte formpressede dører.

ROM UNDER TERRENG (bod).

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.
NB: måleresultatet er i øvre grense av hva som er anbefalt, men det er ikke observert synlig mugg eller råte i hulltakingen.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket under vaskemaskin er ikke inspisert, da det er funnet utettheter i hovedsluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran befinner seg i luke på det minste soverommet i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1991.
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

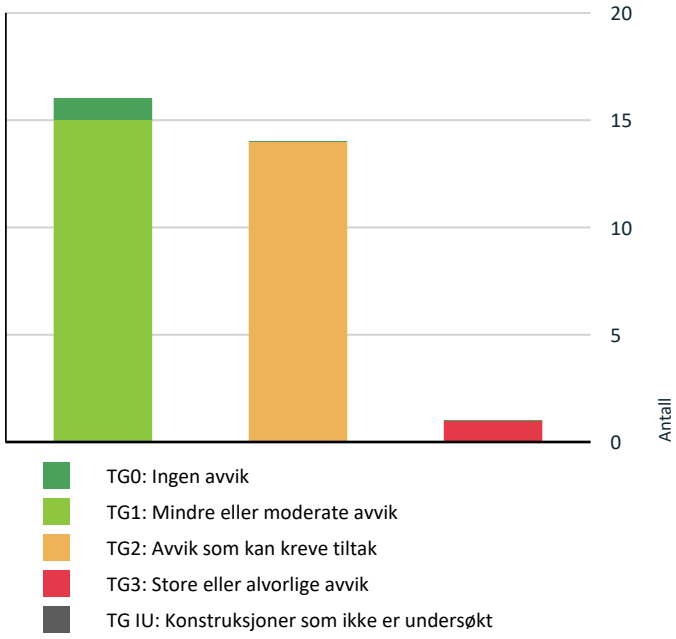
Det er fremvist tegninger og det er gjort endringer:
-Kjøkkenvegg mot stue er åpnet opp og tidligere dør mot trapperom er tettet igjen (krever normalt ingen søknad til kommunen).
-Det er laget en vegg under trapp og laget en liten bod (krever normalt ingen søknad til kommunen).

Status for bygget:
-Det foreligger ferdigattest for bygget, datert 27.08.1991.
-Det er fremvist ferdigattest for carport, datert 04.12.1991.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

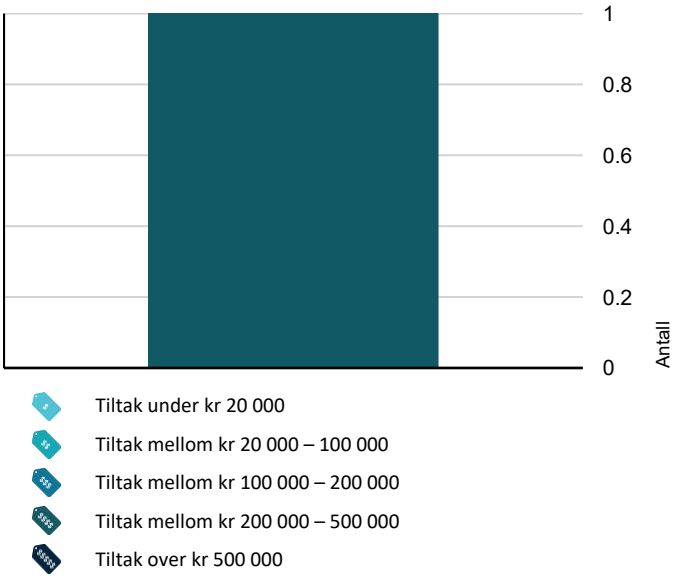
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1991. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom 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
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nye balkongdører (regi av borettslag).
2024	Modernisering	Laget bodrom under trapp med ny vegg (egenregi).
2024	Modernisering	Laget nye plattinger på begge sider av boligen (egenregi).
2023	Modernisering	Ny vifte til ventilasjon montert på loft.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken (montert selv, Rørlegger´n lillehammer og Lillehammer elektro på rør og el).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra taknivå.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

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

-Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

-Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales alltid å undersøke taket etter vinteren og etter kraftig uvær.

Tilstandsrapport



Tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert fuktskjolder og noe sopp/mugg på ett par plater i undertak på loftet. Det ble søkt etter fukt på befaringdagen uten å måle unormale verdier, det er ingen synlige tegn etter lekkasje. Eier informerer om at borettslaget også har vært å sett på dette og ikke funnet feil eller lekkasje. Fuktskjoldene kan ha vært der siden byggeår, og oppstått under bygging.

Konsekvens/tiltak

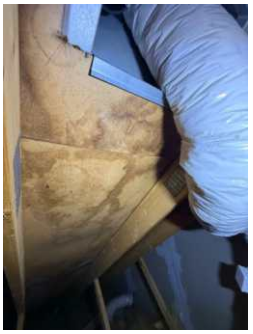
• Tiltak:

-Det anbefales å vaske bort mugg på plater med vann og klor og holde ett øye med platene for å se etter endring.
Konsekvensen er liten, da det har vært mye regnvær i forkant av befaringen og ingen synlige tegn til fukt eller lekkasje.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder og noe mugg/sopp.



Fuktskjolder.



Søk etter fukt.



Søk etter fukt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Det er observert malingsflass og svertesopp på innvendig karm på de fleste vinduer.
Årsaken til kondens på vinder er varm fuktig luft som kondenserer på den kaldere glassoverflaten.
Det kan også forekomme kondens hvis man bruker innvendig solskjerming, slik at det blir dårlig ventilering mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

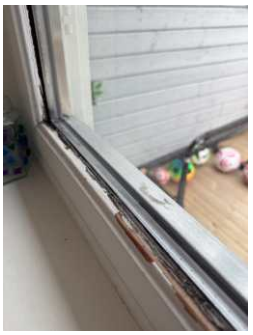
• Andre tiltak:

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

-Kondensering på enkelte glass har medført til malingsflass og fuktskjolder i treverk som kan medføre vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer.



Malingsflass og svertesopp på vinduer.



Malingsflass og svertesopp på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med glassfelt fra 2026.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda og terrasseplatting bygget av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Terrassebord på veranda er værslitt og har manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vedlikehold på overflater må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Konsekvens er fukt og råteskader over tid, samt forkortet levetid.



Terrassebord på veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i treverk bygget inn i terrengen mot øst på eiendommen og en liten tretrapp opp til terrasse.
Trapper er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

TG 1 Utvendig bod og carport

Beskrivelse

BOD:
Frittstående utebod med ringmur av betong og støpt plate som gulv.
Veggene har reisverk med liggende utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer tekket med su-tak og betongstein.

CARPORT:
Boligen har biloppstillingsplass i felles bygning med carporter. Dette er ikke tilstandsvurdert, da dette er ett fellesbygg.



Utebod.



Carport.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

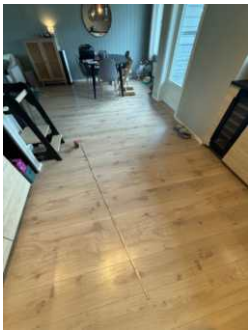
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 13 mm i overgang mellom stue og kjøkken (liten lokal forhøyning).

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

-Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange, ellers svært begrenset konsekvens.



Målt gulvavvik mellom stue og kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Små sprekker/riss i ildfast stein er normalt og påvirker sjelden ovnens funksjon, hold øye med endringer og eventuelt løsning av steiner. Hvis steiner løsner helt, må disse byttes.
-Det er et generelt krav om at gulvet/underlaget foran og under sotluken (feieluken) må beskyttes mot gnister og sot.

Tilstandsrapport



Det er anbefalt ildfast plate under sotluke.



Riss i steiner inni vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG (bod).

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.
NB: måleresultatet er i øvre grense av hva som er anbefalt, men det er ikke observert synlig mugg eller råte i hulltakingen.
Det anbefales alltid og følge med på veggkonstruksjonen/ kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering da dette er en risiko konstruksjon for skjulte fuktskader.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.



Måling i vegg mot terreng.



Inni vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppefliser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert svelleskade nederst på innsiden av dør til bad.
-Hengsel til dørblad til det minste soverommet i underetasje er sprukket, døren henger og kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Fuktskjolder på døren er en kosmetisk skade og har ingen konsekvens utover dette. For utbedring må dørblad byttes.
-Hengsel på døren til det lille soverommet i underetasje bør byttes for generell brukbarhet.



Fuktskjolder nederst på dørblad til bad.



Hengsel er sprukket.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet på vegger fra byggeår, og nyere baderomsplater montert utenpå tapeten i dusjnisje. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er målt bra fall på gulv i dusjsonen, men det er målt slakt fall på gulv utenfor dusjsonen med noe motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

-Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone (vaskemaskin) vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Målt fotfall mot dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket under vaskemaskin er ikke inspisert, da det er funnet utettheter i hovedsluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt
-Levetid vinylbelegg over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det er funnet stor glippe mellom sluk og vinylbelegg i dusjsonen (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

-Kostnadsestimat er satt for renovering av våtrommet, da skifte av membran vil føre med seg en totalrenovering.

Merknad: Kostnad vil variere med ønskede produkter/materialer, samt eventuelle tilleggsarbeider med El og rør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utettheter mellom sluk og vinylbelegg.



Utettheter mellom sluk og vinylbelegg.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig da våtsoner på vegger er mot yttervegger. Gulv/vegg med dør og mot trapp har ingen vannpåkjenning ved bruk av våtrommet. Hulltaking og måling i en vegg uten våtsone vil kunne gi en falsk trygghet. Det er istedenfor utført enkle fuktsøk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

-Ved fuktsøk ble det ikke målt unormale verdier på vegger, men forhøyet måling rundt sluk. Dette kommer av utetthet mellom sluk og vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

-Tettesjikt har fått TG3 og badet må rennoveres, ref: sluk membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



Søk etter fukt på vegg.



Søk etter fukt på vegg.



Forhøyet måling rundt sluk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran befinner seg i luke på det minste soverommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Eldre kobberrør.



Eldre kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Varmtvannsberederen er fra 1991 og er 35 år.
-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk. Dagens forskrift krever fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

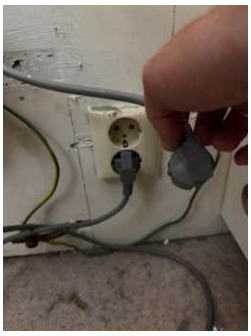
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.
-Konsekvens av eldre varmtvannsbereder er service/utskiftning.



Varmtvannsbereder.



Tilkobling bereder.

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

-Dokumentasjon er i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

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

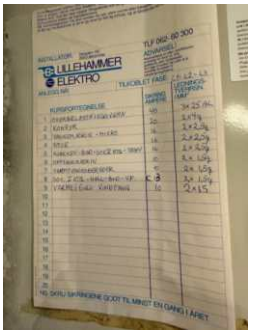
Generell kommentar

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner, spørsmål til eier og dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.

Vurdering av avvik:

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

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Synlig grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

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

Vurdering av avvik:

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

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd. -Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Eiendommen ligger et område med moderat til lav aktsomhet for radon.
-Rekkverkshøyde på veranda er målt til 91cm, dagens krav er 100cm.
-Det mangler håndløper på vegg i trapperommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
-Konsekvens av manglende håndløper på innvendig trapp er risiko for ulykker ved bruk av trapp.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.

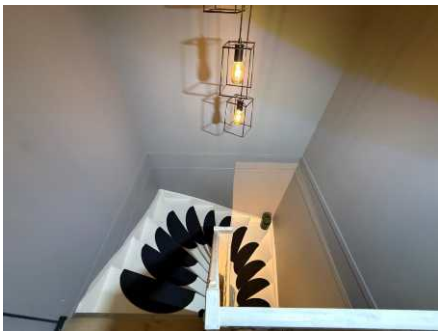
Tilstandsrapport



Akstomhetskart for radon (ngu.no).



Målt rekkverkshøyde på veranda.



Manglende håndløper.

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

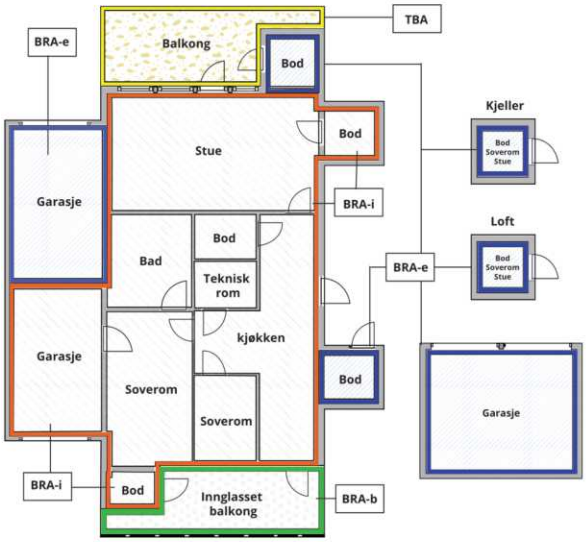
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	49			49	35
Underetasje	50	5		55	38
SUM	**99**	**5**			**73**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, soverom, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, soverom, gang, soverom 2, teknisk rom/ bod, bod under trapp, bad	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er frittstående utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger og det er gjort endringer:
-Kjøkkenvegg mot stue er åpnet opp og tidligere dør mot trapperom er tettet igjen (krever normalt ingen søknad til kommunen).
-Det er laget en vegg under trapp og laget en liten bod (krever normalt ingen søknad til kommunen).

Status for bygget:
-Det foreligger ferdigattest for bygget, datert 27.08.1991.
-Det er fremvist ferdigattest for carport, datert 04.12.1991.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Adrian Livelten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	85	225		0	16183.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gabbrostien 11

Hjemmelshaver
Røyslimoen Borettslag Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØYSLIMOEN BORETTSLAG III	959657114			Livelten Adrian, Myhren Mina Bjerke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Røyslimoen som er et veletablert og populært boligområde ca. 5 km opp for sentrum. Meget attraktivt område for barnefamilier med barneskole og barnehager i umiddelbar nærhet. Gangavstand også til to dagligvarebutikker. Bussholdeplass ligger like i nærheten med gode forbindelser til Lillehammer sentrum. Røyslimoen er et ypperlig utgangspunkt for flotte turer både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plattinger, bed med beplantning og noen partier med plen.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LO-Favør fagforbundet.				

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.06.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.06.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	12.06.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.06.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DW1425

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260186
Addresse	Gabbrostien 11		
Postnr.	2611	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Adrian Livelten		
Selgers navn	Mina Bjerke Myhren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lo favør fagforbundet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av ny vask og rør på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørleggeren Lillehammer

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet noen av steinene på taket for noen år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vaktmester i borettslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i stein i peis

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget platting på fremside og bakside av hus

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget platting på fremside og bakside av hus

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Svigerbror med fagbrev som er byggingeniør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt på noen plater på loftet for bedre lagringsmulighet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet sikringer i sikringsskapet og dimmer på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lillehammer elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av ventilasjonssystem

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Får ikke lastet opp dokumenter, men har faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært fuktskade på en plate på loftet. Det har blitt sjekket av borettslag, dette er lovet av borettslaget å fikse. Er tørt der nå men trengs en vask.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi fikk ikke lagt ved dokumenter pga utfordringer med å få lastet det opp. Men har det tilgjengelig

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Adrian Livelten*

Signert av *Mina Bjerke Myhren*

Initialer selger:
A L
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Gabbrostien 11, 2611 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7451458**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **225**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 546 kWh**



Gabbrostien 11, 2611 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Gabbrostien 11, 2611 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 15: 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 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: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Røyslimoen Borettslag II/III	**Vår ref.:**	1371/35	**Fødselsdato eier:**	02.05.1996
Gabbrostien 11	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	16.06.1994
2611 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Mina Bjerke Myhren, Adrian Livelten		
Organisasjonsnr: 959 657 114	**Andelsnr:**	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 079**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 454
Tilleggsytelser:	Kabel-TV og bredbånd	625

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.

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Roar Bjerkelund
Adresse:	Gabbrostien 75
Postnr/-sted:	2611 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 40102452
E-post:	bjerkelundr@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	664
Annen formue:	16 928	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	253 283
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1991		
Gårds/bruksnr:	85/225		
Bygningstype:	To-mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16199

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560870

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.09.1991	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport følger boligen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom + kj		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				

Boligopplysninger:

Røyslimoen Borettslag II/III	**Vår ref.:**	1371/35	**Fødselsdato eier:**	02.05.1996
Gabbrostien 11	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	16.06.1994
2611 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Mina Bjerke Myhren, Adrian Livelten		

Organisasjonsnr: 959 657 114

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

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

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

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

Vedtekter

for Røyslimoen Borettslag II-III, org nr 959 657 114,

tilknyttet

Boligbyggelaget USBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.11.1990, sist endret den 05.05.2014.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 15.08.2005 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR RØYSLIMOEN BORETTSLAG II/III

1.Formål:

Ordensreglene har til formål å verne om eiendommen, skape best mulig trivsel og gi laget godt omdømme.

2. Generelt:

Andelseiere, beboere og besøkende plikter å følge vedtatte ordensregler. Den enkelte andelseier plikter å informere sine besøkende om de ordensregler som er gjeldende.

3.Rydding, stell, snømåking og plenklipping:

Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde det ryddig og i orden utenfor sin leilighet, og område som naturlig hører innunder tomt ut mot veg/skråning.
Den enkelte andelseier er ansvarlig for snømåking foran egen leilighet.

Husk å stenge av utvendig vannkran om høsten.

Plenklipping av fellesarealet, snørydding av gangveier inn mot leilighetene utføres av borettslagets vaktmester.

4. Dyrehold:

Det er ikke tillatt å bringe hund/katt inn i borettslaget ved innflytting eller starte hunde-/kattehold under botiden uten godkjennelse fra styret.
Tillatelse skal søkes før eventuell anskaffelse av hund/katt. Dokumentert overtredelse av dette medfører automatisk avslag.

Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr.

Ved eventuelt skifte av hund/katt må eieren søke om ny tillatelse av styret før ny hund/katt anskaffes.

Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget. Det er båndtvang hele året på borettslagets område.

Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder.

Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser, sittegrupper utendørs og beplantede områder.

Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i noen deler av borettslaget.

5.Kjøring og parkering:

Kjøring med motorkjøretøy og parkering er ikke tillatt på de interne veiene i borettslaget/boligfeltet.

Da de interne veier er forbeholdt gangtrafikk, kan det unntaksvis tillates kjøring i forbindelse med tyngre transport, transport av syke og funksjonshemmede etc.

Med kortest mulig stopp er av-og pålessing og av-og påstigning tillatt.

Det er ikke tillatt å vanskeliggjøre eller forhindre fremkomst av uttrykningskjøretøy på de interne veiene i borettslaget/boligfeltet.

Biler med anvist carportplass skal plasseres i carport, også for kortere opphold.

Annen parkering henvises til gjesteparkeringsplassene. Parkering må ikke hindre inn- og utkjøring fra carportene.

Langtidsparkering av campingvogn, bobil, tilhenger eller større motorkjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

6. Bruksoverlating av boligen:

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

7.Renovasjon:

Daglig renovasjon skal skje i henhold til GLØRs kildesorteringsregler. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn, det er ikke tillatt å kaste uinnpakket avfall direkte i containeren.

Alt avfall som ikke er husholdningsavfall er andelseier selv ansvarlig for å kjøre bort (GLØRs gjenvinningsstasjon på Roverudmyra).

Containere på dugnader skal kun brukes til hageavfall.

Det oppfordres til å sortere plastavfall. Kontakt GLØR dersom andeleier ønsker å bli plastpilot.

Glass/metallavfall kastes i egen dunk ved for eksempel Kiwi.

8. Endringer & vedlikehold:

Fasadeendring og andre vesentlige endringer av bolig inne/ute skal godkjennes av styret etter retningslinjer i den nye borettslagsloven. Slike endringer kan være platting, gjerde, varmepumpe, utvendige persienner/markiser og parabolantenne. Det må også søkes styret om å sette opp trampoline, sandkasse, dokkehus og redskapsbod.

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, i henhold til borettslagsloven.
Innunder innvendig vedlikehold kommer rengjøring og vedlikehold av Fleksit ventilator på kjøkkenet. Denne skal alltid stå på, dette på grunn av inneklima/fukt i leiligheten.
Ventilator skal rengjøres en gang pr.år.

Andelseier oppfordres til å ta ansvar for utvendig vedlikehold som beising av boligens fasader (maling og beising av egne yttervegger, vinduer og dører). Borettslaget er ansvarlig for materiellkostnad.

Alle utvendige/innvendige skader på bolig og carport som er borettslagets ansvar skal meddeles styret så snart skaden er oppdaget.

9. Brannforskrifter:

Den enkelte andelseier er forpliktet til å påse at brannforskriftene blir fulgt med hensyn til vedlikehold av brannvarsler og brannslukningsutstyr. Hver enkelt leilighet skal være utstyrt med 1-2 røykvarslere og et brannslukningsapparat.
Sjekk brannslukningsapparatet og batteri i røykvarsler en gang pr. år.

Nøkkel i verandadør skal alltid stå i, dette for rømningsvei i tilfelle brann.

Ved installering av pipe er den enkelte andelseier pliktig til å meddele dette til Lillehammer kommune v/feiervesenet.

10. Carporter:

Carportene skal holdes i orden og skal brukes til parkering. Lek og unødvendig opphold i og rundt carportene skal ikke forekomme.

Motorvarmer tillates kun brukt sammen med tidsur.

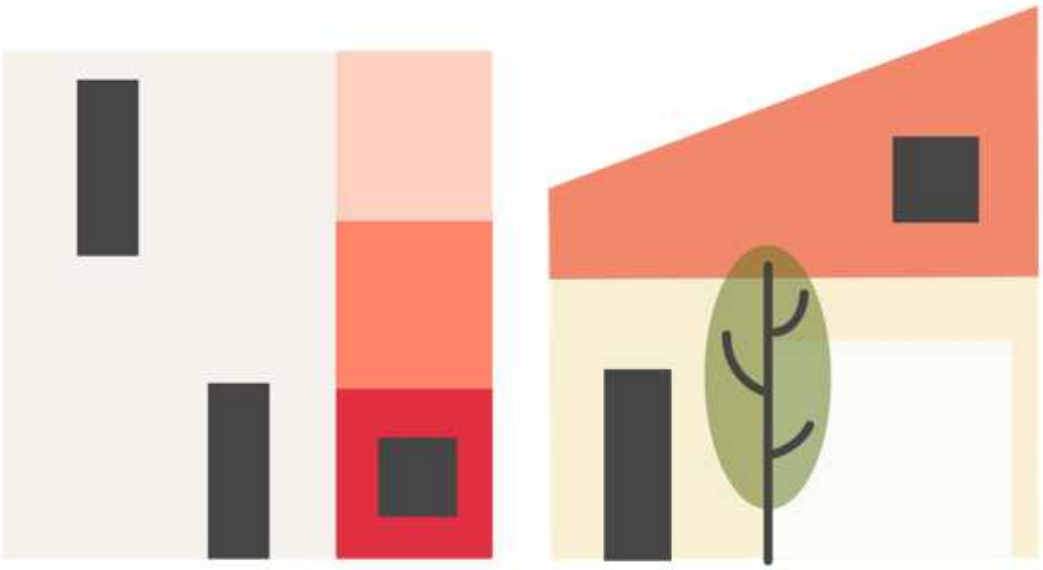
11. Dugnad:
Alle andelseiere plikter å delta på dugnader. Det er styret som innkaller til dugnader gjennom skriv eller oppslag.

12. Dekoder:

Dekoder fra Canal Digital følger leiligheten. Abbonement på programkort må sies opp når andelseier flytter.

13. Klager:

Klager over forhold som strider mot disse ordensregler skal meldes skriftlig til styrets leder.



INNKALLING 2026

Røyslimoen Borettslag II/III

Mandag 04.05.2026 kl. 18:00

Bygdahuset Krokvang

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 ordinær generalforsamling i Røyslimoen Borettslag II/III

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Bygdahuset Krokvang

Bindende påmelding til Lene Furulund, send SMS til tlf 95835307 (pga servering)

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 Søknad om å få utvide veranda på sørsiden av Gabbrostien nr 45

5.2 Ansvarsfrihet for styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Styret konstituerer seg på første møte etter generalforsamlingen

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag: 150 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Søknad om å få utvide veranda på sørsiden av Gabbrostien nr 45

Søker ønsker å utvide verandaen i andre etasje, på sørsiden. Lik størrelse som den som er bygd ut i nr 47. Hun ønsker å ha stående rekkverk, slik som den opprinnelige verandaen har (se vedlagte søknad).

Forslag til vedtak: (Denne saken har vært behandlet, og godkjent, på tidligere generalforsamling. Men fordi

godkjenningen gjelder i 2 år, må det søkes på nytt)

Søknaden godkjennes.

5.2 Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet for den behandlede periode

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret anbefales godkjent

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Bjerkelund, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Nestleder, Anne Lene Borgersen Furulund, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Rune Paulsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristoffer Synnestvedt, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Michael Ravn-Nielsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Heidi Elnan, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tor Homb, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Elisabeth Bredesen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for to år

Forslag fra valgkomiteen: Roar Bjerkelund

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Heidi Elnan velges for 1 år.

Michael Ravn-Nielsen velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

1. varamedlem Tor Homb
2. varamedlem Elisabeth Bredesen
3. varamedlem Alexander Pettersen

Alle velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes

6.4 Valg av valgkomite

Forslag fra valgkomiteen:

Leder Karin Strandheim

Medlem Lene Brendløkken

Medlem Stian Grytten Skogvoll

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**692 868**	**524 820**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-134 516	347 519
Tilbakeføring av avskrivning	31 776	15 526
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-194 998
B. Årets endring disponible midler	**-102 740**	**168 047**
C. Disponible midler	**590 127**	**692 868**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	901 638	760 101
Kortsiktig gjeld	-311 510	-67 233
C. Disponible midler	**590 127**	**692 868**

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

Resultatregnskap 2025 Røyslimoen Borettslag II/III

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 180 453	2 984 411	3 148 318	3 375 628
Sum leieinntekt		**3 180 453**	**2 984 411**	**3 148 318**	**3 375 628**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	55 000	0	0
Diverse inntekt	2	18 942	33 145	0	0
Sum annen inntekt		**18 942**	**88 145**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 199 395**	**3 072 556**	**3 148 318**	**3 375 628**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	119 350	119 350	119 100	120 808
Styrehonorar	3	125 000	125 000	125 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	31 776	15 526	12 595	31 776
Driftskostnad					
Energikostnad		62 263	37 351	32 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	5	16 677	5 516	0	28 000
Kommunale avgifter/renovasjon		761 432	762 387	839 000	814 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	52 577	28 508	21 600	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	42 866	21 018	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 050 709	614 549	103 000	666 000
Revisjonshonorar		7 148	6 476	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		137 273	132 120	137 300	144 000
Andre honorar	9	15 375	12 208	6 000	7 000
Kontorkostnad		883	2 729	2 000	3 000
TV/bredbånd		325 523	332 939	345 000	360 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		5 258	536	1 000	2 000
Kontingent og gaver		147 895	97 425	141 600	144 000
Forsikring		173 702	147 271	174 065	184 500
Eiendomsskatt		274 849	280 609	281 000	275 000
Andre kostnader	10	13 280	9 973	19 200	16 200
Sum kostnad		**3 363 836**	**2 751 490**	**2 366 960**	**3 053 284**
Driftsresultat		**-164 441**	**321 066**	**781 358**	**322 344**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 925	26 454	12 000	20 000
Netto finansposter		**-29 925**	**-26 454**	**-12 000**	**-20 000**
Årsresultat		**-134 516**	**347 519**	**793 358**	**342 344**
Overført til/fra annen egenkapital		-134 516	347 519	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-134 516**	**347 519**	**0**	**0**

Balanse 2025 Røyslimoen Borettslag II/III

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 926 329	4 926 329
Bygninger	4	27 003 915	27 003 915
Påkostninger	4	600 955	600 955
Andre fellesanlegg	4	46 038	58 314
Andre driftsmidler	4	172 248	191 748
Sum anleggsmidler		**32 749 485**	**32 781 261**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		5 586	13 726
Kundefordringer		14 520	9 107
Andre kortsiktige fordringer		53 652	37 154
Forskuddsbetalte kostnader		101 701	128 899
Innestående konsernkonto og bank		726 179	571 215
Sum omløpsmidler		**901 638**	**760 101**
SUM EIENDELER		**33 651 122**	**33 541 361**

Balanse 2025 Røyslimoen Borettslag II/III

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 946 590	23 081 106
Sum opptjent egenkapital		**22 946 590**	**23 081 106**
Sum egenkapital	**11**	**22 951 390**	**23 085 906**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		10 388 222	10 388 222
Sum langsiktig gjeld		**10 388 222**	**10 388 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 581	0
Leverandørgjeld		281 018	44 013
Skyldig off. myndigheter		7 705	6 725
Annen kortsiktig gjeld		17 206	16 495
Sum kortsiktig gjeld		**311 510**	**67 233**
Sum gjeld		**10 699 732**	**10 455 455**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 651 122**	**33 541 361**
Pantstillelser	12	10 388 222	10 388 222

Sted:_____ Dato:_____

Roar Bjerkelund Styreleder	Anne Lene Borgersen Furulund Nestleder	Michael Ravn-Nielsen Styremedlem
Trond Rune Paulsen Styremedlem	Kristoffer Synnestvedt Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 773 020	2 610 648
3618 Leietillegg strøm	47 433	27 227
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	360 000	346 536
Sum	**3 180 453**	**2 984 411**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	18 942	33 145
Sum	**18 942**	**33 145**

Koto 3990 gjelder Gabbrostien Vel- Sommervedlikehold 2025.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	78 000	78 000
5150 Påløpne feriepenger	11 154	11 154
5400 Arbeidsgiveravgift	28 623	28 623
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 573	1 573
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	125 000
Sum	**244 350**	**244 350**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Tilknytning kloakk/renseanl	Spesielle påkostninger	Søppelanlegg / Molok	Infrastuktur el-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 926 329	26 419 067	547 603	37 245	182 925	540 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 926 329	26 419 067	547 603	37 245	182 925	540 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	136 887	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 926 329	26 419 067	547 603	37 245	46 038	540 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	12 276	0
Anskaffelsesår :	1990	1990	1990	1997	2014	2023
Antatt levetid i år :					15	

	Infrastuktur el-bil ladeanlegg	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 205	194 998
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 205	194 998
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 205	172 248
Årets avskrivninger :	0	19 500
Anskaffelsesår :	2023	2024
Antatt levetid i år :		10

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP560870. Borettslaget består av 48 andeler.
Byggeår er 1990. Borettslaget ligger i Lillehammer Kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 16 199 kvm. G.nr 85, b.nr 225.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	3 325	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	899	645
6392 Containerleie/tømming	12 355	4 871
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	98	0
Sum	**16 677**	**5 516**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	31 527	0
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS/vedlikeholdsplan WEB	21 050	20 738
6490 Andre leiekostnader	0	7 770
Sum	**52 577**	**28 508**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	28 904	0
6540 Inventar	818	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	539	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	200	21 018
6552 Driftsmateriell	12 405	0
Sum	**42 866**	**21 018**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	384 648	272 773
6602 Vedlikehold VVS	0	12 896
6603 Vedlikehold elektro	0	165 197
6610 Andre vaktmestertjenester	14 025	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	241 225	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	48 388
6620 Vedlikehold utstyr	0	6 326
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	48 413
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 759	1 987
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	29 450	0
6648 Vedlikehold dører og porter	372 609	48 569
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	6 993	0
Sum	**1 050 709**	**614 549**

Konto 6601 gjelder rehabilitering av balkong dører.
Konto 6648 gjelder skifting av låser til dører.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 825	12 208
6730 Teknisk honorar	2 550	0
Sum	**15 375**	**12 208**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 722	362
7719 Møter, div. styret	3 137	2 522
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 319	3 293
7770 Betalingskostnader	1 373	984
7773 Omkostninger innkreving	2 730	2 813
Sum	**13 280**	**9 973**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	23 081 106	-134 516	22 946 590
Sum opptjent egenkapital	**23 081 106**	**-134 516**	**22 946 590**
Sum egenkapital	**23 085 906**	**-134 516**	**22 951 390**

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Innskuddskapital	10 388 222
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 388 222**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 577 236**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Røyslimoen Borettslag II/III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røyslimoen Borettslag II/III

Styreleder	Roar Bjerkelund (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Synnestvedt (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Trond Rune Paulsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Anne Lene Borgersen Furulund (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Michael Ravn-Nielsen (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Røyslimoen Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røyslimoen Borettslag III som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: VV6YF-IW3VE-WBZE3-6JKHH-SZYSX-SR3W1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VV6YF-IW3VE-WBZE3-6JKHH-SZYSX-SR3W1

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 84.210.xxx.xxx
2026-03-17 16:04:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V6YF-IW3VE-WBZE3-6JKHH-SZYSX-SR3W1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Røyslimoen Borettslag II/III

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roar Bjerkelund
Nestleder, Anne Lene Borgersen Furulund
Styremedlem, Trond Rune Paulsen
Styremedlem, Kristoffer Synnestvedt
Styremedlem, Michael Ravn-Nielsen
Varamedlem, Heidi Elnan
Varamedlem, Tor Homb
Varamedlem, Elisabeth Bredesen

Styret i Røyslimoen Borettslag II/III består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Røyslimoen Borettslag II/III er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Røyslimoen Borettslag II/III ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 959657114

Røyslimoen Borettslag II/III består av 48 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Røyslimoen Borettslag II/III er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560870. 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.

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

Styrets arbeid

Styrets årsmelding for 2025.

Styret har i 2026 i tillegg til vanlig styrearbeid hatt fokus på følgende saker:

- Styret har fått gjennomført asfalteringen i borettslaget i samarbeid med Stange Asfalt. Dette arbeidet har blitt utsatt flere ganger av Stange Asfalt.
- Alle takene i Borettslaget er filmet med drone, ned til hver takstein, dette danner grunnlaget for kommende vasking og rehabilitering av tak hos oss.
- Styret har gjennomført siste halvpart av bytte av verandadører. Nå er alle verandadørene med 3 lagsglass.
- Borettslaget har sammen med et teknisk takseringsfirma startet arbeidet med gjennomgang av hele bygningsmassen i laget.
- Styret har gjennom året hatt et nært samarbeid med Velforeningen for å få til et enda bedre samarbeid til felles beste.
- 2025 var et år med øket behov for Anticimex både når det gjelder insekter og små gnagere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til Styret i Røyslimoen borettslag II/III

Lillehammer 07.04.26

SØKNAD OM UTVIDELSE AV VERANDA I NR 45.

Jeg søker om å få utvide verandaen oppe på fremsiden av nr 45, lik størrelse som den som er bygd ut i nr 47. Jeg ønsker å ha stående rekkverk slik som det er opprinnelig på verandaen nå.

Jeg ønsker også å fjerne de to tujaene som er på fremsiden av nr 45 og i den forbindelse søker jeg også om å bygge en typ lav levegg/gjerde der som tujaene nå står.

På forhånd takk.

Mvh

Janina Wolowiec

Janina Wolowiec

Valgkomiteens forslag til valg av styre i Røyslimoen borettslag II/III for året 2026/2027 og 2026/2028

Leder: Roar Bjerkelund	På valg	2026-2028
Nestleder: Lene Furulund	Ikke på valg	2025-2027
Styremedlem: Heidi Elnan	På valg	2026-2027
Styremedlem: Michael Ravn-Nielsen	På valg	2026-2028
Styremedlem: Kristoffer Synnestvedt	Ikke på valg	2025-2027
1. Varamedlem: Tor Homb	På valg	2026-2027
2. Varamedlem: Elisabeth Bredesen	På valg	2026-2027
3. Varamedlem: Alexander Pettersen	På valg	2026-2027
Leder Valgkomité: Karin Strandheim	På valg	2026-2027
Medlem valgkomité: Lene Brendløkken	På valg	2026-2027
Medlem valgkomité: Stian Grytten Skogvoll	På valg	2026-2027

Alle kandidater er spurt og har takket ja til sine verv.

Det kom ingen forslag til kandidater etter henvendelsen via brev til alle beboere i borettslaget.

Karin Strandheim

Lene Brendløkken

Mina Bjerke Myhren

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 Mandag 04.05.2026.

> 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 ordinær generalforsamling i Røyslimoen Borettslag II/III mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Bygdahuset Krokvang.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Roar Bjerkelund

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Roar Bjerkelund

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Lene Furulund

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Lene Furulund

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Einar Andre Fritzner

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 23 (3 medeiere)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag: 150 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150.000,- ble godkjent som styret fordeler selv.

5. Andre saker

5.1 Søknad om å få utvide veranda på sørsiden av Gabbrostien nr 45

Søker ønsker å utvide verandaen i andre etasje, på sørsiden. Lik størrelse som den som er bygd ut i nr 47. Hun ønsker å ha stående rekkverk, slik som den opprinnelige verandaen har (se vedlagte søknad).

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.2 Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet for den behandlede periode

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for to år

Forslag fra valgkomiteen: Roar Bjerkelund

Vedtak:
Valgt ble: Roar Bjerkelund for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Heidi Elnan velges for 1 år.

Michael Ravn-Nielsen velges for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Elnan for 1 år.

Valgt ble: Michael Ravn-Nielsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

1. varamedlem Tor Homb
2. varamedlem Elisabeth Bredesen
3. varamedlem Alexander Pettersen

Alle velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Tor Homb for 1 år.

Valgt ble: Elisabeth Bredesen for 1 år.

Valgt ble: Alexander Pettersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag fra valgkomiteen:

Leder Karin Strandheim

Medlem Lene Brendløkken

Medlem Stian Grytten Skogvoll

Vedtak:
Valgt ble: Karin Strandheim

Lene Brendløkken

Stian Grytten Skogvoll

Alle for 1 år

Protokoll for Røyslimoen Borettslag II/III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roar Bjerkelund (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Anne Lene Borgersen Furulund (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Einar Andre Fritzner (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Anne Lene Borgersen Furulund (sign.)	05.05.2026

A

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 27.08.91

Ark nr. 503.1
J.nr. 6634/90 JG.

FERDIGATTEST

EIER: LOBB

ADRESSE: A. Sandvigsgt. 34/36/38

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Gabbrostien 9 og 11 GNR.85 BNR.225

BYGNINGENS ART: Vertikaltdelt tomannsbolig.

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

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal 150 m^2

2. Vannavgift beregnes fra: 01.09.91

3. Kloakkavgift beregnes fra: 01.09.91

4. Feieavgift beregnes fra: for: 2 piper (Når ev. ildsted installeres skal feiermester varsle

5. Renovasjonsavgift beregnes fra 01.09.91

Med hilsen
J. Gravrok
Joralf Gravrok

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret
Driftsavdelingen
Brann/feiervesen
Hetlandhus A/S, her

Ark

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
15.1.91	6634/90 503.1 HCF
Deres dato	Deres referanse

LOBB
A. Sandvigsgate 34/36/38

2600 Lillehammer

VEDLEGG:
1 sett byggemelding i retur
Skjema for tillatelse til igangsetting.
" " byggekontroll.
~~" " ansvarsrett.~~

BYGGETILLATELSE FOR 48 LEILIGHETER I RØYSLIMOEN FELT E, GNR. 85/225 M/TILHØRENDE UTEBODER PÅ 5,8 M²

Vi viser til søknad mottatt 21.11.90 vedrørende oppføring av 48 leiligheter i tilsammen 19 hus/rekkehus, samt reviderte tegninger og brev mottatt den 9.1.91.

Søknaden omfatter også bebyggelsesplanen, med en mindre endring av gangvegsystemet i områdets sørøstre del. Planavdelingen har ingen merknader til de foreslåtte endringene.

I planen er det innpasset 48 biloppstillingsplasser i felles carports (garasjer), 37 plasser i det fri og vist en mulig utvidelse på 24 plasser. Tilsammen tilfredsstiller dette vedtektenes krav til biloppstillingsplasser.

Byggeforskriftenes maksimale arealkrav for gruppebebyggelse er ivaretatt.

Det er vist brannvegg min. klasse B-30 der avstanden mellom bygninger er mindre enn 8 m.

Teknisk plan mottatt 9.1.91 godkjennes som bebyggelsesplan.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut husplasseringer etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll.

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. Vann- og kloakkanlegget er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent.

c. Engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet er betalt.

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

3. En eventuell innsetting av garasjeporter vil utløse branntekniske krav m.h.t. avstand mellom garasjer og annen bygning. Vi viser til byggeforskriftenes Kap. 34 : 4.

   Vi anbefaler at det tas hensyn til at beboere i områder med felles garasjeløsninger erfaringsmessig etter en tid ønsker å sette inn porter.

   Vi viser til samtale med Messel hos Hetlandhus om dette.

4. Avtale om overskridelse av grenser må innhentes fra grunneier og tinglyses som rettighet på eiendommen. Alternativt må skråninger avsluttes i grense eller sikres med forstøtningsmurer.

   Eventuelle forstøtningsmurer skal anmeldes til bygningsavdelingen.

5. Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsatspeiser med mindre innmuring).

6. Eventuelle olje/parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

7. Byggherren og byggets ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbeidene blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

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 teknisk styre/bygningsrådet. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over, og hvilken endring som ønskes.

BYGGETILLATELSEN ER IKKE GYLDIG, FØR ALLE PÅFØRTE INNSTANSER HAR GITT SIN PÅTEGNING PÅ SKJEMAET FOR TILLATELSE TIL IGANGSETTING.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Hans Chr. Fæste

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

Lillehammer kommune

Dato:08.09.2016
Vår ref.: ERIOTTVI 15/3710-4
Arkivkode: HEIGB 85/225
Løpenum: 16/19039
Deres ref:

Murerfirma Kjell Syversen AS
Narudvegen 302

2386 BRUMUNDDAL

FERDIGATTEST

Vedrørende: REHABILITERING AV PIPER
Adresse: Gabbrostien 1-95, Gnr./Bnr.: 85/225

Tiltakshaver: Røyslimoen II og III borettslag
Ansvarlig søker: Murerfirma Kjell Syversen AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

Arbeidets art:	Rehabilitering av piper	
Saksnummer for tillatelse:	15/3710-2	Dato: 07.08.15

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 08.09.16.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: Røyslimoen II og III borettslag, Usbl Lillehammer, Storgata 100, 2615 LILLEHAMMER.
Kont.pers. Roar Bjerkelund

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Lillehammer kommune

Dato:07.08.2015
Vår ref.: ERIOTTVI 15/3710-2
Arkivkode: HEIGB 85/225
Løpenum: 15/15714
Deres ref:

Murerfirma Kjell Syversen AS
Narudvegen 302

2386 BRUMUNDDAL

TILLATELSE TIL TILTAK
Vedrørende - REHABILITERING PIPER
Adresse: Gabbrostien 1-95, Gnr./Bnr. 85/225

Tiltakshaver: Røyslimoen II og III borettslag, USBL
Ansvarlig søker: Murerfirma Kjell Syversen AS

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:
Søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn jf plan- og bygningslovens § 20-1, og som oppfyller vilkårene for 3-ukers saksbehandling jf § 21-7 annet ledd, godkjennes. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsretter som angitt under avsnittet «Ansvar».

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges jf plan- og bygningslovens § 21-9.
2. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr 71 med endringer.

Saksopplysninger:
Søknad om tillatelse etter plan og bygningslovens § 20-1 er datert 17.06.15 og mottatt 23.06.15. Søknaden gjelder rehabilitering av piper i borettslagene Røyslimoen II og III.

Tekniske krav:
I søknaden er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Ansvar:

Ansvarlig foretak:	Ansvarlig søker SØK	Ansvarsområde prosjektering PRO	Ansvarsområde utførelse UTF	Sentral/Lokal godkjent
Murerfirma Kjell Syversen AS	X	Rehabilitering av piper	Rehabilitering av piper	S

Eventuelle ansvarsområder som ikke er oppført på gjennomføringsplan datert 17.06.15 er ansvarlig søkers ansvar jamfør plan- og bygningslovens § 23-4, jamfør SAK § 12-2, c siste avsnitt.

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Gebyr:
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

Klagerett:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.
Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: Røyslimoen II og III borettslag, Usbl Lillehammer, Storgata 100, 2615 LILLEHAMMER.
Kont.pers. Roar Bjerkelund

Arkiv

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 04.12.91

Ark nr. 503.1
J.nr.29/91 HCF

FERDIGATTEST

EIER: LOBB.

ADRESSE: A. Sandvigsgate 34/36/38

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Felt E, Røyslimoen GNR.85 BNR.225

BYGNINGENS ART: 9 bygninger for rekkegarasjer med et totalt antall bilplasser på 48.

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

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Totalt bruksareal 720 m^2.

2. Vannavgift beregnes fra: Ingen

3. Kloakkavgift beregnes fra: Ingen

Med hilsen

J. Gravrok

Joralf Gravrok

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
16.1.91	0029/91 503.1 HCF
Deres dato	**Deres referanse**

LOBB
A. Sandvigsgate 34/36/38

2600 Lillehammer

VEDLEGG:
1 sett byggemelding i retur
Skjema for tillatelse til igangsetting.

BYGGETILLATELSE FOR 48 CARPORTER I RØYSLIMOEN FELT E, GNR. 85/225

Vi viser til søknad mottatt 9.1.91 vedrørende oppføring av 48 carporter.

Carportene skal oppføres i 9 bygninger med følgende størrelser:

Nr. 1:	Ved leilighet nr.	4	4 plasser	60 m²
" 2:	" "	" 9/10	6 "	90 "
" 3:	" "	" 5/6	7 "	105 "
" 4:	" "	" 21	5 "	75 "
" 5:	" "	" 21	6 "	90 "
" 6:	" "	" 26/28	6 "	90 "
" 7:	" "	" 29/30	5 "	75 "
" 8:	" "	" 37/39	3 "	45 "
" 9:	" "	" 40/41	6 "	90 "

Plasseringen er vist på godkjent bebyggelsesplan, og antallet plasser tilfredsstiller vedtektenes krav.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut plasseringene etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll.

2. Arbeidet tillates ikke igangsatt før vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er på ført skjemaet.

3. En eventuell innsetting av garasjeporter vil utløse branntekniske

krav m.h.t. avstand mellom garasjer og annen bygning. Vi viser til byggeforskriftenes Kap. 34 : 4.

Vi anbefaler at det tas hensyn til at beboere i områder med felles garasjeløsninger erfaringsmessig etter en tid ønsker å sette inn porter.

Vi viser til samtale med Messel hos Hetlandhus om dette.

4. Avtale om overskridelse av grenser må innhentes fra grunneier og tinglyses som rettighet på eiendommen. Alternativt må skråninger avsluttes i grense eller sikres med forstøtningsmurer.

   Eventuelle forstøtningsmurer skal anmeldes til bygningsavdelingen.

5. Bandstål godkjennes ikke som vindavstivning.

6. Byggherren er selv ansvarlig for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

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

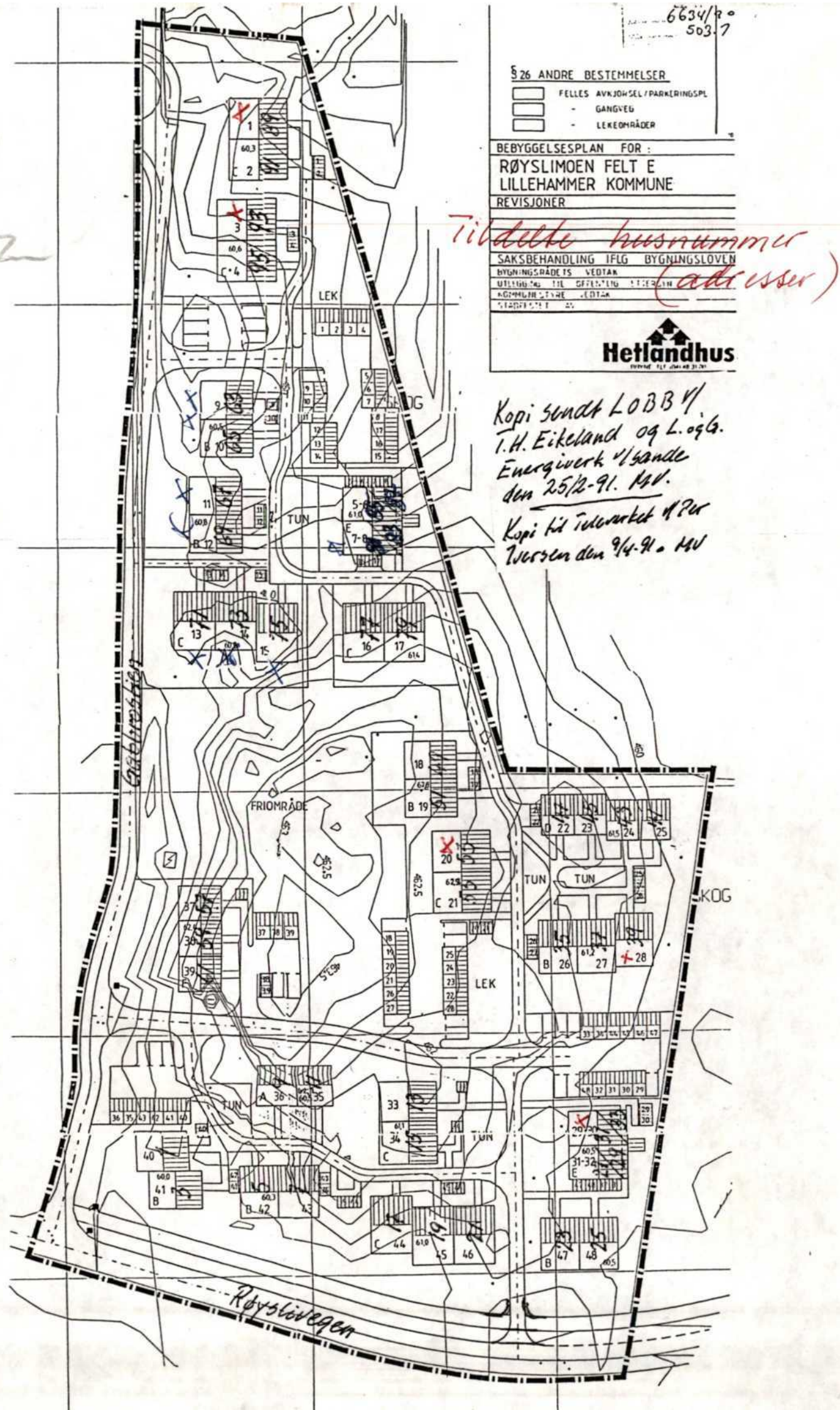
Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen, innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsrådet. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over, og hvilken endring som ønskes.

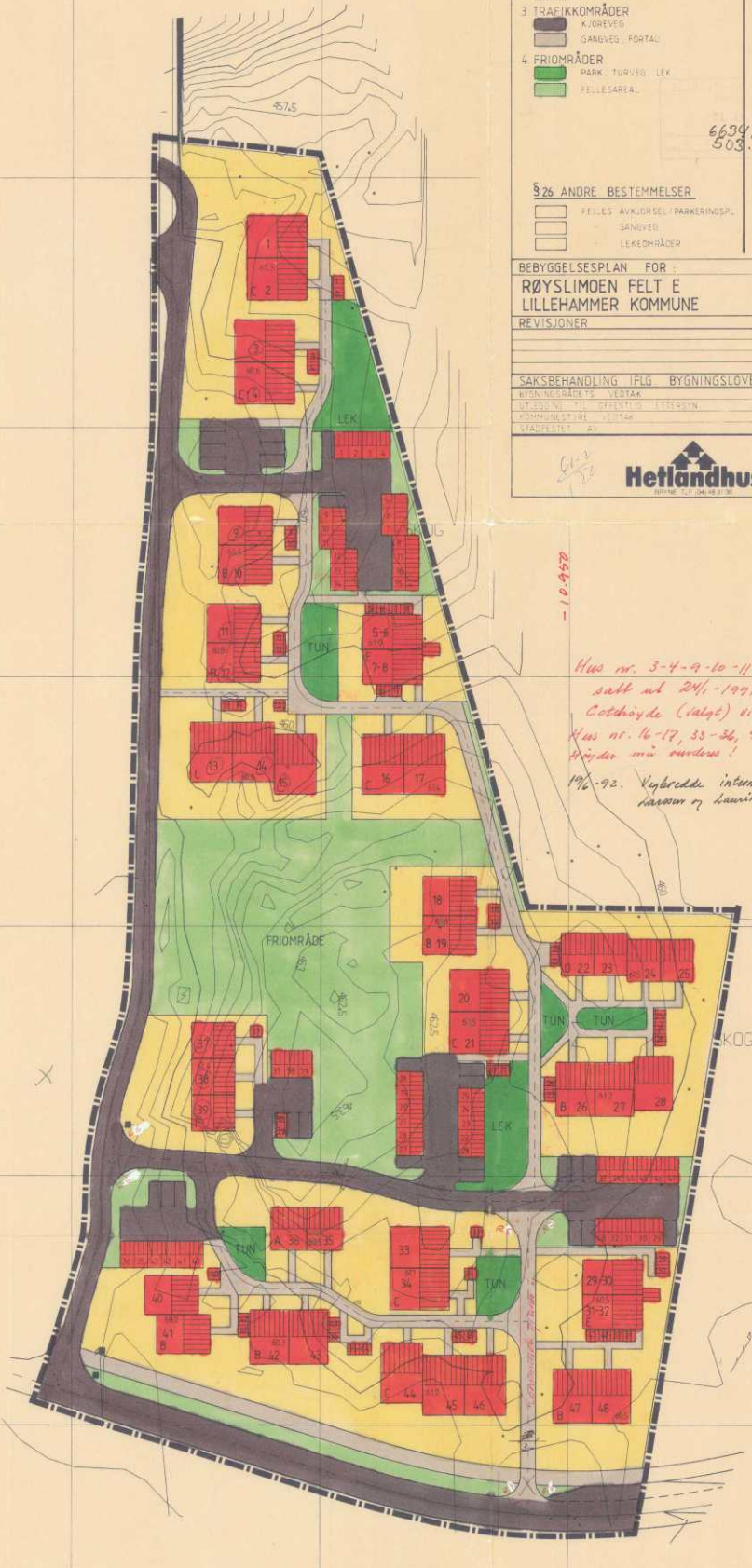
BYGGETILLATELSEN ER IKKE GYLDIG, FØR ALLE PÅFØRTE INNSTANSER HAR GITT SIN PÅTEGNING PÅ SKJEMAET FOR TILLATELSE TIL IGANGSETTING.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Hans Chr. Fæste


6634/20
503.7
§26 ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPL
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDER
BEBYGGELSESPLAN FOR :
RØYSLIMOEN FELT E
LILLEHAMMER KOMMUNE
REVISJONER
Tildelte husnummer (adresser)
SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
Hetlandhus
Kopi sendt LOBB v/ I.H. Eikeland og L. og G. Energiverk v/sande den 25/2-91. HAV.
Kopi til Tidsverket v/Per Tversen den 9/4-91. HAV
LEK
TUN
FRIOMRÅDE
Gåsbergsbekken
Røyslivegen
KOG



TEGNFORKLARING :

BL. §25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANGVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEK
   - FELLESAREAL

§26 ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPL.
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

PÅFØRT HUSHØYDE REFERERER SEG TIL TOPP GRUNNMUR/RINGMUR

6634/90
503.7

MÅLESTOKK

BEBYGGELSESPLAN FOR :	MÅL	DATO TEGN/TRAC
RØYSLIMOEN FELT E LILLEHAMMER KOMMUNE	1:500	16 11 90 OM/SØ

REVISJONER	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	
UTSKRIFT TIL STATENS TILSYN	
KOMMUNESTYRE VEDTAK	
IKRAFTSETT AV	

Hetlandhus

SAK NR 116-90

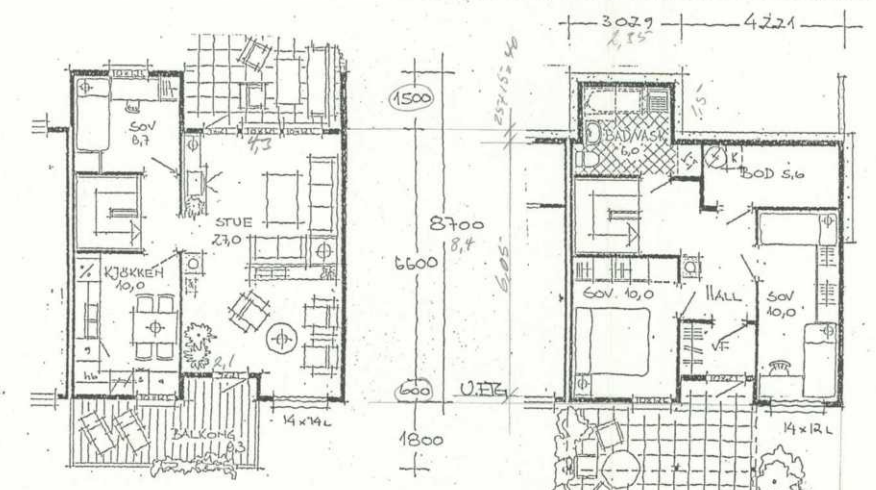
Hus nr. 3-4-9-10-11-12-13-14-15-37-38-39 satt ut 24/1-1991 i h.h.t. CRICO 9½' stein.plan. Gothøyde (ialgt) vist med / flis pr hvert hus. Fo.
Hus nr. 16-17, 33-36, 40-46 satt ut 14/2-91. Fo.
Høyder må undersø!

19/2-92. Vegbredde internveger påført etter arbeide med kjørsvei og fauntein. Kommunale veger!

CM.072-1-11

CM.072-1-19

13-15
9-10
11-12







HETLANDHUS

TYPE A

TOMT NR 35, 36

BRA-K = 98,4 m²

BA = 74,2 m²

MÅL = 1:100/1:200

LOBB

LILLEHAMMER

RØYSLIMOEN, FELT E

12/11-90 BH

Hetlandhus

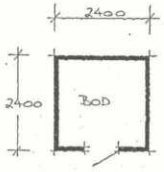
6634/90

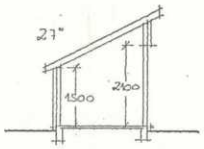
REV 11/12-90 BH

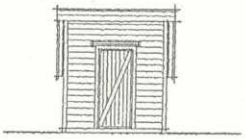
HETLANDHUS

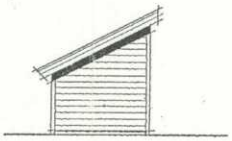
BOD

BRUTTO = 5,8 m²
MÅL = 1:100





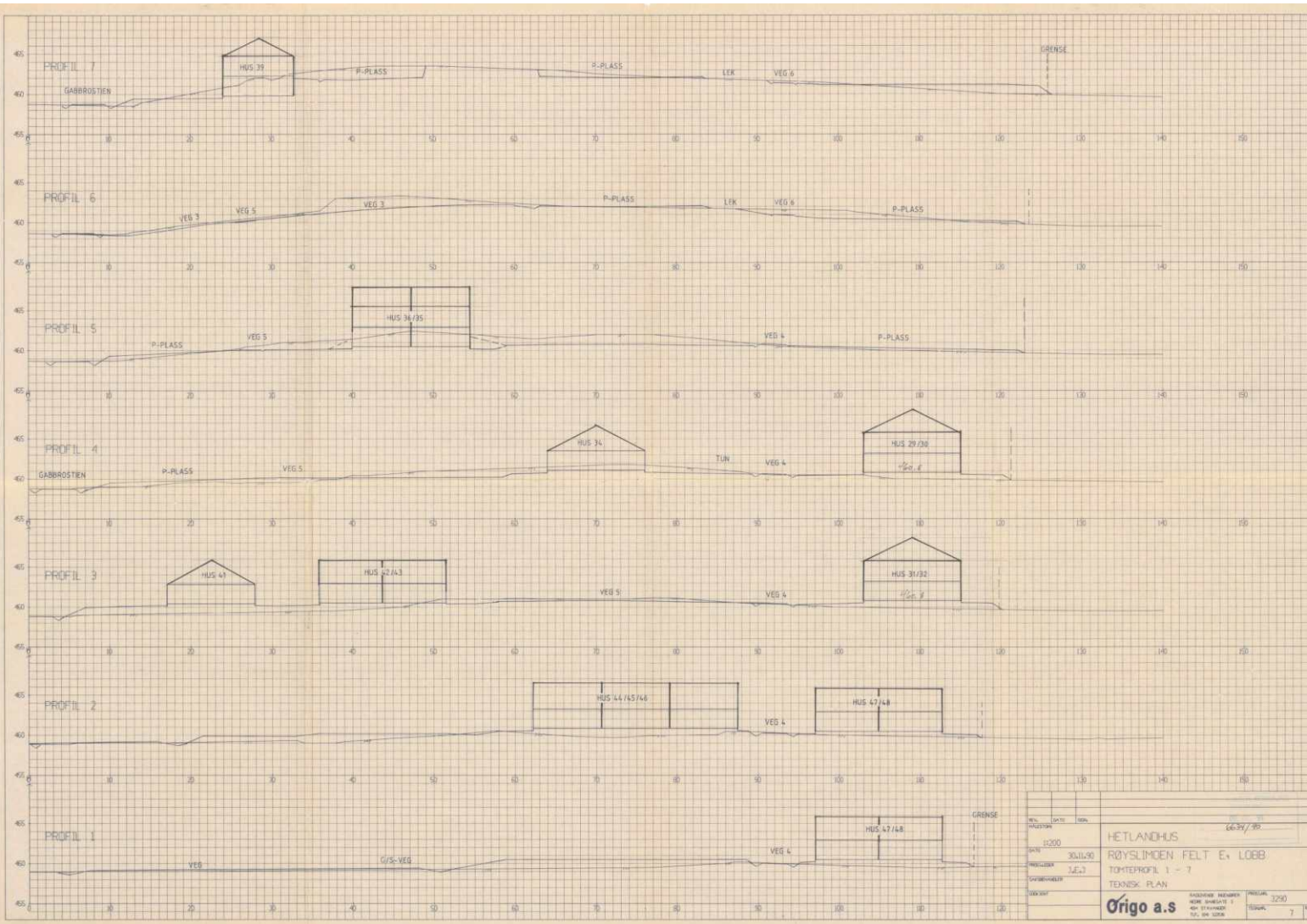




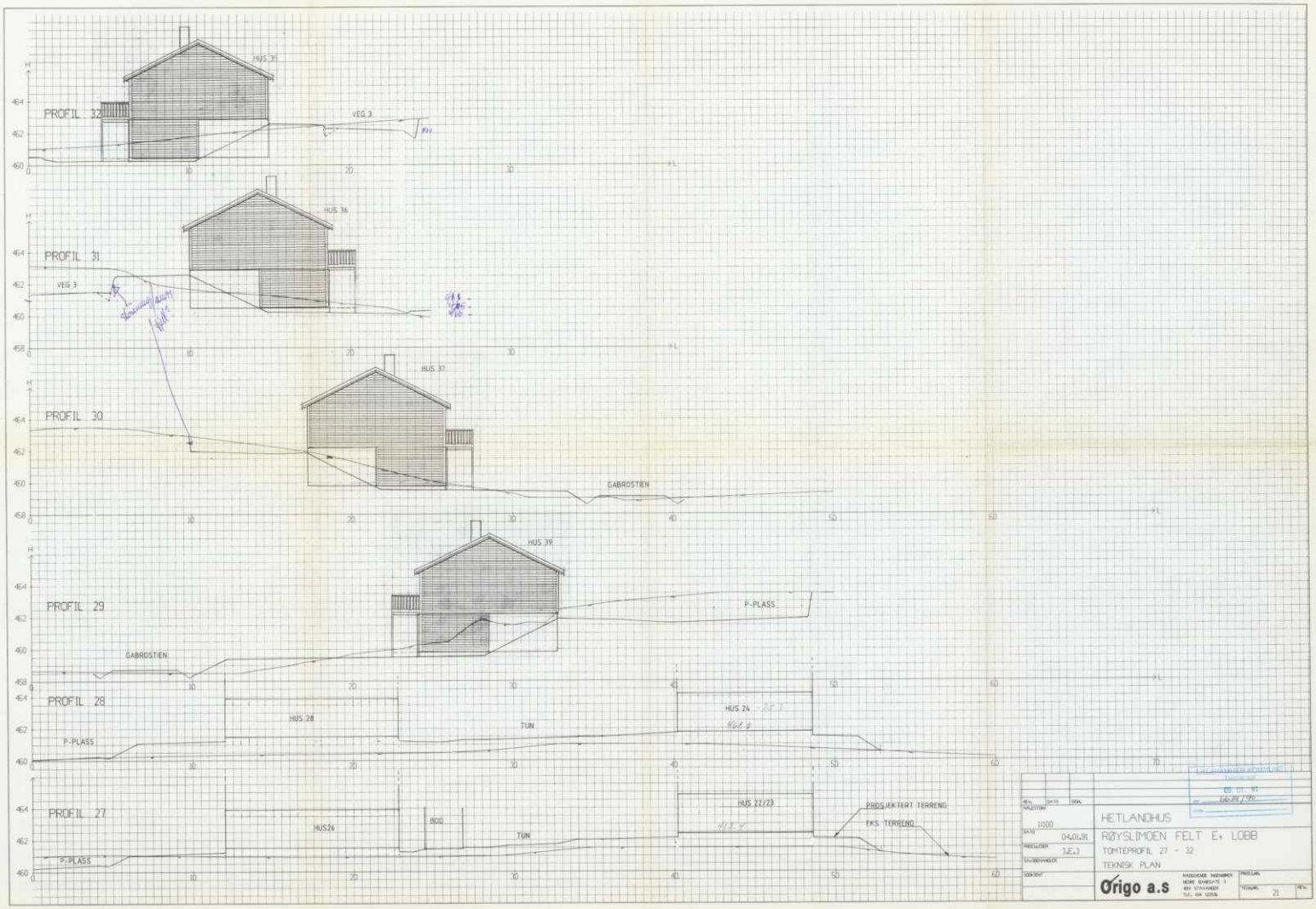
6634/90
503.7

LOBB
LILLEHAMMER
RØYSLIMOEN, TELT E
12/11.90 ~~DH~~.

Hetlandhus



		6639/90
1:200		HETLANDHUS
DATO	30.11.90	RØYSLIMOEN FELT E4 LOBB
		TOMTEPROFIL 1 - 7
		TEKNISK PLAN
Origo a.s		PROSJEKT 3290
		TEGNR. 7



HETLANDHUS
RØYSLIMOEN FELT E, LOBB
TOMTEPROFIL 27 - 32
TEKNISK PLAN

Origo a.s

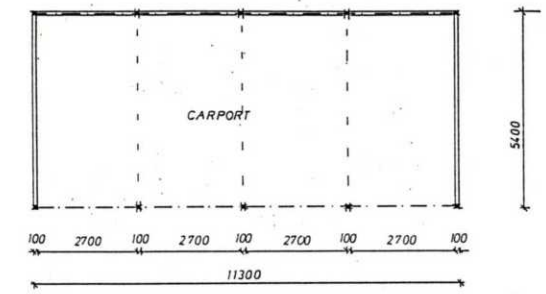
1:100
04.01.91
TEGNING 21

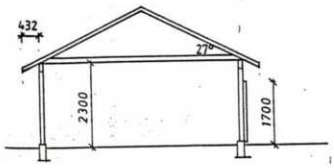
HETLANDHUS

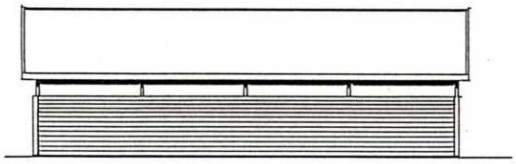
CARPORT I REKKE

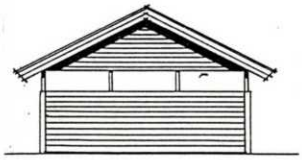
BRUTTOAREAL 15,1 M²/STK.

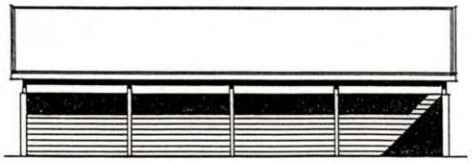
MÅL 1:100









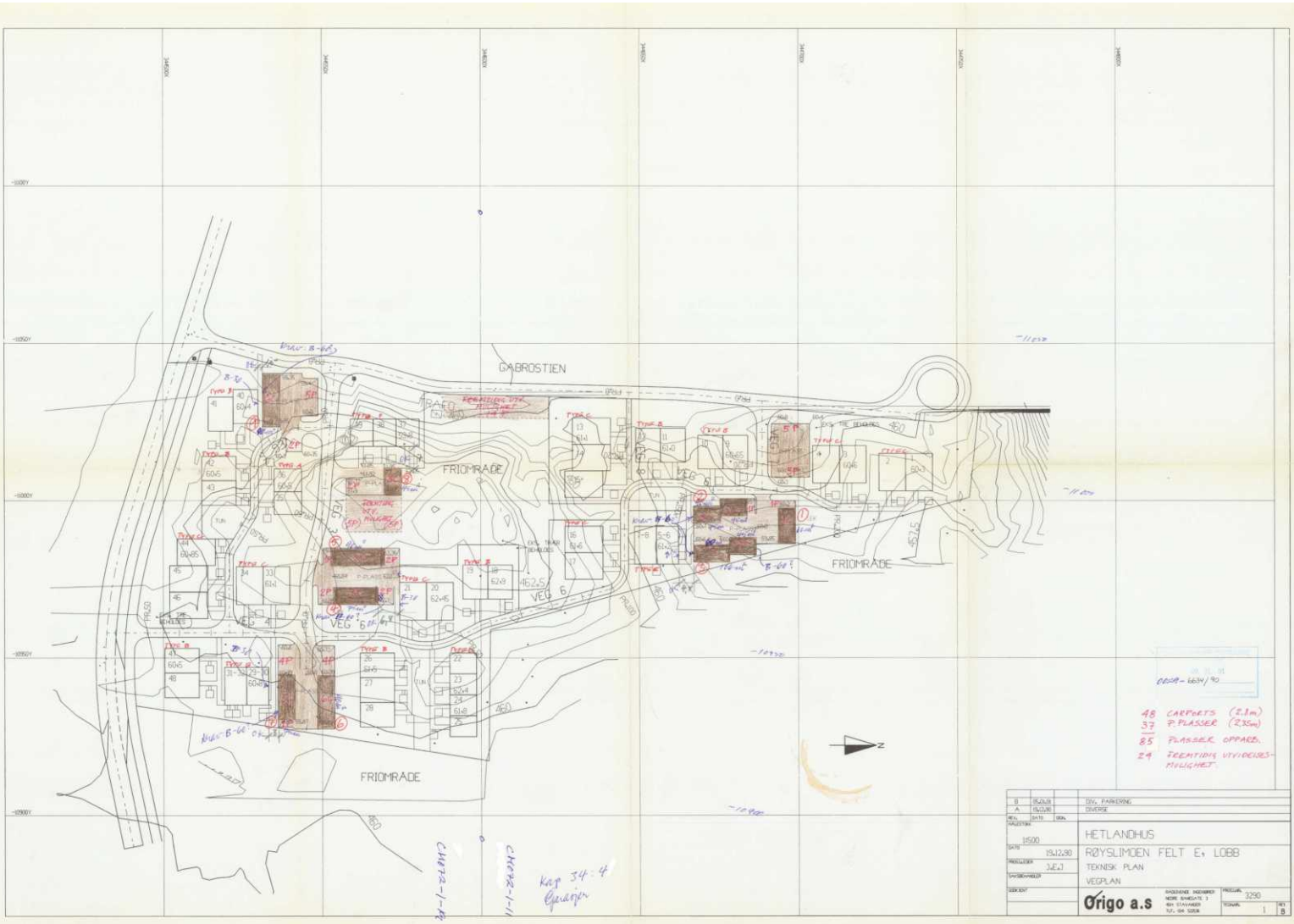




LOBB
LILLEHAMMER
RØYSLIMOEN, FELT E
11/12-90 O.M.

0029/91

Hetlandhus

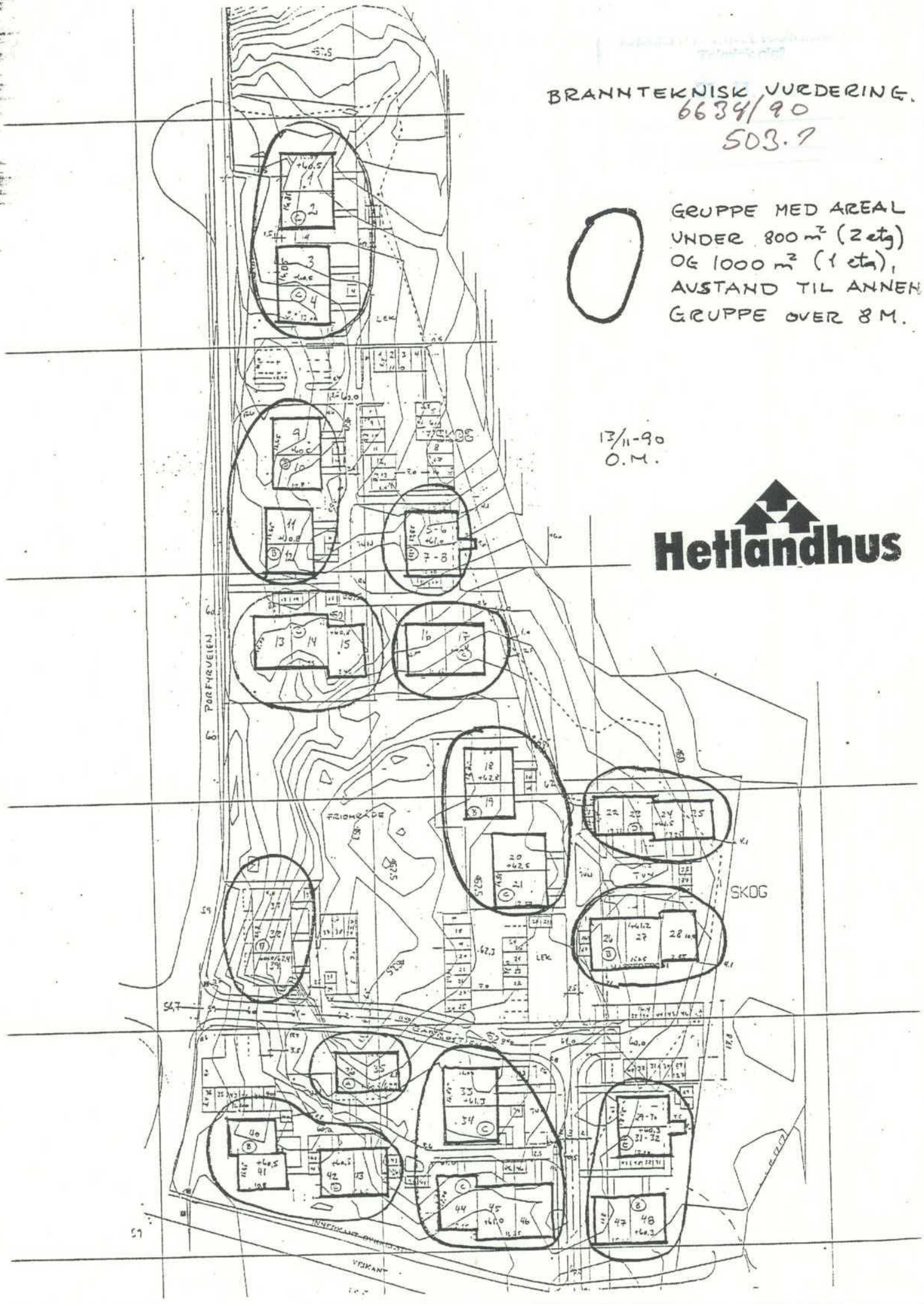

GABROSTIEN
FRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE
VEG 6
VEG 6
VEG 6
VEG 6
FRIGÅD
FRIGÅD
FRIGÅD
FRIGÅD
462,5
460
460
460

BRANNTEKNISK VURDERING.
6634/90
503.1

GRUPPE MED AREAL UNDER 800 m² (2 etg) OG 1000 m² (1 etg), AVSTAND TIL ANNEN GRUPPE OVER 8 M.

13/11-90
O.M.

Hetlandhus



Ordre: **92832**

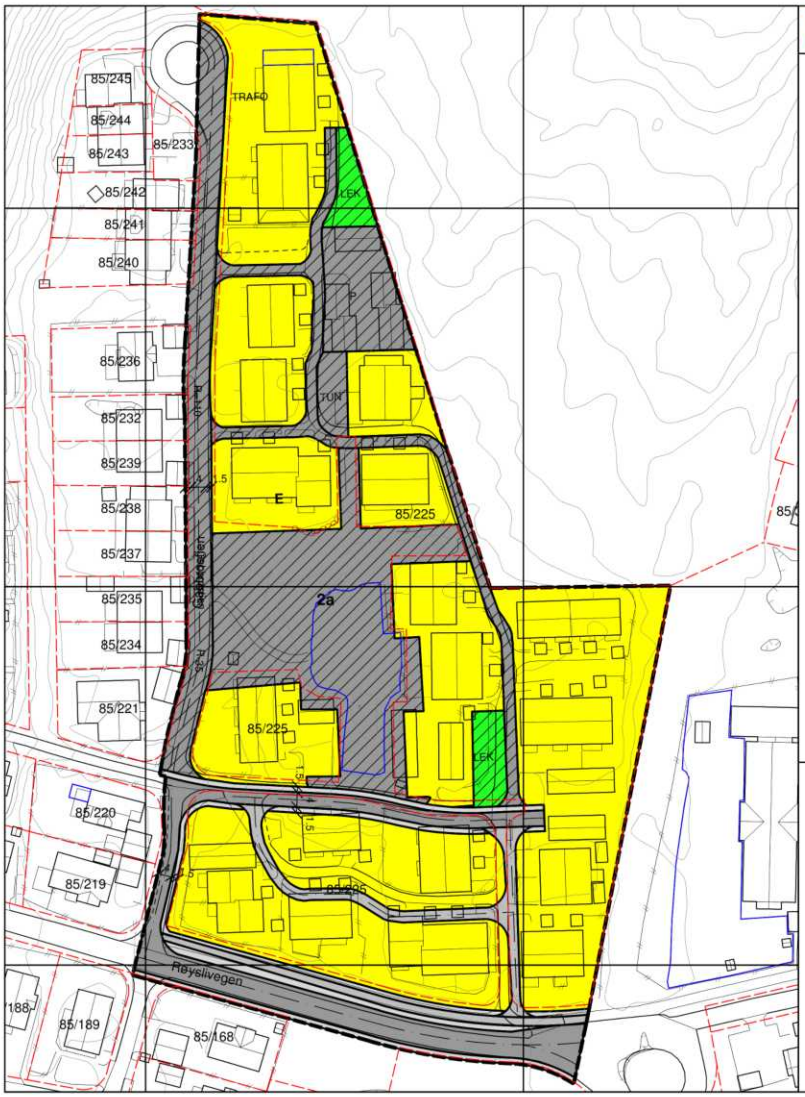
Eiendom: **3405-85/225/0 Andel 35**
Gabbrostien 11
2611 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 11.06.2026 13:12:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende" i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende retningslinjer og bestemmelser er «Plan-095-02a - Byggetillatelse med bebyggelsesplan felt E». Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSPLAN

95-2a

BYGGEOMRÅDER

- Boliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

LINJESYMBOLER

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje

N

0 10 20 30 40 50

Målestokk= 1:1000 (A3)

Utarbeidet av:
- Endringen har ikke egne bestemmelser

PlanID: Plan- 02a

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV RØYSLIMOEN - FELT E

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Forslag			
Vedtatt		15.01.1991	HCF.

95

REGULERINGSPLAN FOR RØYSLIMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 27.06.85
Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 23.05.85

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

1.1 Området for offentlig bebyggelse.

Området er avsatt til barneskole, barnehage og eventuelle andre offentlige grendefunksjoner med tilhørende lekeareal og parkeringsareal.

Bebyggelsen tillates ikke oppført med flatt tak og utformingen må harmonere med strøkets karakter.
Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Atkomst til området med bil skal skje fra veg 4, men bygningsrådet kan godkjenne en midlertidig atkomst fra veg 2.

De viste arealer for trafokiosker kan flyttes i samråd med byplankontoret.

1.2 Område for forretning.

Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Området F3 avsettes til bensinstasjon og til parkering for F1 og F2. Internt i F1 og F2 tillates kun varetransport.
Det er ikke tillatt å etablere flere avkjørsler til samlevegen enn det planen viser.

Arealet til felles avkjørsel skal tjene som avkjørsel for eksisterende bolig- og forretningseiendom med utvidelser og for bensinstasjon. Bensinstasjonens plassering må godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen tillates ikke utført med flatt tak, og utformingen bør harmonere med strøkets karakter.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Plan for utomhusarealer som viser bl.a. parkering, terrengbehandling og beplantning måutarbeides og skal følge søknad om byggetillatelse.

Det skal på egen grunn anlegges minst 1 biloppstillingsplass pr. 60 m^2 forretning.

Det er ikke tillatt med virksomhet som er særskilt innrettet på tungtrafikk.

1.3 Område for boliger.

For felt B, C, D, E og F er det laget en veiledende illustrasjonsplan som viser veger, tomtedeling m.v.
Feltene kan bygges ut etter denne planen. Bygningsrådet skal godkjenne endringer i planen eller helt nye bebyggelsesplaner før utbygging.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Fasader som bygges nærmere nabogrense enn 4 m, der hvor dette er angitt med særskilte byggegrenser, tillates ikke utført med vinduer og dører.

Flatt tak og valmtak er ikke tillatt.

Eventuell sokkeletasje bør ha samme fasadeutforming som huset forøvrig.

Garasjer og uthus kan bare oppføres i en etasje og med inntil 50 m^2 grunnflate. Garasje kan oppføres inntil 6 m fra vegkant når porten vender mot vegen og ellers inntil 1 m fra regulert vegkant.

I boligarealet skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass for 2-roms leilighet, 1,5 biloppstillingsplasser for 3-roms leiligheter og 2 biloppstillingsplasser for 4 rom eller mer. I tillegg anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet i en sentral parkeringsplass for tilfeldigparkering.

Innenfor de enkelte boligfelt kan bygningsrådet tillate beboere å drive mindre, privat næringsvirksomhet dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe fornaboene.

De regulerte fellesarealer i feltene skal nyttes til leke- og oppholdsplasser og eies og drives av beboerne i de respektive felt.

De felles, private veger i planen skal eies og drives i fellesskap av de eiendommer som har regulert atkomst fra samme veg.

2. BESTEMMELSER FOR ANDRE REGULERINGSFORMÅL.

2.1 Friområder.

Friområde 4 og 5 er avsatt til idrettsbaner og tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I friområdet 6 forutsettes det at en del av eksisterende skog hogges for å øke solinnfall til det offentlige byggeområdet.
I friområdene 7 og 8 er det tillatt med kjøring av skogsvirke fram til de angitte velteplasser.

2.2 Spesialområde.

Dette området er avsatt til privat stallvirksomhet.
Bygninger som ikke har direkte tilknytning til denne virksomheten tillates ikke oppført.

2.3 Trafikkområder.

På de gangveger som er gitt skravur, er kjøring til de tilliggende eiendommer tillatt. Kjøring på gangveger forøvrig er kun tillatt for utrykningskjøretøyer.

Langs samlevegen er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer utover det planen viser.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3. FELLESBESTEMMELSER

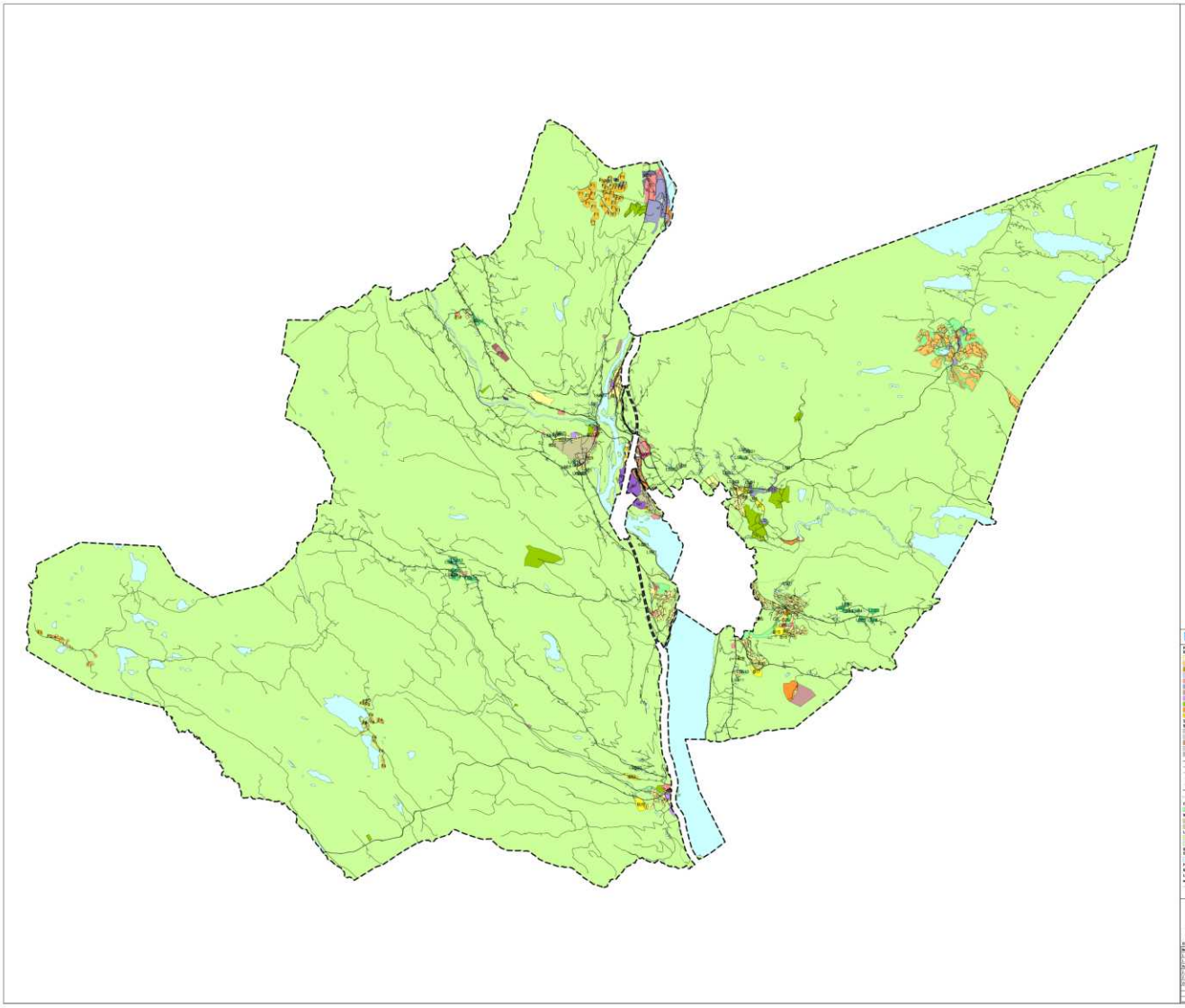
3.1 Det må utarbeides en trafikksikringsplan for både offentlige og private veger som angir skilting, fartsdempende tiltak, eventuelle sperre m.v.

3.2 Eksisterende terreng og vegetasjon må bevares i størst mulig utstrekning.

3.3 Tomteutnyttelsen regnes lik forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og netto-tomt.

3.4 Ved oppfylling av tomt, tillates ikke fylling inn i til grensende friarealer.

3.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og overnatting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområder
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
- Veg
- Bane (inkludert knyttet banetomt)
- Lufthavn
- Parkering
- Kjørevei - På bakken
- Sykkelveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang-/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Kjørevei

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Andre typer militære formål
- Fareområder

LAND- I SJØBASERT (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for viktig basert på lokalisk mineralgrunnlag
- LNFR for spredt bolig/næringsformål

SPESIELLE OMRÅDER (PBL § 11-8)

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSSONE

LAGERVEKSLER

- Planlagt
- Grense for eksisterende

Planlagt

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og overnatting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområder
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt bolig/næringsformål

N

Målestokk 1:100000 A0

PlanID: 2016kommplan

Saksbehandler: Eva Kristin Sveen Sli
Prosjektansvarlig: TARJEI

Dato for kartgrunnlag: 22.08.14
Dato for utarb.: 22.08.14

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent
1. gangs behandling - Forslagsstillingen	053/18	06.12.2018	SMB
Kunngjøring - høringsfrist 6 måneder		07.12.18 - 11.12.2019	
Administrativ behandling		28.06.2022	SMB
2. gangs behandling - kommunestyret		28.06.2022	SMB
2. gangs behandling			
Endret - kommunestyret		26.03.2024	SMB

Gabbrostien 11

Nabolaget Røyslimoen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	7 min 4.4 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 4.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 6.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	14 min 8.5 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	7 min 4.8 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Røyslivegen snuplass Linje B5, 535	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Røyslimoen barnehage (0-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	21 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røyslimoen	12 min
Rema 1000 Røyslimoen	12 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	9 min
Lillehammer Apotek	12 min
Lillehammer Vinmonopol	8 min

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	8 min
Langsethagen balløkke	24 min
Espern Lillehammer	8 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min

«Rolig og naturskjønne omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

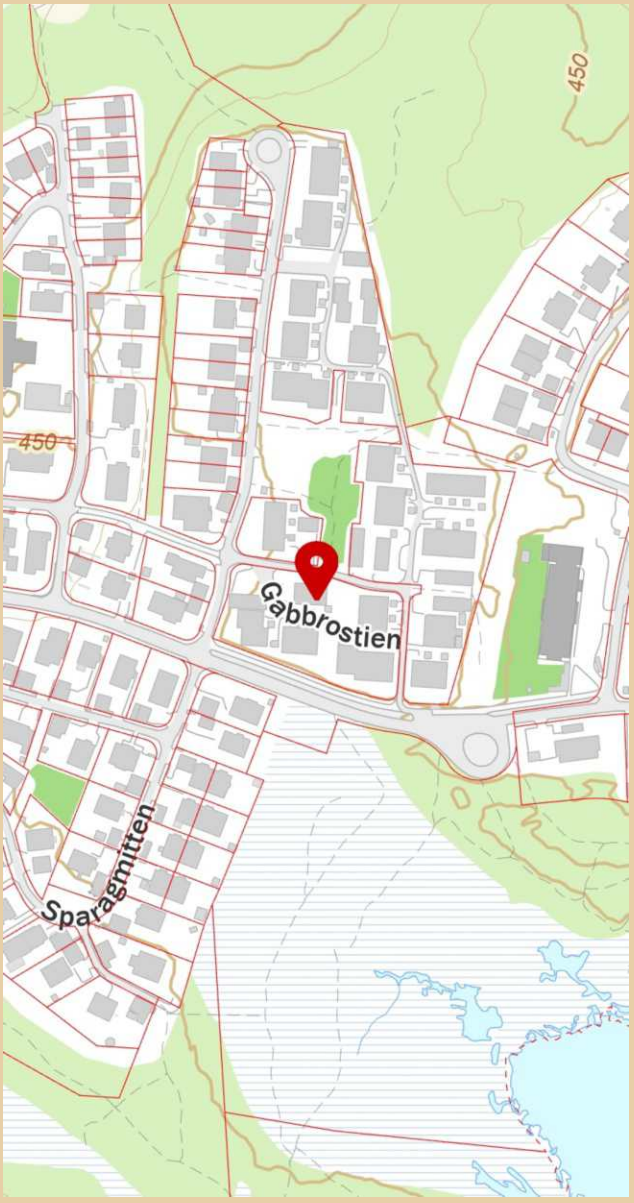
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gabbrostien 11, 2611 Lillehammer
Gnr. 85, Bnr. 225, andelsnr. 35 i RØYSLIMOEN BORETTSLAG 3, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260186

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer
Saksbehandler: Anders Tyrom
Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496
E-post: anders.tyrom@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.
