PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GRØNSTADS GATE 32A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grønstads gate 32 A, 2609
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 1212

Andelsnummer 12

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20088-1385 **Referansenummer:** SC9655

Foretak: Byggtakst Øst Nygård **Takstingeniør:** Per Johnny Nygård

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

Byggtakst Øst Nygård Org. nr. 95351079

Byggtakst Øst har 22 års medlemskap Norsk takst og takserer boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer og landbruk, samt naturskader for privat, næring og landbruk.
Tilstandsrapport etter ny avhendingslov. Løsøretaksering. Skadetaksering.
Reklamasjonsrapporter. Skadetaksering . Skjønnstaksering.
Byggesøknader. Energiattester. Uavhengig kontroll KL. 1

Foruten fuktmåleinstrumenter og fuktsøkeinstrumenter har vi
varmesøkende kamera og inspeksjonskamera for hulrom.
Drone.

Per Johnny Nygård har vært takstmann siden 2002 og har erfaring i flere byggfag siden 1981



Rapportansvarlig

Per Johnny Nygård

Per Johnny Nygård
Uavhengig Takstingeniør
pejo@pejo.no
928 02 590

Mesterbrev

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i 1. etasje ble totalrenovert 2019-2020 og er normalt vedlikeholdt etter det.

Borettslaget er ansvarlig for bygning og det er kun mangler ved innvendige forhold boligselger kan stilles til ansvar for.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer: stuevindu har elektrisk screens fra 2021.

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent dato. Malt balkongdør i tre fra 2000.

Balkong med impregnerte terrassebord på gulv. Balkongdør har manuelt styrt screens fra 2021.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater gulv har
høytrykkslaminat av lik type gjennomgående i leiligheten.
Innvendige overflater på vegg
har malte veggplater av spon, Tre av soveromsveggene er av helsparklete og malt betong. Det samme er de øvrige veggene i entréen bort sett fra veggen til bad. Tak er malt gips i alle rom.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig dører er kompakte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura,samsvarsrklæringer og bilder.
Gipstak på bad er sparklet, tapetsert og malt med våtromsgodkjente materialer. Himling
over badekar er i
våtromsmalt trespon på grunn av stjernehimmel.
Gulv på bad er fliser.Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilstrekkelig. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er det 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk i følge eier

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Integrerte hvitevarer av kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombi micro/stekeovn og dampstekeovn med pyrolyse.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). vannledningene inn til leiligheten er i kobberrør originalt fra byggeår.
Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsrørene på badet er av støpejern fra 2019 og ble spylt november 2024 da resten av avløpssystemet i borettslaget gjennomgikk strømpetrekking.
- avløpsrørene på kjøkkenet er i støpejern fra byggeår som gjennomgikk rensing og strømpetrekking november 2024 i borettslagets regi.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vannstoppanlegg på kjøkken og i bod hvor vaskerom står.
Vannbåren radiatorvarme i stue, kjøkken og 2 soverom fra fjernvarmeanlegget.
Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva bioenergi som gir varme til vannbårne radiatorer i boligblokken og til varmtvannet. Varme og varmtvann dekkes av felleskostnader.
230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

Røykvarslere er skiftet og seriekoblet oktober 2025. Har batterier som varer til juni 2035.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skjrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

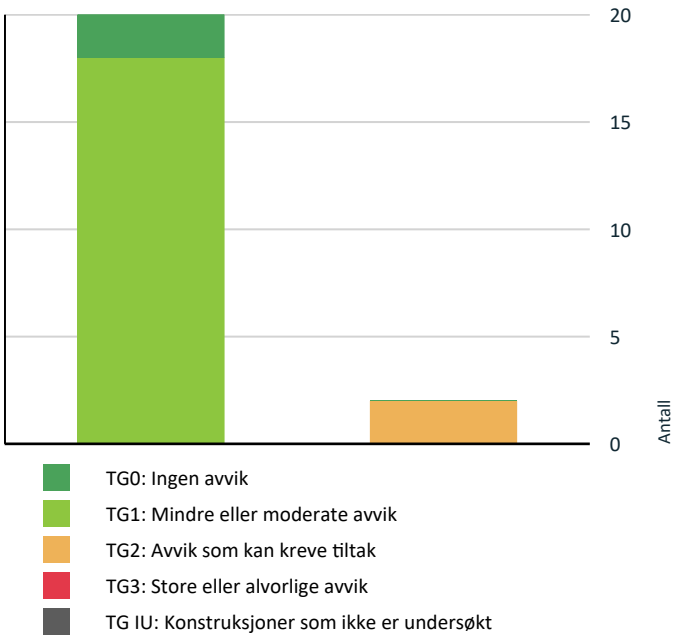
Boligbygg med flere boenheter

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

Opplysninger i følge eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Anvendelse
Bygningen er bolighus.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer: stuevindu har elektrisk screens fra 2021.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent dato. Malt balkongdør i tre fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med impregnerte terrassebord på gulv. Balkongdør har manuelt styrt screens fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater gulv har høytrykkslaminat av lik type gjennomgående i leiligheten. Innvendige overflater på vegg har malte veggplater av spon, Tre av soveromsveggene er av helsparklete og malt betong. Det samme er de øvrige veggene i entréen bort sett fra veggen til bad. Tak er malt gips i alle rom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører er kompakte fyllingsdører.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura,samsvarsrklæringer og bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Gipstak på bad er sparklet, tapetsert og malt med våtromsgodkjente materialer. Himling over badekar er i
våtromsmalt trespon på grunn av stjernehimmel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv på bad er fliser.Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilstrekkelig. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er det 25mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk i følge eier

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Sluk i dushjørne



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Strømledning er lagt frem til ventil så avtrekksvifte kan monteres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

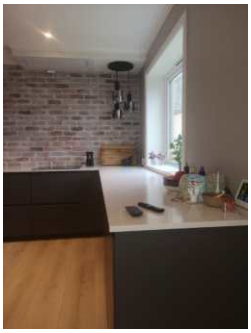
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Integrerte hvitevarer av kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombi micro/stekeovn og dampstekeovn med pyrolyse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkke

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). vannledningene inn til leiligheten er i kobberrør originalt fra byggeår.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsrørene på badet er av støpejern fra 2019 og ble spylt november 2024 da resten av avløpssystemet i borettslaget gjennomgikk strømpetrekking.
- avløpsrørene på kjøkkenet er i støpejern fra byggeår som gjennomgikk rensing og strømpetrekking november 2024 i borettslagets regi.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannstoppanlegg på kjøkken og i bod hvor vaskerom står.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Underskap på kjøkken

TG 1 Varmesentral

Vannbåren radiatorvarme i stue, kjøkken og 2 soverom fra fjernvarmeanlegget.
Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva bioenergi som gir varme til vannbårne radiatorer i boligblokken og til varmtvannet. Varme og varmtvann dekkes av felleskostnader.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntakssikringen til leiligheten ble oppjustert/skiftet desember 2020 for å ha kapasitet til dagens kjøkken. Våren 2024 ble det også installert en ny stikkontakt i stue og oktober 2025 byttet speilskap på badet.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere er skiftet og seriekoblet oktober 2025. Har batterier som varer til juni 2035.

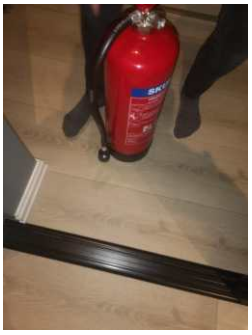
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukker



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og trolig fjell.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bod, Bad, 2 Soverom, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 250 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	114 750
Fradrag for andel felles gjeld	-	382 235
Konklusjon markedsverdi		**3 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er en objektiv vurdering av en eiendoms verdi basert på tilbud og etterspørsel i det nåværende eiendomsmarkedet. Markedsverdien representerer prisen som en kjøper og en selger er villige til å omsette eiendommen for under normale og frivillige omstendigheter.

Markedsverdien er satt uten at formue og fellesgjeld er vurdert.

 Sammenlignbare salg og prisnivå
• Grønstads gate 32A (tidligere annonser):
• 77 m² toppleilighet i samme bygg annonsert for 2,5–2,6 mill. før renovering
• Grønstads gate 32B (nabo):
• 68–74 m² leiligheter solgt for 2,86–3,2 mill. siste år
• Grønstads gate 30A (nærmeste nabo):
• 74 m² leilighet solgt for 3,0–3,2 mill. nylig

Kirkegata 31A, 2609 Lillehammer Boligtype Leilighet Eieform Andel Soverom 3 Internt bruksareal 68 m² (BRA-i) Bruksareal 78 m² Eksternt bruksareal 5 m² (BRA-e) Innglasset balkong 5 m² (BRA-b) Etasje 4 Byggeår 1965
Furubakken 15B, 2609 Lillehammer Prisantydning 2 900 000 kr Totalpris Boligtype Leilighet Eieform Andel Soverom 3 Internt bruksareal 97 m² (BRA-i) Bruksareal 100 m² Eksternt bruksareal 3 m² (BRA-e) Etasje 2 Byggeår 1970
Cathinka Guldbergs veg 17C, 2609 Lillehammer Boligtype Leilighet Eieform Andel Soverom 3 Internt bruksareal 93 m² (BRA-i) Bruksareal 95 m² Eksternt bruksareal 2 m² (BRA-e) Balkong/Terrasse 7 m² (TBA) Etasje 4 Byggeår 1970

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	690 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Kommentar
Tomtebelastning. Leilighetens tomteverdi av felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

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

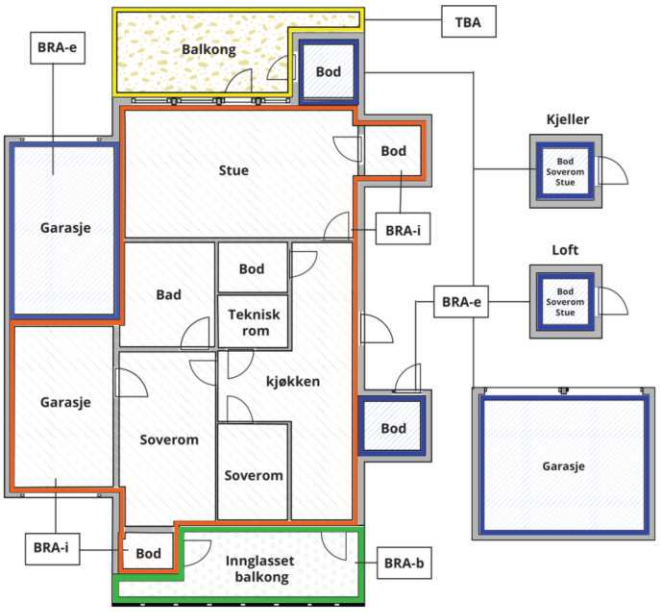
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75			75	6
SUM	**75**				**6**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, soverom, soverom 2, entré		

Kommentar

Bod på 8m2 på loftet. Og bod i kjeller på 9m2. Tilgang til vaskeri og fellesarealer,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opplysninger i følge eier.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Per Johnny Nygård	Takstingeniør
	Ranveig Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	1212		0	1175 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grønstads gate 32 A

Hjemmelshaver
Grønstadg 32 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Grønstadgate 32 Borettslag	963455720		Obos

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	114 750	382 235

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grønstads gate 32A ligger svært sentralt i Lillehammer, kun et kvartal nedenfor gågata og rett ved Søndre Park og Lillehammer stasjon. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

- Nærområde: Midt i sentrum, i et veletablert borettslag
- Avstand til gågata: Ett kvartal unna – kort gangavstand til butikker, kaféer og servicetilbud
- Transport: Et steinkast fra Lillehammer togstasjon, med gode forbindelser til Oslo og Trondheim
- Rekreasjon: Rett ved Søndre Park, som gir grøntarealer og ro midt i byen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	06.11.2025	
3	06.11.2025	
4	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251488

Selger 1 navn
Ranveig Knutsen

Gateadresse
Grønstads gate 32A

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2609

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP560789

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251488

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av montering av vann og avløp ble utført av Ramsøy AS, det elektriske arbeidet ble utført av Østbye og Sletmoen. Det byggtekniske ble utført av min far som er fagutdannet tømrer og meg selv. Arbeid utført og ferdigstilt februar 2019.
Arbeid utført av	Ramsøy AS og Østbye & Sletmoen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble utført etter TEK10.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samsvarserklæring ble sendt av Ramsøy AS til Lillehammer kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele borettslaget gjennomgikk en fullstendig kamera-inspeksjon av boligblokkens avløpsnett 2024. Det ble foretatt påfølgende rens og strømpetrekking på utslitte støpte soil og grenrør. Badet har nye grenrør fra renovering av badet i 2019, slik at her trengtes det ikke strømpetrekking.
Arbeid utført av	TT-teknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det originale tregulvet ligger på bærebjelker av tre. enkelte steder svever bjelkene litt over betongdekket. Dette medfører litt knirk noen steder i stuen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele det elektriske anlegget i leiligheten har blitt oppgradert og installert av Østbye & Sletmoen AS i tiden mellom 2019 og 2020. I nyere tid er det også de som har gjort småjobber, som å legge til nye stikkontakter, strøm til screen, lys til balkong og skifte av speilskap på badet. Jobbene har de dokumentert på "min boligmappe".
Arbeid utført av	Østbye & Sletmoen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 55251488

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomførte egenkontroll oktober 2025 inne i leiligheten. Eidsiva bioenergi gjennomførte kontroll av sentralfyranlegget i boligblokken i oktober 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Min far og jeg har stått for tømrer og murerarbeidet i leiligheten. Min far er utdannet tømrer og har jobbet på dugnad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2021 ble det skiftet ut balkonger og fasaden fikk en oppfriskning.

Arbeid utført av: Syljuåsen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet er utvidet med 2 kvadrat fra hovedsoverommet og opplegg for vaskemaskin er installert i Bod v/entrè.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mottatt en Godkjent sanitærmelding fra Lillehammer kommune på bruksendringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført en tilstandsvurdering og utarbeidet en takstrapport oktober 2025 i forbindelse med planlegging av salg av boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251488

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251488

Tilleggskommentar

Borettslaget gjennomførte drenering i 2020.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251488

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

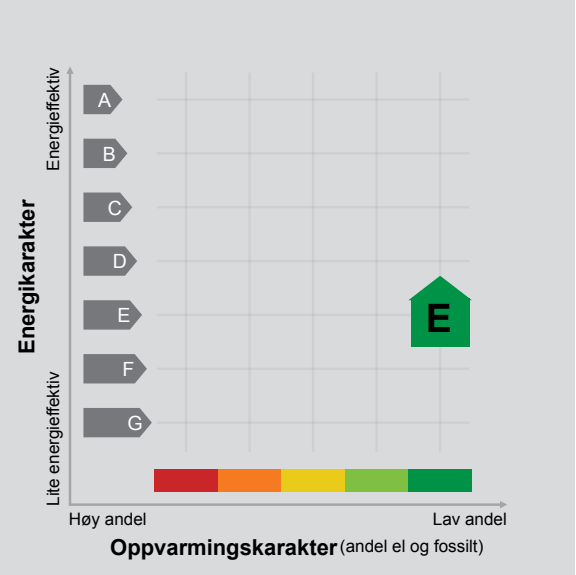
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ranveig Knutsen	2f4dc9fb5f4dd8cdef5d0 67d0b8eb3180cc3a679	30.11.2025 09:00:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251488

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grønstads gate 32A
Postnummer	2609
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12831226
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-187064
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 4 401 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 401 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

FERDIGATTEST

Herr A/S Langesgate 10. II
Byggherre.

Deres anmeldte Boligbygg

i Grönstads gate, vei nr. 32, A-B

Aprobert av Lillehammer bygningsråd under sak nr. 48/47.

Godkjennes ferdig oppført, og kan tas i bruk den 4/3 - 1949.

I bygningen er 3 piper med tilsammen 6 ildsteder.

9 leilighet(er) med 4 rom inklusiv kjøkken.

3 —»— » 3 —«— —»—

—»— » —«— —»—

Innredning på loft: Loftsboder.

—»— i kjeller: Boder, vaskerom og fyrrom.

Merknader: Følgende mangler utbedres:

Punkt 1. 3 stk. 9" feierdører i forbindelse med fyrkanalen (anbringeren) og en på loftet må skiftes ut med 12" feierdører.

" 2. Trappegelender og gulvbeleggg i trappene mangler.

" 3. Røkpipene mot gavlveggene må påmures. Kfr. departementets forskrifter § 52 punkt 6.

Samtlige arbeider må være utført innen 2 måneder fra dags dato.

Lillehammer bygningsråd, den 4. mars 1949.

Bygningsinspektør.



INNKALLING 2025

Grønstadgate 32 Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 17:00
USBL, Kirkegata 45

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grønstadgate 32 Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - USBL, Kirkegata 45

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 El-billader

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 El-billader

Innkommet ønske om at det forhandles frem en løsning for el-billadere (hjemmeladere) for andelseierne.

Det er under forutsetning at det vil være mulig å få reservert parkeringsplass til formålet og at kostnaden dekkes fullt og helt av de av andelseierne benytter seg av tilbudet.

Forslag til vedtak: Syret gis fullmakt til å forhandle frem en løsning på el-billadere for andelseiere.

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å undersøke muligheten til å montere El-billadere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ranveig Knutsen
Styremedlem, Laila Pettersen
Styremedlem, Mina Granlien
Varamedlem, Hans Kristian Slettum

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Mina Granlien

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg.

Styrets innstilling: Hans Kristian Slettum velges inn for et nytt år som varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**604 174**	**735 056**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-606 660	-9 674
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 359 108	-121 207
B. Årets endring disponible midler	**752 448**	**-130 881**
C. Disponible midler	**1 356 622**	**604 174**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 447 495	693 894
Kortsiktig gjeld	-90 872	-89 720
C. Disponible midler	**1 356 622**	**604 174**

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

Resultatregnskap 2024 Grønstadgate 32 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 205 438	1 118 582	1 173 954	1 218 424
Sum leieinntekt		**1 205 438**	**1 118 582**	**1 173 954**	**1 218 424**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	22 108	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**22 108**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 205 438**	**1 140 690**	**1 173 954**	**1 218 424**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 358	5 358	6 046	5 858
Styrehonorar	2	38 000	38 000	38 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		234 696	257 491	315 000	265 000
Kostnad eiendom/lokale	4	62 060	75 798	56 000	70 000
Kommunale avgifter/renovasjon		190 142	176 785	159 176	200 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 892	15 350	6 200	7 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	288	10 627	1 500	0
Reparasjon og vedlikehold	7	899 513	56 572	18 000	20 500
Revisjonshonorar		4 976	4 753	4 396	4 510
Forretningsførerhonorar		40 445	38 373	40 443	42 020
Andre honorar	8	19 305	203 083	5 000	1 000
TV/bredbånd		62 856	56 376	55 687	70 000
Forsikring		36 411	33 834	36 702	47 500
Eiendomsskatt		63 224	64 663	64 664	63 300
Andre kostnader	9	4 383	3 505	4 700	4 200
Sum kostnad		**1 668 548**	**1 040 568**	**811 514**	**851 388**
Driftsresultat		**-463 110**	**100 122**	**362 440**	**367 036**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 986	22 792	0	0
Rentekostnad		176 535	132 589	141 931	159 471
Netto finansposter		**143 549**	**109 797**	**141 931**	**159 471**
Årsresultat		**-606 660**	**-9 674**	**220 509**	**207 565**
Overført til/fra annen egenkapital		-606 660	-9 674	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-606 660**	**-9 674**	**0**	**0**

Balanse 2024 Grønstadgate 32 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	19 310	19 310
Bygninger	3	360 103	360 103
Sum anleggsmidler		**379 413**	**379 413**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	7 964
Andre kortsiktige fordringer		8 384	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 068	7 344
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 431 043	678 586
Sum omløpsmidler		**1 447 495**	**693 894**
SUM EIENDELER		**1 826 908**	**1 073 307**

Balanse 2024 Grønstadgate 32 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 084 889	-2 478 229
Sum opptjent egenkapital		**-3 084 889**	**-2 478 229**
Sum egenkapital	**10**	**-3 024 889**	**-2 418 229**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 523 324	3 164 216
Borettsinnskudd		237 600	237 600
Sum langsiktig gjeld		**4 760 924**	**3 401 816**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 258	30 485
Påløpne renter		1 311	872
Annen kortsiktig gjeld		36 303	58 363
Sum kortsiktig gjeld		**90 872**	**89 720**
Sum gjeld		**4 851 796**	**3 491 536**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 826 908**	**1 073 307**
Pantstillelser	12	4 760 924	3 401 816

Sted:_____ Dato:_____

Ranveig Knutsen	Laila Pettersen	Mina Granlien
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	913 104	869 652
3618 Leietillegg strøm	416	614
3650 Innkrevde felleskostn. renter	168 153	124 377
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	123 765	123 939
Sum	**1 205 438**	**1 118 582**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	38 000	38 000
Sum	**43 358**	**43 358**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Innløsning av festetomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 310	360 103
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 310	360 103
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 310	360 103
Anskaffelsesår :	2007	1992
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP560789.11.1
Byggeår er 1992. Borettslaget består av 12 andeler og ligger i Lillehammer Kommune.
Borettslaget eier tomten som er påført g.nr 200, b.nr 1212.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 890	75 329
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 170	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	469
Sum	**62 060**	**75 798**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	9 413
6420 Lisens Bevar HMS	6 892	5 938
Sum	**6 892**	**15 350**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	798
6540 Inventar	0	9 829
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	288	0
Sum	**288**	**10 627**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	36 780
6602 Vedlikehold VVS	898 706	19 031
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	807	761
Sum	**899 513**	**56 572**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 775	6 833
6730 Teknisk honorar	13 530	196 250
Sum	**19 305**	**203 083**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 875	2 188
7770 Betalingskostnader	952	974
7771 Andre gebyrer	500	0
7773 Omkostninger innkreving	1 056	144
7790 Andre kostnader	0	200
Sum	**4 383**	**3 505**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	60 000	0	60 000
Sum innskutt egenkapital	**60 000**	**0**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 478 229	-606 660	-3 084 889
Sum opptjent egenkapital	**-2 478 229**	**-606 660**	**-3 084 889**
Sum egenkapital	**-2 418 229**	**-606 660**	**-3 024 889**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**
Formål:	Strømpetrekking av rør	Refinansiering
Lånenummer:	**20958619201**	**20958533668**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	3 318 481
Lånesaldo 01.01:	0	3 164 216
Avdrag i perioden:	28 788	112 104
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 471 212**	**3 052 112**
Saldo 5 år frem i tid:	810 780	2 402 754

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958533668	9	257 913	2 321 217
	3	243 631	730 893
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958619201	9	124 322	1 118 898
	3	117 438	352 314

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 523 324
Innskuddskapital	237 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 760 924**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**379 413**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 237 600,- Bokført verdi 237 600,-
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Grønstadgate 32 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grønstadgate 32 Borettslag

Styreleder	Ranveig Knutsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Mina Granlien (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Laila Pettersen (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grønstadgt 32 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønstadgt 32 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XBSR7-VHR3G-51JFL-57TCU-LRZTF-JXM32

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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: XBSR7-VHR3G-51JFL-57TCU-LRZTF-JXM32

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 14:41:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: XBSR7-VHR3G-51JFL-57TCU-LRZTF-JXM32

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Grønstadgate 32 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ranveig Knutsen
Styremedlem, Laila Pettersen
Styremedlem, Mina Granlien
Varamedlem, Hans Kristian Slettum

Styret i Grønstadgate 32 Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Grønstadgate 32 Borettslag 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.
Grønstadgate 32 Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 963455720

Grønstadgate 32 Borettslag består av 12 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Grønstadgate 32 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560789. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Grønstadgate 32 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Det er blitt gjennomført vernerunde i fellesarealene
- Delt ut batterier til røykvarslere i andelsleilighetene
- Det er blitt byttet ut batterier og brannslukkere i fellesarealene.

Styrets arbeid

Det har blitt gjennomført jevnlige styremøter for å planlegge generalforsamling, evaluere og korrigere budsjett og regnskap m.m. Styret ser at fellesarealene snart trenger noe vedlikehold og drøftet behovet for oppussing av trappeoppgangene. Vi besluttet å innhente uforpliktende pristilbud på maling av trappeoppgangen, samt fjerning av luker til søppelsjakter hvor disse veggene kan kles med f.eks. spiler som tar noe av akustikken. Vi har tatt stilling til tilbudet og lar det være med det.

Styret arrangerte dette året en dugnad 2024 før 17. mai hvor det ble ordnet i utearealet. Dugnaden ble avsluttet med en sosial samling med kaffe og kaker i etterkant.

Styret arrangerte også beboermøte slik at TT-teknikk kunne informere om prosessen "rørfornying/strømpeforing av avløp". Det ble også innkalt og avholdt ekstraordinær generalforsamling ifbm rørfornying. Rørfornying ble gjennomført i uke 43 og 44. Noe restarbeid ble gjennomført i ukene etter. Styret valgte å bruke styreleder som "Byggherre" (derav et lite midlertidig hopp i honoraret for denne perioden, da det har krevd noe merarbeid for styreleder).

Med bakgrunn i isblokker som raste fra taket ved inngangene vinteren 2023-2024, ble det ved bistand fra vaktmester Jørn-Ingo Madsen innhentet tilbud på utbedringer på loftet for å forhindre isdannelse i fremtiden. Styret vedtok å godta tilbudet av sikkerhetsmessige hensyn. Utbedringen ble gjennomført like etter nyttår 2025 av Ekre Bygg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grønstadgate 32 Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - USBL, Kirkegata 45.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Silja Beate Heggen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 El-billader

Innkommet ønske om at det forhandles frem en løsning for el-billadere (hjemmeladere) for andelseierne.

Det er under forutsetning at det vil være mulig å få reservert parkeringsplass til formålet og at kostnaden dekkes fullt og helt av de av andelseierne benytter seg av tilbudet.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller: Styret gis fullmakt til å forhandle frem en løsning på el-billadere for andelseiere.

Styret innstilling til vedtak: Styret får fullmakt til å undersøke muligheten til å montere El-billadere.

Vedtak:
Stemmer for forslagsgivers vedtak: 0 stemmer

Stemmer for styrets innstilling til vedtak: 8 stemmer.

Vedtatt ble: Styret får fullmakt til å undersøke muligheten til å montere El-bil ladere.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Svein Holen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Mina Granlien

Vedtak:
Valgt ble: Anne Marit Sollien for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Hans Kristian Slettum for 1 år.

Valgt ble: Ranveig Knutsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ønsker ikke å ha valgkomite.

Protokoll for Grønstadgate 32 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Silja Beate Heggen (sign.)	06.05.2025

1403 - Grønstadgate 32 Borettslag

Resultatregnskap 2025-09

	Hittil virkelig 2025	Hittil budsjett 2025	Hittil avvik 2025	Total budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 059 372	913 806	145 566	1 218 424
Sum leieinntekt	1 059 372	913 806	145 566	1 218 424
Annen inntekt				
Sum inntekt	1 059 372	913 806	145 566	1 218 424
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	7 050	5 668	1 382	5 858
Styrehonorar	50 000	50 000	0	50 000
Driftskostnad				
Energikostnad	157 713	141 250	16 463	265 000
Kostnad eiendom/lokale	46 881	46 662	219	70 000
Kommunale avgifter/renovasjon	143 589	150 300	-6 711	200 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7 045	7 100	-55	7 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	976	0	976	0
Reparasjon og vedlikehold	172 252	14 744	157 508	20 500
Revisjonshonorar	0	0	0	4 510
Forretningsførerhonorar	31 517	31 509	8	42 020
Andre honorar	0	1 000	-1 000	1 000
TV/bredbånd	52 092	52 497	-405	70 000
Forsikring	31 515	37 500	-5 985	47 500
Eiendomsskatt	46 338	47 475	-1 137	63 300
Andre kostnader	4 204	3 523	681	4 200
Sum kostnad	751 171	589 228	161 943	851 388
Driftsresultat	308 201	324 578	-16 377	367 036
FINANSPOSTER				
Rentekostnad	176 316	119 601	56 715	159 471
Netto finansposter	176 316	119 601	56 715	159 471

	Hittil virkelig 2025	Hittil budsjett 2025	Hittil avvik 2025	Total budsjett 2025
Årsresultat	131 885	204 977	-73 092	207 565

Frittstående borettslag

Vedtekter

for Grønstadgt. 32 Borettslag org nr 963 455 720.

vedtatt på generalforsamling den 30.06.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Grønstadgt. 32 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillehammer kommune og har forretningskontor i Lillehammer kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER GRØNSTADSGATE 32

1.Ro og orden.
Det skal være ro og orden mellom kl. 23.00 og 06.00. Det gjelder både inne og ute. Vis hensyn når du går i trappeoppgangen i dette tidsrommet. Ikke smell med dørene og pass på at ytterdøra er låst.
Kontakt naboene dersom du har sosialt lag som holder på lengre enn til kl. 23.00.

2.Balkongene.
Banking og risting av tekstiler som; klesplagg, gulvtepper, sengetøy /madrasser og lignende **er ikke tillatt på balkongene.** Det henvises da til bankestangen på nordsida av huset.
Lufting av tøy må ikke bli til sjenanse for andre beboere, og bør helst ikke forkomme på søn- og helligdager.
Ikke noe skal henge på rekkverket.
Ved vanning av blomsterkasser, rengjøring og snømåking på balkongene vis hensyn så ikke andre balkonger tilsøles eller sjeneres. Balkongene skal straks ryddes for snø.

3.Strøm.
Spar på strømmen i fellesarealene, som loft og kjeller. I den lyseste årstiden behøver ikke lyset i trappeoppgang nødvendigvis stå på om dagen.

4.Vaskeriet.
De som har sin vaskemaskin plassert her må føre opp i vaskeboken dato/antall ganger bruk. Et par ganger i året er det opptelling / utregning av hva hver enkelt må betale til borettslaget for bruk av strøm.
Brukerne av vaskeriet har ansvar for å holde det i orden.

5.Bankestang - tørkeplass.
Bankestang på nordsida av huset for gulvtepper, løpere og lignende. Lufting?
Tørkeplassen er på sørsida av huset. Her må det ikke bankes tepper. Tørkeplassen må så vidt mulig ikke brukes på søn- og helligdager.

6. Trappeoppganger og korridorer. (fellesareal)
Rengjøring av trappeoppganger og korridorer reingjøres etter oppsatt liste.
Smuss som oppstår ved flytting eller annen transport må straks fjernes av vedkommende leieboer. Husk at skiferhellene i trappeoppgangene tar lett flekker av f.eks fett /matrester.
Av forsiktighetsgrunner har ikke barn lov til å leke i trappeoppgangene eller i korridorer.
Etter sengetid påligger det leieboerne å ferdes stille og rolig i trappene.
Sportsutstyr, barnevogner og emballasje /andre gjenstander må ikke settes i trappeoppgangen. I så fall bare for en kortere tid.

7. Kjeller og loft.
Kjeller og loft må holdes i ordentlig stand. Privateffekter må ikke plasseres i korridorene slik at adgangen til de enkelte boder vanskeliggjøres. Jfr. brannforskriftene.
Ting som er vanskelig og få inn i bodene må det konfereres med styret om annen plassering.
Lyset slukkes når loft og kjeller forlates. Bruk av bart lys er ikke tillatt.
Pass på at utgangsdør i kjeller og dører opp til trappeoppgang alltid er låst.

8. Bad, WC og varmeanlegg.
Bad, wc og varmeanlegg må nyttes forsiktig så skade på bygningen unngås. Mangler som leieboere ikke selv kan rettes på, meldes vaktmester eller håndverker.
Radiatorene må bare skrus på i den utstrekning vær- og temperaturforhold gjør det påkrevet. Under lufting av rommene må radiatorene skrus av. For å hindre at de fryser i stykker, skrus de ikke helt av når det er kuldegrader. Av samme grunn må man ikke under lengre fravær i den kalde årstid forlate leilighetene med radiatorene helt avstengt.
Tapping av badevann må ikke finne sted mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
Vannsluket i badet må renses en gang i blant så vannskade unngås.

9. Musikk, radio og TV.
Musikkinstrument, radio og TV må benyttes hensynsfullt. Etter kl. 22.00 må ikke musikkinstrument brukes. Radio og TV kan brukes forsiktig.
Musikkundervisning er ikketillatt styrets og generalforsamlingens godkjenning.

10. Husdyr.
Husdyr (hund, katt m.v.) må ikke holdes uten styrets samtykke.
Dyreeier må rette seg etter styrets bestemmelser.

Alle leieboere (brukere) plikter å sette seg inn i ordensreglene.

Informasjon fra styret

til eiere/ beboere av leiligheter i Grønstadsgate 32 Borettslag.

1. **Sortering av søppel** – Glør er ikke fornøyd med vår håndtering av bioavfallet. Det viser seg at flere kaster slikt avfall i plastposer i de brune dunkene. Vi minner om at for bioavfall skal det brukes spesielle brune papirposer. Poser kan kjøpes hos Rema, Kiwi m.flere. Renovasjonsselskapet, Glør, har nylig delt ut en brosjyre til alle husstander om kildesortering. Surr i sorteringen påfører Glør ekstraarbeid.

2. **Hold det ryddig ved inngangsdørene til blokken og i trapp ned fra Grønstadsgate –** Her blir det slengt sigarettstumper/ fyrstikker og annet rask som sjokoladepapir, tyggegummiklyser m.m. Alle har ansvar for å rydde etter seg. **Husk at ytterdørene skal være låst.**

3. **Røyking på veranda** - bruk askebeger. Ikke kast sigarettstumper / aske / annen søppel rett ut på plenen, som det er gjort enkelte steder. For det første ser det ikke pent ut og ikke minst er det en brannfare når bakken er tørr.

4. **Bruk av parkeringskort** - hver oppgang har et felles parkeringskort for bruk ved kortere besøk. Det må altså ikke beslaglegges for lengre tid. Den som låner ut kortet er ansvarlig for at det bringes på plass. For besøk over lengre tid /dager henviser vi til "Servisetorget" / Lillehammer Kommune, som kan gi deg et parkeringsbevis, påført navn og dato og legges synlig i bilen. Det samme gjelder for håndverkere på besøk.

Lillehammer kommune
Adresse: Serviceboks, 2626
Telefon: 61 05 05 00

Utskriftsdato: 5.6.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0501 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1212
Adresse: Grønstads gate 32A, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3002019/55-18-0173 Grønstads gate 32B

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FERDIGATTEST

Herr A/S Langesgate 10. II
Byggherre.

Deres anmeldte Boligbygg

i Grönstads gate, vei nr. 32, 30

Aprobert av Lillehammer bygningsråd under sak nr. 48/47.

Godkjennes ferdig oppført, og kan tas i bruk den 4/3 - 1949.

I bygningen er 3 piper med tilsammen 6 ildsteder.

9 leilighet(er) med 4 rom inklusiv kjøkken.

3 —»— » 3 —«— —»—

— —»— » — —«— —»—

Innredning på loft: Loftsboder.

—»— i kjeller: Boder, vaskerom og fyrrom.

Merknader: Følgende mangler utbedres:

Punkt 1. 3 stk. 9" feierdører i forbindelse med fyr-
kanalen (underinngerom) og en på loftet må skiftes
ut med 12" feierdører.

" 2. Trappegelender og gulvbelegg i trappene mangler.

" 3. Isolasjonen mot ovnsveggene må utbedres. Jfr. Departementets forskrifter § 52 punkt 6.

Samtlige arbeider må være utført innen 2 måneder fra dags dato.

Lillehammer bygningsråd, den 4. mars 1949.

Bygningsinspektør.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**1212**	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Grønstads gate 32 A, 2615 Lillehammer						

1351 REGULERINGSFORHOLD

Planopplysninger:	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**
Reguleringsplan ☒	190 Lillehammer sentrum	Bolig	21.12.2010
Kommuneplanens Arealdel ☐			
Kommunedelplan ☐			
Uregulert ☐			
Reguleringsbestemmelser ☒			
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐ Nei: ☒		
Kommentarer:			

Lillehammer 5. juni 2018

Med hilsen

Marianne Wålen Nørstegård

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

Lillehammer kommune
Adresse: Serviceboks, 2626
Telefon: 61 05 05 00

Utskriftsdato: 5.6.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0501 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1212
Adresse: Grønstads gate 32A, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3002019/55-18-0173 Grønstads gate 32B

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	190 - Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
Reguleringsformål	Bolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

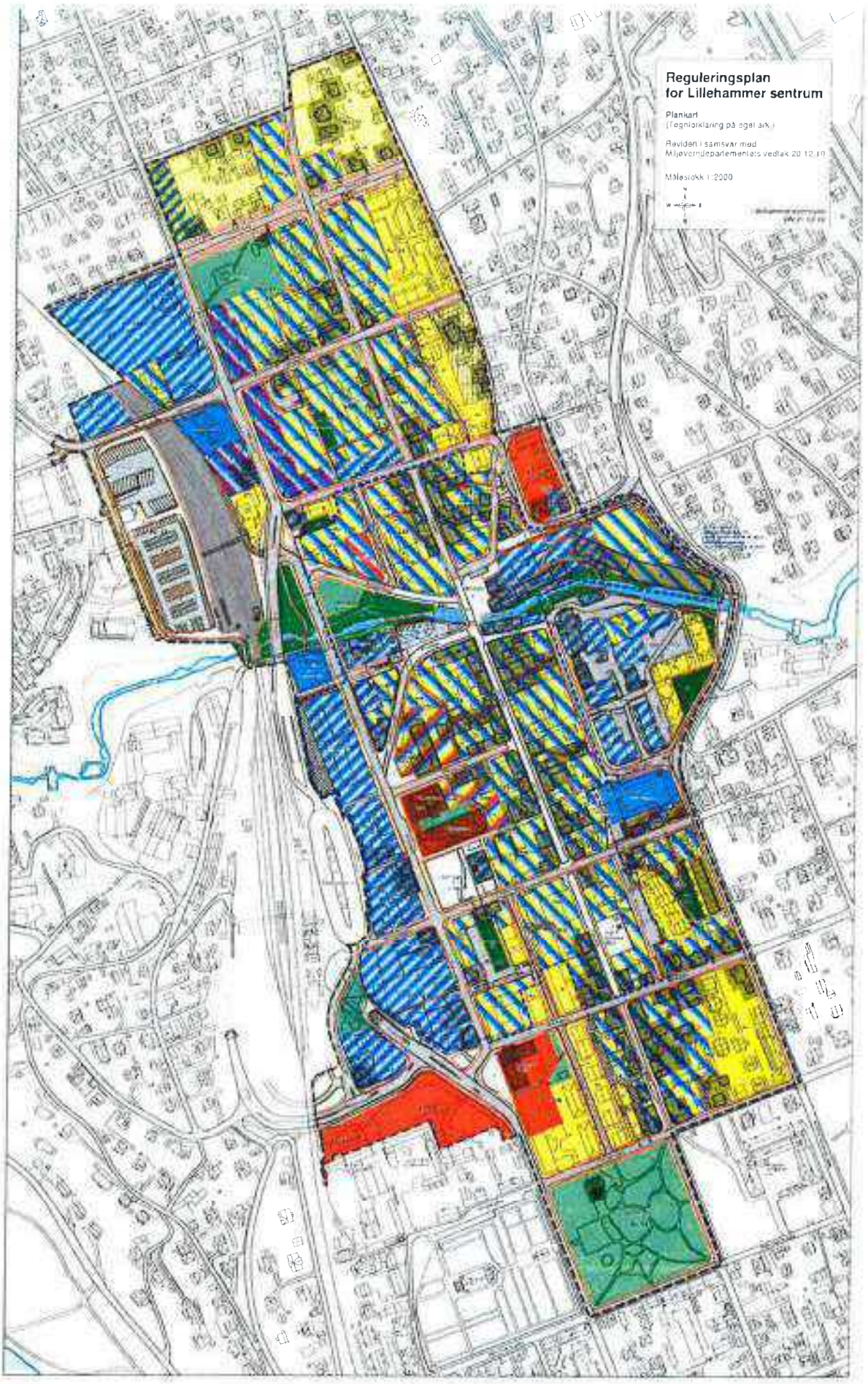
Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som I mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
Plankart
(Tegnforklaring på eget ark.)
Revidert i samsvar med
Miljøverndepartementets vedtak 20.12.10
Målestokk 1:2000

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

Planen består av kart og bestemmelser av samme dato

Formell behandling

Forslag:	25.4.2008
Revidert:	13.5.2008
Planutvalget 1. gang:	21.5.2008
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	22.5.2008
1. gangs offentlig ettersyn:	18.6. - 29.8.2008
Revidert:	4.2.2009
Planutvalget 2. gang:	19.3.2009
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	20.3.2009
2. gangs offentlig ettersyn:	27.3. - 22.5.2009
Revidert:	17.8.2009
Kommunestyret 1. gang (Før mekling):	24.9.2009
Revidert i samsvar med kommunestyretes vedtak:	25.9.2009
Planutvalget 3. gang:	3.12.2009
3. gangs offentlig ettersyn (Begrensa tilleggshøring):	11.12.2009 - 8.1.2010
Planutvalget 4. gang:	4.2.2010
Kommunestyret 2. gang:	18.2.2010
Kommunestyret 3. gang (Vedtaket 24.9.09 opprettholdt):	24.3.2010
Godkjent av Miljøverndepartementet:	20.12.10
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets godkjenning:	21.12.10

Tegnforklaring

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (Kv. 13, 22 og 15)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Kv. 62A og 63)
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål
- Forretning
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Allmennyttig formål - gangpassasje

Byggeområder, kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

- Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Forretning
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Allmennyttig / Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Bolig
- Forretning / Garasje / Off. kjøreveg (Kv. 23b)
- Felles lekeareal / Bolig (Kv. 72a)

Offentlig trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg
- P — Parkeringsplass
- T — Torg
- Jernbane
- Annen veggrunn

Separeringen mellom disse formålene er ikke juridisk bindende

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park
- Annet offentlig friområde
- Friområde i vassdrag

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Freda bygning (Storgata 57 og vanntårn på Lurhaugen)
- Bygning som skal bevares
- Areal som skal bevares
- Områdevern (Kv. 15)
- Restriksjonsområde for ev. P-anlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles grøntareal
- Felles gangareal
- Felles avkjørsel

Linjesymboler

- Planområdets avgrensning
- Grense for formål og delområde
- Byggegrense
- Byggelinje
- Frisiktlinje i kryss
- Turveg - Sti
- Grense for butikksenter-område

Atkomster

- P — Atkomst til ev. P-anlegg
- Annen avkjørsel

Tegnforklaringen er tilpasset kart i målestokk 1:2000
Det betyr at for eks. kart i målestokk 1:1000
har dobbelt så tjukke streker som i denne tegnforklaringen.

REGULERINGSPLAN FOR LILLEHAMMER SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Formell behandling:

Godkjent av Miljøverndepartementet	**20.12.10**
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets vedtak:	21.12.10

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- Disse bestemmelsene.
- Plankart sist revidert 21.12.10.

§ 2 REGULERINGSPLANER SOM ERSTATTES

- Reguleringsendring for Fagstadhaven, godkjent av kommunestyret 28.10.2004. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet. (Kvartal 15B)
- Reguleringsplan for kvartal 15 øst, godkjent av kommunestyret 14.6.2007 og revidert 18.1.08 etter klagebehandling i planutvalget 17.1.08. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet. (Kvartal 15A)
- Reguleringsplan for kvartal 23B, godkjent av kommunestyret 23.11.06. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsendringer for kvartalene 28 og 23, godkjent av kommunestyret 29.10.87 og 26.6.97.
- Reguleringsplan for kvartal 34 Lurhaugen, godkjent av kommunestyret 18.02.93
- Reguleringsplan for kvartal 55, Bryggeriet, godkjent av kommunestyret 21.11.02. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsplan for kvartal 62A, Huusehagen, godkjent av kommunestyret 14.12.06. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.

- Reguleringsplan for kvartal 72A godkjent av kommunestyret 25.3.04. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Deler av reguleringsplanen for Lillehammer Skysstasjon godkjent av kommunestyret 30.4.92.
- Deler av reguleringsplanen for ny forbindelse til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent med omgivelser, godkjent av kommunestyret 19.12.91.

§ 3 GENERELLE FORMÅLSVISE BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslovens § 25, punkt 1)

§ 3.1 Byggeområdene generelt

Innenfor byggeområdene tillates, lager, atkomstveg, parkeringsanlegg, anlegg for uteopphold og annet som naturlig hører til reguleringsformålet.

§ 3.2 Arealer for boliger

Unntatt første underpunkt nedenfor gjelder disse bestemmelsene også for områder for boligformål i kombinasjon med andre formål.

(I § 12.2 om "Kapasitet i vegsystemet" er det stilt krav om kapasitet i vegsystemet før større prosjekter kan godkjennes.)

§ 3.2.1 Tilleggsformål innenfor områder regulert til rent boligformål

Innenfor områder for rent boligformål tillates boliger med tilhørende servicefunksjoner. Med til slike servicefunksjoner regnes mindre lekeplasser, felles private friområder og felles atkomster.

Begrenset næringsvirksomhet kan også tillates innenfor områder for rent boligformål under følgende forutsetninger:

- Hver næringsbedrift begrenses til 100 m^2 bruksareal. Nødvendige parkeringsarealer skal regnes med i bruksarealet.
- Samlet bruksareal til næringsformål begrenses til 10 % av det totale bruksarealet i den eksisterende bebyggelsen innenfor det aktuelle delområdet.
- Atkomst og parkering kan løses på en måte som ikke forringer bomiljøet vesentlig.

§ 3.2.2 Bakkeplanet

Nye boliger på bakkeplan mot gate er kun tillatt innenfor områder som er regulert til rent boligformål.

§ 3.2.3 Atkomst til boliger

I prosjekter hvor boliger er kombinert med annen virksomhet, skal boligene ha egen atkomst fra bakkeplan. Kommunen kan godkjenne boliger med felles atkomst med annen virksomhet hvis den finner dette forsvarlig for bomiljøet.

§ 3.2.4 Små leiligheter

I planer og prosjekter som inneholder mer enn 6 boenheter, skal andelen små leiligheter, det vil her si maks 2 rom, utgjøre minst 1/3 av det samlede antall nye boenheter.

Kommune kan unnta fra dette kravet hvis den finner grunn til å anta at små boenheter utgjør minst 1/4 av det samlede antall boenheter i området som dekkes av reguleringsplanen for sentrum.

§ 3.2.5 Uteoppholdsareal for boliger

Boliger, med unntak av hybler, skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse på min. 10 % av boligens areal, minimum 5 m^2 netto pr. boenhet.

Unntak kan gjøres der eget, privat uteoppholdsareal finnes på terreng eller der etablering av balkong eller lignende vil være i strid med antikvariske hensyn.

Privat uteplass skal ha solinnfall i sommerhalvåret.

Nye boliger skal ha minimum 15 m^2 privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet i små prosjekter på inntil 8 boenheter, og min. 10 m^2 pr. boenhet i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet.

Nærlekeplass i hht. kommunens lekeplassvedtekter skal tilrettelegges innenfor det felles uteareal et med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke kunne benyttes til bilparkering, og bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder.

Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før felles og private uteoppholdsareal er opparbeidet.

§ 3.2.6 Solinnfall

Deler av uteoppholdsareal, herunder nærlekeplass, skal ha solinnfall i min. 3 timer i tidsrommet mellom kl. 09:00 og 17:00 ved vårjevndøgn.

Ved nye prosjekter skal konskevensene for solforholdene for eksisterende boliger vurderes.

§ 3.3 Areal for forretning / butikksenter-område

Disse bestemmelsene gjelder også for områder for forretningsformål i kombinasjon med andre formål.

§ 3.3.1 Definisjon

Utenfor området avmerket som "butikksenter-område" er følgende ikke tillatt:

1) Nye enkelt-forretninger med salgsflate større enn 1500 m^2.
2) Kjøpesentre større enn 3000 m^2.
   Med kjøpesenter forstås her ei gruppe med forretninger med felles inngangsparti i form av et oppholdsareal under tak utenfor offentlig gategrunn.

Unntatt fra forbudene i punktene 1) og 2) ovenfor er handel med følgende varegrupper, som er plass- eller transportkrevende:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler / hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer
- Brunevarer

§ 3.3.2 Utforming av forretningsbygg

I bygg med forretninger i første etasje skal vinduer og dører dekke minimum 70 % av fasadelengden i første etasje mot gate. Vinduene skal være åpne med innsyn til forretningene innenfor eller til vindusutstillinger. *(Står også i § 5.2 om "Hensyn til gate- og uterom".)*

(I § 12.2 om "Kapasitet i vegsystemet" er det stilt krav om kapasitet i vegsystemet før større prosjekter kan godkjennes.)

§ 3.4 Arealer for industri i kombinasjon med andre formål

Innenfor arealer avsatt til blant annet industri tillates ikke virksomhet som vil medføre uakseptabel støy i boligmiljøer. Jamfør § 5 om støyforhold.

§ 3.5 Offentlige trafikkområder

Formålene offentlig kjøreveg og offentlig gang- og sykkelveg er å betrakte som ett reguleringsformål. Skillet mellom disse er ikke rettslig bindende.

§ 3.6 Arealer for offentlige eller allmennyttige formål

Innenfor byggeområde for offentlige bygninger eller bygninger med allmennyttig formål tillates kirker, sykehus, pleiehjem, helseinstitusjoner, skoler og museer/kulturinstitusjoner mv.

§ 3.7 Passasjer gjennom kvartalene

Offentlig ferdsel for fotgjengere gjennom sentrumskvartalene skal opprettholdes og videreutvikles gjennom passasjer på egnede steder og kvartalsplasser i tilknytning til slike passasjer.

Disse passasjene er vist på plankartet dels som "Offentlig gang- og sykkelveg", dels som "Allmennyttig formål - gang- og sykkelveg".

Passasjer regulert som "Offentlig gang- og sykkelveg" kan ikke bygges over og skal være åpne for allmennheten til enhver tid.
Planens intensjon er at disse passasjene skal driftes av kommunen.

Passasjer regulert som "Allmennyttig formål - gang- og sykkelveg", skal være allment tilgjengelige i butikkenes åpningstider. De kan ellers inngå i forretningsarealer, men skal framstå som passasjer utenom ordinære salgsflater. De delene av disse passasjene som ligger utenom områder regulert til "Arealer som skal bevares, kan bygges over.
Planens intensjon er at disse passasjene skal driftes av private.

Passasjene skal gå via kvartalsplasser der slike går fram av regulerte "arealer som skal bevares". Kommunen kan ellers tillate at traseene justeres i forbindelse med detaljprosjektering.

(Lokalisering og størrelse av "kvartalsplasser", går fram av "Temakart: Byrom", som er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen.
Dette temakartet er altså ikke en rettskraftig del av reguleringsplanen.
Med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene, stilles det ikke minimumskrav til kvartalplassens areal så lenge funksjon og lokalisering vurderes som tilfredsstillende.
Kvartalsplasser utformes i forbindelse med detaljprosjektering.)

§ 3.8 Byens åpne rom

Med byens åpne rom menes her:

- Byens torg, merket med **T** på plankartet.
- Gågata.
- Mesnaelva med strandområder.
- Parker og andre offentlige friområder.

I byens åpne rom tillates bare tiltak som legger til rette for bruk av disse som åpne, offentlige rom, med mindre noe annet går fram av spesifikke bestemmelser. I parker og andre offentlige friområder tillates bare byggetiltak knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet.

Godkjenning av vesentlige permanente tiltak i disse områdene skal baseres på offentlig høring.

Det skal legges vekt på kunstnerisk utsmykning. Organisasjoner for kunstnere skal være blant de som tilskrives ved slike høringer.

§ 3.9 Vegetasjon

Levedyktige trær av betydelig størrelse og annen sammenhengende vegetasjon skal bevares. Uttynning kan foretas etter samråd med Lillehammer kommune.

Ikke levedyktige trær som tas ned, skal erstattes med mindre en annen løsning for vegetasjonen inngår i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som er godkjent av kommunen.

§ 3.10 Mesnaelva

Mesnaelva reguleres til friområde i vassdrag.

For Mesnaelva og arealene langs denne som er regulert til friområder, gjelder:

Eventuelle anlegg i elva må forelegges konsesjonsholder før byggemelding.

På kartet er inntegna stier og bruer over Mesnaelva. Plasseringen av disse er ment illustrerende og er ikke juridisk bindende.

(Se også *de kvartalsvise bestemmelsene for kvartal 24A.)*

§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER

(Plan- og bygningslovens § 25, punkt 6)

§ 4.1 Område med nasjonal verneverdi

Det meste av planområdet (*) er i "Byplan for Lillehammer" av 15.6.06 kategorisert som "område med nasjonal verneverdi".

Plan- og bygningslovens §§ 74.2 og 92 tredje ledd skal derfor tillegges særlig vekt. Se § 5 om arkitektonisk utforming.

Kommunen kan i samråd med fylkeskonservatoren tillate mindre avvik fra disse bestemmelsene, hvis den finner det nødvendig for å gjøre bygningen anvendelig på en måte som er hensiktsmessig for byen.

(*) *Følgende kvartaler innenfor planområdet ligger utenfor byplanens "område med nasjonal verneverdi": Nr. 13, 20, 24B, 28, 29, 34, 35 og 79B.*

§ 4.2 Uttalelse fra kulturminnemyndighetene

Kulturminnemyndighetene skal uttale seg til alle plan- og byggesaker knyttet til bygninger som skal bevares og arealer som skal bevares innenfor planområdet.

§ 4.3 Arealer som skal bevares

Områder som på plankartet er markert som "Arealer som skal bevares", kan ikke bebygges ytterligere.

Kommunen kan tillate unntak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket vil bidra vesentlig til at opprinnelig bygning kan anvendes på en måte som er positiv for byen.
- Ingen bygninger som skal bevares, endres vesentlig når det gjelder volum, karakter og synlighet.
- Ingen fasader på "bygninger som skal bevares" som vender ut mot "arealer som skal bevares", blir bygd inn med mer enn 1/3.
- Ingen viktige byrom som hører til verna hus, blir berørt på en måte som går ut over funksjonen som byrom eller potensialet til å kunne utvikles videre som byrom.
  (I sin vurdering av hva som er viktige byrom vil kommunen legge til grunn "Temakart: Byrom", som er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen. Dette temakartet er altså ikke en rettskraftig del av reguleringsplanen.)

Glasstak over "Arealer som skal bevares" er ikke tillatt med mindre annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

§ 4.4 Bygninger som skal bevares

1. Bygning som på plankartet er markert som "Bygning som skal bevares", kan ikke rives. Den kan tas ned og settes opp igjen hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen finner at det kan forsvares teknisk og vernefaglig. Den kan flyttes bare hvis anledning til det går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

2. Endringer i eksteriøret på bygninger som skal bevares, skal utføres på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.
3. Så langt det er mulig skal gamle bygningsdeler repareres og ikke byttes ut.
4. Ved endring av vinduer, kledninger, taktekking osv. skal ha for øye en tilbakeføring til opprinnelig utseende.
5. Eventuell tilbakeføring må baseres på dokumentasjon, eksempelvis i form av fotografier eller bygningstegninger.
6. Punktene 2, 4 og 5 i denne bestemmelsen gjelder normalt også for overflatebehandling og farger.
7. Ved nybygg etter total brannskade eller tilsvarende, gjelder de samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektonisk uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor en ren stilkopiering.
8. Kommunen kan i samråd med fylkeskonservatoren tillate mindre avvik fra punktene 2 - 7 i disse bestemmelsene om "Bygninger som skal bevares", hvis den finner det nødvendig for å gjøre bygningen anvendelig på en måte som er hensiktsmessig for byen.

§ 4.5 Høydebegrensning ved "bygninger som skal bevares"

Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal skal ha en gesims som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares.

Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares har en gesimshøyde på under 4 m. I slike tilfeller gjelder planens øvrige bestemmelser om gesimshøyder.

§ 5 ARKITEKTONISK UTFORMING

§ 5.1 Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene

Det skal legges til grunn at det meste av planområdet er kategorisert som "område med nasjonal verneverdi". Se § 4.1 om "område med nasjonal verneverdi".

Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk, men underordne seg omgivelsene og spesielt den historiske bebyggelsen når det gjelder volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

I områder med overveiende trepanelt bebyggelse skal det brukes trepanel som ytterkledning på vegg.

Skråtak skal ha en takvinkel som er tilpasset nabobygningene.
Se egen generell bestemmelse om takform.

Fasadelengde mot gate skal som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. *(Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten.)*
Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3, skal denne deles i deler med ulike arkitektoniske uttrykk.

Søknad om ny bebyggelse skal vise fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.

Kommunen kan kreve at fjernvirkningen av større tiltak skal vurderes med tanke på utsikt, siktlinjer, eksponering i landskapet og lignende.
(Se egne bestemmelser om henholdsvis "Byggesøknad og estetikk" og "Innhold i illustrasjonsplan", punktene a, b og c.)

§ 5.2 Hensyn til gate- og uterom

Ved nybygg eller andre tiltak skal det legges særlig vekt på at bygningens eller tiltakets form, fasade og materialbruk understreker og forsterker tilliggende gate- og uterom.

I bygg med forretninger i første etasje skal vinduer og dører dekke minimum 70 % av fasadelengden i første etasje mot gate, med mindre bevaringshensyn tilsier noe annet. Vinduene skal være åpne med innsyn til forretningene innenfor, eller til vindusutstillinger. Slike bygg skal ha inngang fra alle handlegater de grenser mot.

Viktige siktlinjer ut fra gate- og uterom til byens nære omgivende landskap skal ikke stenges.

§ 5.3 Bygningsplassering

Bygninger mot offentlig gate og plass skal ha gatefasade i eksisterende byggelinje. Med mindre kommunen tillater eller krever noe annet, skal det bygges inntil minst én av eiendomsgrensene som støter mot gate. Ubebygd del av tomtens bredde mot gate skal være maksimalt 1/3 av eiendomsbredden, og det kan kreves oppsetting av gjerde i åpningen.

Utbygging av mindre enn 1/3 av eiendomsbredden mot gate tillates bare hvis det kan godkjennes en utomhusplan som viser at det vil ligge til rette for seinere utbygging som utnytter eiendommen over minimumsgrensen.

§ 5.4 Riving av eksisterende bebyggelse

Rivingstillatelse forutsetter godkjent plan for ny bruk av arealet. Det skal være godtgjort at byggearbeider skal igangsettes umiddelbart etter riving.

§ 5.5 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter kan brukes for å avgrense gaterommet eller eiendommen. Slike tiltak skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter. I sentrum vil det normalt si tett plankegjerde med ev. port i fasadeliv.

Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

§ 5.6 Byggesøknad og estetikk

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal det medfølge en redegjørelse for tiltakets estetikk og en begrunnelse for de valg som er gjort.

I den grad det kan være relevant, skal det skal her gjøres rede for

- forhold til landskapet (byens eller stedets landskap, natur i tettbebyggelsen etc.),

- forhold til utbyggingsmønsteret (byens eller stedets struktur med gater og plasser, tomtestruktur, naturgitte mønstre og historiske elementer etc.),
- forhold til bebyggelsen (eksisterende bygninger, byrom, trafikkareal, bymøbler etc.)
- og andre forhold som er omhandlet i "Estetiske retningslinjer" slik de til enhver tid foreligger. *(Et utkast til estetiske retningslinjer har fulgt reguleringsplanen som vedlegg ved den formeller behandlingen.)*

Kommunen kan bistå med å vurdere hvilke forhold det vil være relevant å gjøre rede for i hver enkelt sak.

"Estetiske retningslinjer" kan bli revidert også etter at reguleringsplanen er vedtatt. Ved søknad om byggetillatelse skal en forholde seg til de retningslinjene som gjelder til enhver tid.

§ 6 STØYFORHOLD

Prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet.

Ved alle nye byggeprosjekter eller hovedombygginger skal støysituasjonen 20 år fram i tid dokumenteres.

Trafikkprognoser som kommune legger fram, skal legges til grunn.

§ 7 FORURENSING

Det vises til "Forskrift om begrensning av forurensing".

Kommunen kan nekte brukstillatelse til nye boliger hvis den på grunnlag av beregninger og/eller målinger finner at forskriftens grenseverdier for beskyttelse av menneskets helse vil bli overskredet i området.

§ 8 UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal bygninger, fellesområder og utearealer utformes etter prinsippene for universell utforming. I søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for relevante forhold som stigingsforhold, markdekker og høydeforskjell. Det skal i nødvendig utstrekning dokumenteeres og redegjøres for universell utforming av uteområder, bygnings planløsning (inngangsparti, maksimal stigning på rampe, kommunikasjonsveger, rom), bygningsdeler, installasjoner og innredning.

For prosjekter med 8 boenheter eller flere skal min. 50 % tilrettelegges for livsløpsstandard. Slike boenheter som ligger over bakkeplan skal være tilgjengelige med heis.

For alle boligprosjekter skal det synliggjøres hvordan hele bebyggelsen på sikt kan oppnå livsløpsstandard.

(Det vises til de veiledninger og forskrifter om universell utforming som gjelder til en hver tid. For tiden er blant andre følgende dokumenter aktuelle:

- *Utkast til rikspolitiske retningslinjer for universell utforming sendt på høring med Miljøverndepartementets brev 12.12.07.*
- *"Bygg for alle" (HO-3/2004), temaveileder om universell utforming av byggverk og uteanlegg, utgitt av Statens bygningstekniske etat og Husbanken.*
- *NOU 2001:22 "Fra bruker til borger".*
- *Rundskriv T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".*
- *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk, kap. X om brukbarhet.*
- *Husbankens definisjon av "livsløpsstandard" i HB 7.B.1.9.)*

§ 9 ENERGI

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse, eksempelvis vannbåren varme. Det skal også dokumenteres at kapasiteten på strømnettet vil bli tilstrekkelig.

(Et fjernvarmeanlegg med varmesentral i Nordre Ål er under planlegging. Kommunen arbeider for tiden med vedtekter som krever tilknytning til dette fjernvarmeanlegget.)

§ 10 PARKERING

§ 10.1 Parkeringskrav

Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter.

Vedtektsfestet krav til parkering skal dekkes på en eller flere av følgende måter:

a) Parkeringsplass på egen grunn.

b) Parkeringsplass på annen eiendom under forutsetning av at det ikke parkeres på bakken og at parkeringen er basert på en tinglyst avtale.

c) Frikjøp i hht. vedtekt til pbl § 69.4.
Kommunen kan nekte frikjøp ved boligprosjekter og ved næringsprosjekter større enn 1000 m^2 brutto golvareal.

§ 10.2 Parkering for bevegelseshemmede

I ethvert parkeringsanlegg med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede.
Det tilrås at 10 % av parkeringsplassene reserveres for bevegelseshemmede.

Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang.
(Anbefalt: Maksimalt 20 m.)

I garasje / parkeringshus skal parkering for bevegelseshemmede plasseres nær heis og med tilgang for biler med ekstra høyde.

§ 10.3 Beslag av areal til parkering og bilkjøring

Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt med mindre noe annet følger av de kvartalsvise bestemmelsene.

Parkeringskjeller under terreng kan bygges fram til tomtegrensen.

Parkeringskjeller under terreng skal ikke regnes med i bebygd areal, BYA, under følgende forutsetninger:

- Dekket over parkeringsplanet opparbeides som uteoppholdsareal.
- Ingen deler av dekket over parkeringsplanet stikker mer enn 1 m over tilstøtende omgivelser.

§ 10.4 Restriksjonsområder for ev. P-anlegg

På plankartet er noen arealer avmerket som "Restriksjonsområder for ev. P-anlegg". Antall nye parkeringsplasser i tillegg til eksisterende på hvert areal er påført kartet. Inn- og utkjøring til disse parkeringsanleggene skal plasseres prinsipielt i samsvar med atkomstpilene på plankartet. Parkeringsanleggene skal kunne nås fra hovedgatene rundt sentrum uten å forstyrre miljøet inne i sentrum.

Tillatelse til tiltak innenfor disse arealene forutsetter at det kan dokumenteres at tiltaket ikke reduserer mulighetene for å anlegge like mange nye allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor plankartets "Butikksenter-område" som summen av plassene i plankartets "Restriksjonsområder for ev. P-anlegg". Denne summen er 1180 nye parkeringsplasser.

Tiltakets parkeringsbehov må altså ikke nødvendigvis dekkes innenfor plankartets "Restriksjonsområder for ev. P-anlegg".

§ 10.5 Takhøyde i parkeringsanlegg

Parkeringsrom skal anlegges slik at det blir mulig eventuelt å omdisponere rommene til annet formål seinere. Slik mulighet kan sikres ved en etasjehøyde på min 4,0 m eller ved at etasjeskillerne konstrueres slik at de kan demonteres.

For små parkeringsanlegg med plass til maks. 25 biler og for anlegg for privat boligparkering kan kommunen unnta fra denne bestemmelsen hvis det er åpenbart at anlegget ikke vil kunne inngå i en større sammenheng i framtida.

§ 11 ILLUSTRASJONSPLAN

§ 11.1 Krav om illustrasjonsplan

For prosjekter med mer enn fem boenheter eller næringsarealer over 500 m^2 skal det foreligge illustrasjonsplan.

Med illustrasjonsplan forstås en detaljert plan for utforming av bygninger og utomhusanlegg for et eller flere byggeprosjekt i forhold til egen tomt og de nærmeste omgivelser. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Kommunen kan kreve illustrasjonsplan også for mindre prosjekter hvis den finner det nødvendig av hensyn til en helhetlig arealutnyttelse.

Illustrasjonsplanen skal dekke et område som er tilstrekkelig stort til å vise hvordan prosjektet vil fungere sammen med de nærmeste omgivelsene funksjonelt og estetisk. Forslag til område som illustrasjonsplanen skal dekke, forelegges kommunen for godkjenning før illustrasjonsplanen utarbeides.

§ 11.2 Innhold i illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og tydelig vise i den grad det er relevant:

1. Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretninger.
2. Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet og/eller byggehøyde.
   *(Se § 13.1.2 om o*verskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer
   og § 13.2.2 om mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder. Feltvise grenser for BYA, gesimshøyder og mønehøyder er fastlagt i de kvartalsvise reguleringsbstemmelsene.)
3. Tomtegrenser.
4. Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold.
5. Utforming av kvartalsplasser og uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
6. Utforming av gang- og kjøreveger som sikrer framkommelighet for blant annet kjøretøyer for renovasjon, utrykning og brøyting med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlings måte.
7. Løsning for varelevering.
8. Plan for utvendig belysning.
9. Parkeringsplasser, herunder plasser for gjesteparkering.
   Ved parkeringskjeller skal utforming av atkomst vises.
10. Tiltak for støyskjerming.
11. Trafikksikkerhetstiltak.

12. Tilrettelegging for universell utforming.
13. Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
14. Anlegg for vann, avløp og overvann.
15. Anlegg for avfallsbehandling.
16. Lokalisering av evt. transformator.

Med illustrasjonsplanen skal det følge:

a. Tredimensjonal framstilling av prosjektet som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene og viktige byrom.
b. Hvis kommunen krever det: Framstilling av prosjektet i fjernvirkning som viser konsekvensene for utsikt, siktlinjer, eksponering i landskapet og lignende.
(Dette kravet er også tatt inn i bestemmelsen om "Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene".
Se også bestemmelsen om "Byggesøknad og estetikk".)
c. Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene, og konsekvenser for utsikt og opplevelse av terrenget.
d. Lengdeprofiler for alle nye veger hvor stigningen ikke sier seg selv og er uproblematisk.
e. Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafikksikkerhet og støy.
f. Analyse av dekningen (størrelse og kvalitet) av egnet areal for lek og uteopphold.
g. Registrering av eksisterende vegetasjon med en vurdering av hva som bør bevares.
h. Plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomta.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 12.1 Ferdigstillelse av utomhusarealer

Felles utearealer innenfor byggeområdet skal ferdigstilles for bruk innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

§ 12.2 Kapasitet i vegsystemet

Prosjekter av en størrelse som utløser krav om utbyggingsavtale i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser, kan bare godkjennes hvis tilstrekkelig kapasitet i transportsystemet dokumenteres.

(Bestemmelsene om utbyggingsavtaler som for tiden gjelder, går fram av kommunestyrets vedtak 15.6.06. Ifølge dette må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for boligprosjekter med mer enn 6 boliger eller investeringer i bygninger og anlegg for andre formål på mer enn 10 millioner kr. over en 3-årsperiode.

Mens reguleringsarbeidet har pågått, har Statens vegvesen og kommunen i samarbeid utviklet et verktøy for simulering av trafikkbelastningen på vegsystemet. Simuleringsmodellen heter "Contram". Modellen vil kunne være til nytte når trafikale konsekvenser av større prosjekter skal dokumenteres.)

§ 12.3 Elverommet kvartal 24A (Terrassen, Mølla)

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i kvartal 24A, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- "Møllestua" skal være flyttet ut av regulert trafikkareal til området FK1. Se **Feil! Fant ikke referansekilden.** om "Møllestua".
- Det skal være anlagt stier med gangbru/-bruer i friområdene i kvartalet merket Fri på plankartet.
- Tiltakene skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 11 om illustrasjonsplan.

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i byggeområdet Fo, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- Fotgjengerpassasjen langs nord- og vestsida av arealet skal være anlagt.
- Arealet øst for byggegrensene skal være satt i stand parkmessig og/eller for uteservering.
- Andre utearealer skal være satt i stand for allmenn tilgjengelighet. Detaljer avklares gjennom illustrasjonsplan.

§ 12.4 Offentlige gangveger i kvartal 21

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB1eller FKB2 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S2 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB2 eller FKB3 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S1 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 13 TETTHET, HØYDER OG TAKFORM

(Plan- og bygningslovens § 26)

§ 13.1 Tetthet

§ 13.1.1 Generelt

Bebygd areal, BYA, beregnes som bebygd areal i prosent av netto tomt. Netto tomt er eiendomsareal innenfor regulert grense mot naboeiendom, gate m.m.

- Uthus/garasje regnes med i bebygd areal.
- Utendørs parkeringsarealer som er nødvendige for å oppfylle kravene i kommunens parkeringsvedtekter, skal regnes som bebygd areal med 25 m^2 pr. biloppstillingsplass. Se § 10.3 om "Beslag av areal til parkering og bilkjøring".
- Parkeringskjeller under terreng skal ikke regnes med i bebygd areal under følgende forutsetninger:
  - Dekket over parkeringsplanet opparbeides som uteoppholdsareal.
  - Ingen deler av dekket over parkeringsplanet stikker mer enn 1 m over tilstøtende omgivelser.
- Arealer under glasstak skal regnes som bebygd areal.
  Se bestemmelse om glasstak under paragraf om "areal som skal bevares".
- Fotgjengerpassasjer gjennom kvartalene skal holdes utenom beregninger av tetthet så fremt de ikke overbygges.

Bebygd areal, BYA, er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene.

Disse grensene for tetthet vil ikke alltid kunne utnyttes på grunn av andre bestemmelser:

- Krav om arealer som skal bevares
  av hensyn til bygninger som skal bevares
  og behov for kvartalsplasser.
  Se § 4.3 om "Arealer som skal bevares".
- Byggegrenser, som er påført plankartet.
- Krav om uteoppholdsareal for boliger. Se § 3.2.5.
- Krav om solinnfall til boliger. Se § 3.2.6.

I noen delområder er det ikke gitt bestemmelser om bebygd areal, BYA. I disse områdene reguleres tettheten av bestemmelsene nevnt ovenfor.

§ 13.1.2 Overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer

Kommunen kan tillate høyere tetthet for enkelteiendommer enn angitt i de kvartalsvise bestemmelsene, under følgende forutsetninger:

- Det utarbeides en illustrasjonsplan som viser en etter kommunens oppfatning tilfredsstillende helhet. Se § 11 om illustrasjonsplan.
- Reguleringsplanens grense for BYA overskrides ikke for området som dekkes av illustrasjonsplanen, sett samlet.

§ 13.2 Høyder

§ 13.2.1 Generelt

Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene.

Disse høydebegrensningene vil ikke alltid kunne utnyttes på grunn av andre bestemmelser som for eks.:

- Krav om solinnfall til boliger, se § 3.2.6.
- Samspill med omgivelsene, se § 5.1.
- Hensyn til gate- og uterom, se § 5.2.

§ 13.2.2 Mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder

Ved avtrapping av bebyggelse i skrått terreng kan kommunen tillate mindre overskridelser av maksimal-høydene som er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene. Se § 13.2.5 om måling av høyder.

Forutsetningen er at det utarbeides en illustrasjonsplan som viser en etter kommunens oppfatning tilfredsstillende helhet. Se § 11 om illustrasjonsplan.

§ 13.2.3 Høyder inntil bygninger som skal bevares

Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal ha en gesims over gatefasade som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares.

Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares, har en gesimshøyde på under 4 m.

§ 13.2.4 Tilbaketrukket toppetasje

I områder hvor flatt tak er tillatt skal gesims på evt. tilbaketrukket toppetasje ligge under et tenkt skråtak fra maksimal gesimshøyde til maksimal mønehøyde, med takvinkel 37 grader.

Rekkverk på evt. balkong/takterrasse samt takutstikk over denne skal regnes som gesims på samme måte som tilbaketrukket toppetasje.

§ 13.2.5 Måling av høyder

For de fleste kvartalene er maksimale gesims- og mønehøyder angitt separat for

- områder mot gate, eventuelt mindre enn 18 m fra gate
- og for områder inne i kvartalene, det vil si i resten av kvartalene.

(Begrunnelse:
- I områder som er dominert av verneverdig bebyggelse, det vil i hovedsak si i byplanens "gamlebyen", skal hovedbygninger ha saltak (mønetak). Det vil si at taket skal skrå ned igjen på baksiden. Samtidig skal det være en viss avtand mellom verneverdig bebyggelse og høyere bebyggelse bak. Maksimumshøyden for indre kvartal (vanligvis 14,5 m) forutsetter derfor at nybygg er plassert min. 18 m fra gate.
- I områder som ikke er dominert av verneverdig bebyggelse og hvor flatt tak

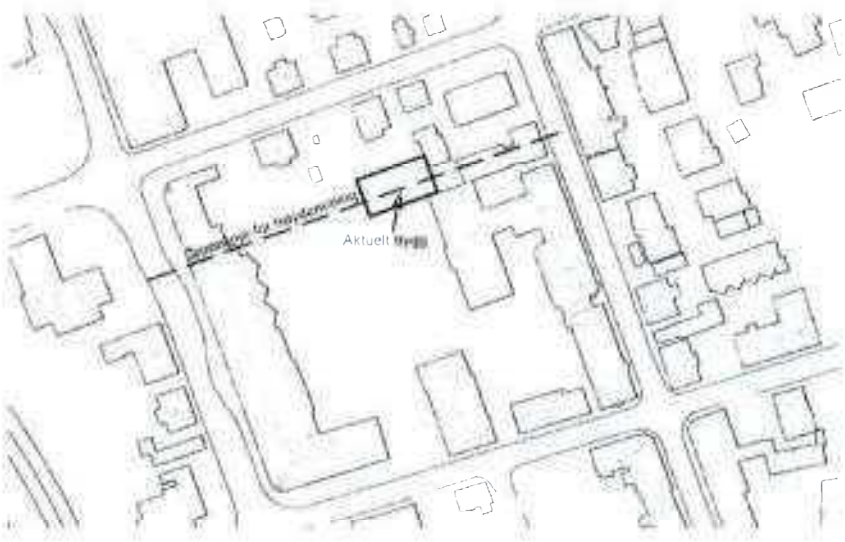
er tillatt, er intensjonen at bebyggelse inne i kvartalene ikke skal være dominerende sett fra gatene. Som overgang mellom høyder mot gate og høyder inne i kvartalene skal derfor bestemmelsen ovenfor om "Tilbaketrukket toppetasje" følges.)

Byggehøyder som er angitt for områder mot gate eller mindre enn 18 m fra gate, skal måles i forhold til nærmeste gatekant.

Byggehøyder som er angitt for områder inne i kvartalene, skal normalt måles i forhold til ei tenkt rett linje gjennom det aktuelle stedet fra den nærmeste kanten av gata på oversiden av kvartalet til den nærmeste kanten av gata på nedsiden av kvartalet. Figurene nedenfor forklarer dette nærmere. Den tenkte rette linja er det kalt "grunnlinje for høydemåling".
Hvis høyden på planert terreng avviker vesentlig fra ei tenkt rett linje som nevnt ovenfor, kan kommunen bestemme at byggehøydene skal måles på en annen måte.

Maksimale gesims- og mønehøyder skal ikke overskrides på noe punkt rundt bygningen. Det er altså ikke gjennomsnittshøyden rundt bygningen som reguleres.

Disse måleregelene gjelder ikke der byggehøyder er angitt med kotehøyder i de kvartalsvise bestemmelsene.



§ 13.3 Takform

Som det går fram av de kvartalsvise bestemmelsene, skal skråtak vanligvis ha en takvinkel som er tilpasset nabobygningene. Ved slik tilpassing skal bebyggelse som er regulert til bevaring, tillegges større vekt enn annen bebyggelse.
Sammenhengende bygg med tilnærmet samme gesimshøyde skal ha lik takvinkel.

I noen tilfeller er skråtak presisert som saltak.

Der nabobebyggelsen ikke gir klare føringer, skal takvinkelen være mellom 35 og 40 grader. Kommunen kan bestemme takvinkelen mer nøyaktig.

Takarker og takopplett kan tillates som små volumer uten takutstikk med samlet lengde på inntil 1/3 av takets lengde.

KVARTALVISE BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslovens § 26)

§ 14 KVARTAL 72B

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Brofoss gate, Bankgata, Grønstads gate og Langes gate.

§ 14.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50 % for noen enkelteiendommer.

Byggetettheten kan varieres forutsatt illustrasjonsplan.
Se egen bestemmelse om dette.

§ 14.2 Gesimshøyder

- Området A: Maks. cote-høyde 193 m
  (Det vil si ikke høyere enn fløyene på Kulturhuset Banken.)
- Området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.

§ 14.3 Mønehøyder

- Området A: Maks. cote-høyde 195 m
  (Det vil si ikke høyere enn fløyene på Kulturhuset Banken.)
- Området B: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers mønehøyder.

§ 14.4 Takform

Det stilles ikke krav til takform i dette kvartalet.

Grønstads gate 32A

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	5 min 2.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	21 min 1.7 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	4 min 0.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre park Kirkegata i Kirkegata Linje 505, 507, 600, 601, 602, 603	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	7 min 0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	11 min 0.9 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Kuben	3 min
Kiwi Storgata	4 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	8 min
Apotek 1 Mesna	4 min
Lillehammer Vinmonopol	4 min

SPORT

Lillehammer videregående	3 min
Sportsplassen ballbane	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	7 min
Espern Lillehammer	9 min

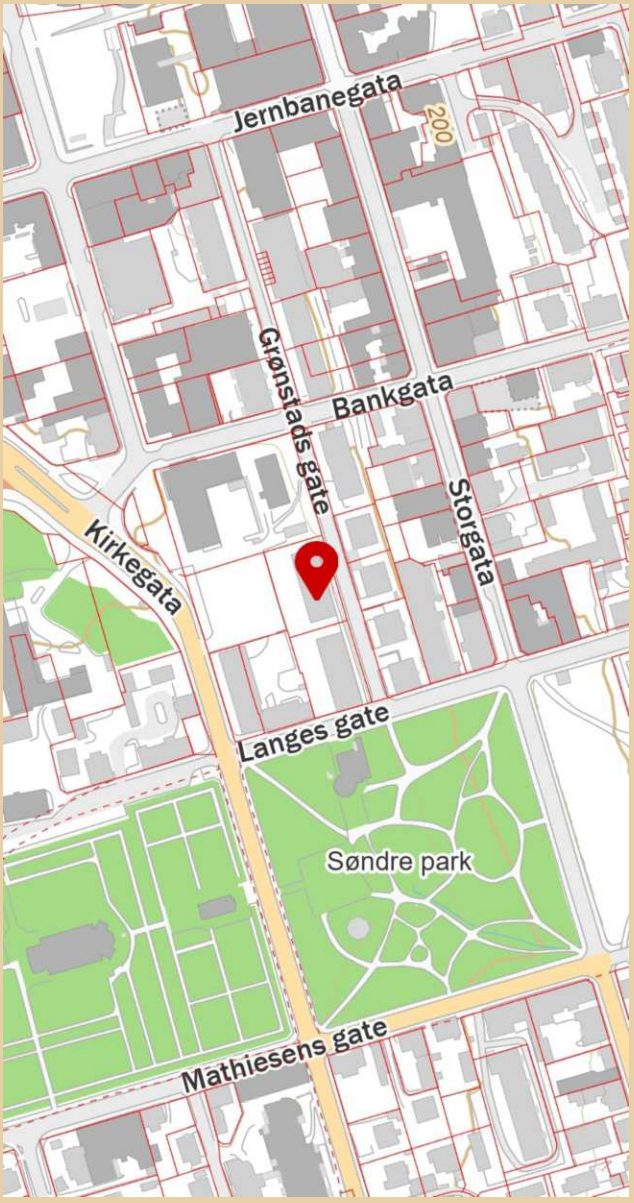
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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:
Grønstads gate 32A, 2609 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 1212, andelsnr. 12 i GRØNSTADG 32 BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251488

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 76 331

E-post: kristin.d.killi@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.
