PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# FURUBAKKEN 17C

# 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

Furubakken 17 C, 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 60, bnr. 45

Andelsnummer 44

**Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 75 m²**



**Befaringsdato:** 09.12.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21169-25529 **Referansenummer:** SV1751

**Autorisert foretak:** Obron Øst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Kvalvik

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# OBRON ØST AS

Obron.
Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn
med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.
Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



**Rapportansvarlig**


Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Lyd og brannklassifisert ytterdør.
Balkong ved stue, overliggende balkong som takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Vegger med gips og tapet på konstruksjon av betong, et soverom med treplater. Malt og sparklede betong himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Peisovn fra 2019 i stue.
Sotluke i kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noe slitasasje over enkelte overflater, normalt tatt alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad fra 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 16 mm.
Relativt flatt gulv utenfor dusjsone, 1:100 fall i dussone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Noe svellinger i bunn av skuffe på baderomsinnredning, ingen umiddelbare tiltak kreves.
Det er naturlig ventilering via ventil på vegg. Informasjon fra borettslaget sier at det er plan på utbedring av ventilasjonsløsning, kontakt styret for ytterligere informasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eier opplyser om at det er betongkonstruksjoner som omkranser badet og hulltaking blir da ikke gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,micro og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal sentralt i blokka.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Felles stoppekran og vannmåler i kjeller.
Ukjent type avløpsrør, ikke synlig. Det er utført rørfornying i regi av borettslaget i 2020.
Enkelte vindusventiler. Boligen har naturlig ventilasjon.
Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

El-skap med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

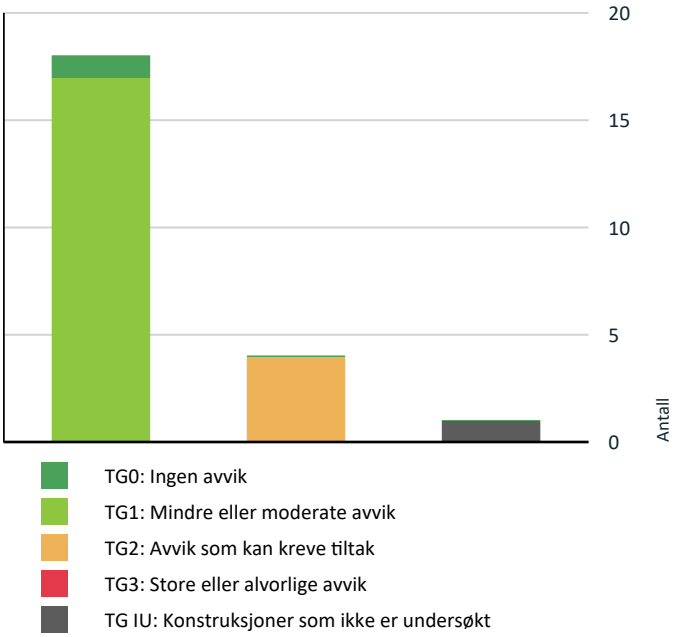
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endret rominndeling mellom stue og kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MERK SPESIELT: Leiligheten er en del av et Borettslag.
I denne rapporten er kun leiligheten innvendig + vindu, dører og balkong/terrasse beskrevet og medtatt i tilstandsrapporten. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret på de utvendige komponentene, om ikke annet er beskrevet i vedtektene. Borettslaget bør ha fått utarbeidet en Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget, som skal fremlegges ved salg.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Leilighet i 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje, noe utvendig avskaling. De vil ha slitasje på pakninger- tettelister, skinner og låsemekanisme.

**Våtrom > Leilighet i 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Flatt gulv utenfor dusjsone uten godkjent tetting ved dør gjør at lekkasjevann fra rommets restarealer vil kunne renne ut av rommet.
Det er for lite fall og høydeforskjell i henhold til byggeårets byggetekniske forskrifter.

**Våtrom > Leilighet i 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sjakt er ikke tilstrekkelig tettet. Ved visuell innspeksjon i innspeksjonsluke registreres det at det er mangelfullt tettet rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av at bygningsdelen har feil utførelse og nedsatt funksjon.

**Våtrom > Leilighet i 2.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På bad bør det være mekanisk ventilasjon (El- vifte).

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1970

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Normal standard fra byggeåret med enkelte fornyelser av overflater og komponenter.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje, noe utvendig avskaling. De vil ha slitasje på pakninger- tettelister, skinner og låsemekanisme.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Må påregne vedlikehold og utskiftinger, borettslaget har egen vedlikeholdsplan.



### TG 1 Dører

Lyd og brannklassifisert ytterdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ved stue, overliggende balkong som takoverbygg.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Vegger med gips og tapet på konstruksjon av betong, et soverom med treplater. Malt og sparklede betong himlinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Peisovn fra 2019 i stue. Sotluke i kjeller.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noe slitasasje over enkelte overflater, normalt tatt alder i betraktning.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad fra 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

### LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 16 mm. Relativt flatt gulv utenfor dusjsone, 1:100 fall i dussone.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Flatt gulv utenfor dusjsone uten godkjent tetting ved dør gjør at lekkasjevann fra rommets restarealer vil kunne renne ut av rommet. Det er for lite fall og høydeforskjell i henhold til byggeårets byggetekniske forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å øke høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut av rommet. Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.



### LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

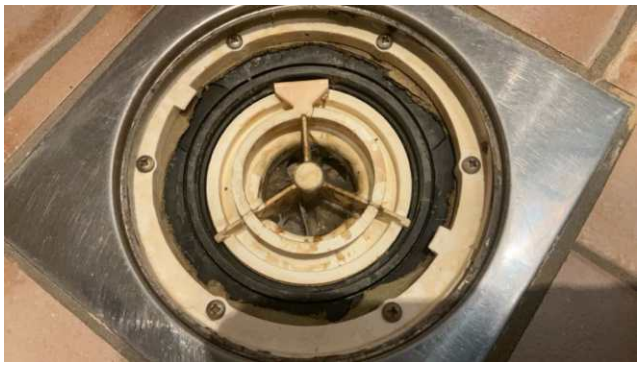
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sjakt er ikke tilstrekkelig tettet. Ved visuell innspeksjon i innspeksjonsluke registreres det at det er mangelfullt tettet rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av at bygningsdelen har feil utførelse og nedsatt funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør utføres utbedring av tetting rundt rørgjennomføringer og sjakt for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Mangelfull tetting medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i bygningskonstruksjonen.



Synlig membran under klemring i sluket.

# Tilstandsrapport



LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Noe svellinger i bunn av skuffe på baderomsinnredning, ingen umiddelbare tiltak kreves.



LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil på vegg. Informasjon fra borettslaget sier at det er plan på utbedring av ventilasjonsløsning, kontakt styret for ytterligere informasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På bad bør det være mekanisk ventilasjon (El- vifte).

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



LEILIGHET I 2.ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eier opplyser om at det er betongkonstruksjoner som omkranser badet og hulltaking blir da ikke gjennomført.

## KJØKKEN

LEILIGHET I 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

LEILIGHET I 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal sentralt i blokka.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Felles stoppekran og vannmåler i kjeller.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Ukjent type avløpsrør, ikke synlig. Det er utført rørfornying i regi av borettslaget i 2020.

## TG 1 Ventilasjon

Enkelte vindusventiler. Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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.*

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

El-skap med automatsikringer.

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

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**

   **Arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkken.**

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**

**Generell kommentar**

Takstmann har ikke elektroutdanning.



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

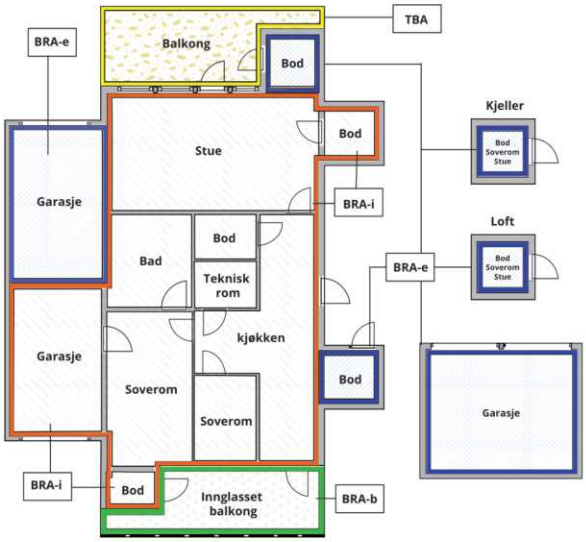
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Leilighet i 2.etasje | 75 | 13 | | 88 | 7 |
| **SUM** | **75** | **13** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **88** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Leilighet i 2.etasje | Bad, soverom, soverom 2, gang, kjøkken, stue | Bod i kjeller 1, bod i kjeller 2 | |

**Kommentar**

Oppmålt bruksareal.
TBA er terrasse/ balkong
Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Endret rominndeling mellom stue og kjøkken.

**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

*Kommentar:* Arbeid med kjøkken og tilhørende elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.
Generell overflateoppussing.

**Krav for rom til varig opphold**

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

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 75 | 0 |

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.12.2025 | Lars Kvalvik | Takstingeniør |
| | Mikkel Engvoll | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Furubakken 17 C

**Hjemmelshaver**
Nybu Borettslag

**Kommentar**
Felles tomt for borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| H0201/NYBU BORETTSLAG | 854657682 | H0201 | Engvoll Mikkel |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
44

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet i Nybu borettslag i Lillehammer.
Veletablert boligområde.
Balkong orientert mot vest.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.

**Om tomten**

Borettslaget har felles tomt 7 662,60 m².
Grønt areal, veier og parkeringsområder rundt boligblokkene og garasjeanlegget.
Snødekket ved befaring.

**Tinglyste/andre forhold**

Borettslaget har  egne vedtekter og ordensregler.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP560834 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 06.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 16.07.1970 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.01.2026 | Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier ga informasjon om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 07.01.2026 | Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 24.02.1969 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.01.2026 | |
| 2 | 08.01.2026 | |
| 3 | 09.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SV1751

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillehammer |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55251510 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mikkel Engvoll |

| Gateadresse |
| --- |
| Furubakken 17C |

| 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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251510

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I november 2023 ble det en vannlekkasje ved en veldig langvarig dusj, i kombinasjon med dårlig rensket vannlås, der det rant vann ut i gangen. Dette vannet fant så vei ned til nabo under. Det ble opprettet forsikringssak, og etter kontroll av sluk ved kamerainspeksjon av Oppland Miljøteknikk, ble det konkludert med at sluk med tilhørende rør og membran, som er borettslagets ansvar er ok. Saken ble lukket 26.07.24.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i egenerklæring ved salget i 2020 at bad ble pusset opp i 2012 av Rørleggeren Lillehammer. De la opp nye vannrør (rør-i-rør), avløpsrør, monterte sluk og innbygningssisterne. Jeg kjenner ikke til hvem som har gjort resterende arbeid, eller om disse har vært faglærte eller ikke.

Arbeid utført av: Rørleggeren Lillehammer AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I arbeidsnotatet som Rørleggeren Lillehammer har lastet opp på boligmappa bekreftes det at de har montert nytt sluk. Har ikke funnet dokumentasjon på resterende.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg vet ikke, da det var tidligere eier som pusset opp badet, og den eneste dokumentasjonen jeg har funnet er det som ligger på boligmappa fra Rørleggeren Lillehammer.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble montert ny kran med avløpslange, samt koblet på ny oppvaskmaskin i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2020. Dette ble utført som egeninnsats av eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble lagt inn 3 nye kurser fra sikringsskap til kjøkken ved oppussing av dette i 2020.

Arbeid utført av: Ringsaker Elektro AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 55251510

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har gjennomført kontroll av alle sikringsskap. Det er også gjennomført kontroll av ildsted.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er koblet opp ladere til samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Ladepunktet for denne leilighetens tilhørende parkeringsplass er ikke aktivert med abonnement el. foreløpig, da der ikke har vært behov.

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: Oppussing av kjøkken, fliser i gang, nytt laminatgulv samt oppussing av andre overflater er gjort som egeninnsats av eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget i Nybu har planer om å rehabilitere fasade ved å skifte vinduer, uten at jeg vet noe om når det skal gjøres, varighet på arbeidene, eller hvordan dette vil påvirke beboerne.

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 skal finnes en skaderapport etter oversvømmelsen grunnet tett sluk tilbake i 2023. Det var borettslaget som håndterte denne saken opp mot sitt forsikringsselskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har planlagt skifte av vinduer.

Document reference: 55251510

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: 55251510

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251510

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mikkel Engvoll | 3a8d03080f2ff494172bbf30452aeb3b73f17895 | 06.01.2026 19:55:50 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 55251510

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Furubakken 17C, 2609 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**09.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-244699** |
| Byggeår<br>**1970** | Bygningsnummer<br>**12273983** |
| Gårdsnummer<br>**60** | Bruksnummer<br>**45** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Bygningsinformasjon

| | |
|---|---|
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**75 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**75 m²** |
| Ventilasjonstype<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

| |
|---|
| Beregnet vektet levert energi i normalt klima *<br>**167.41 kWh/m² per år** |
| Energikarakter<br>**D** |
| Beregnet levert energi i lokalt klima<br>**199.35 kWh/m² per år** |

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

# Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

# Furubakken 17C, 2609 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: 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 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 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

*Lillehammer, den* 16. juli 1970

*Sak nr.*

*J.nr.*

# FERDIGATTEST

*Byggherre:* L.O.B.B.

*Adresse:* Furubakken 13-15-17 [redacted], *hus nr.* 2,3,4... *matr. nr.* .....

*g.nr.* ~~59~~ 60 *b.nr.* 45

*Bygningens art:*

**Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.**
**Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.**

Merknader:

1. Tilfluktsrommets tekniske innretninger må monteres innen 1.12.70.
2. Rørgjennomføringer gjennom bunn i kjøkkenbenker skal tettes.

**Oppgave for beregning av vannavgift.**

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning ..... etasjer ..... gr.fl. .....
   b) i andre bygninger ..... » ..... » .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....42.....
3. Utstyr, antall .....42..... bad/dusj .....42..... w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

.....

5. Vannavgift beregnes fra .....1.7.70.....

Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

H. T. Nysen

ARKIV

Lillehammer kommune

MjøsBygg a.s
Postboks 172

2601 LILLEHAMMER

Dato:01.02.2006
Vår ref.: KARSEN 04/02854-009
Arkivkode: HEIGB 60/45
Løpenum: 06/001845
Deres ref:

# FERDIGATTEST

Vedrørende REHABILITERING AV 6 BOLIGBLOKKER
Adr. FURUBAKKEN 15 B NYBU BORETTSLAG, Gnr./Bnr. 60/45

| | |
|---|---|
| ***Tiltakshaver***: | Nybu Borettslag |
| ***Ansvarlig søker***: | MjøsBygg a.s |
| ***Ansvarlig kontrollerende:*** | MjøsBygg a.s |

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 03.09.04.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Meldt ferdig pr. brev 19.01.06.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

***AREALOPPLYSNINGER:***

- *Bruksareal m²* : ingen endring
- *Tomteareal m²* :

*Gebyrareal:*

- *Vann og avløp m²* : ingen endring
- *Eiendomsskatt m²* : ingen endring

Med hilsen

for
Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Anita Bakkestuen
Anita Bakkestuen
Saksbehandler

*Kopi til:*
*Sekretariat. - Brannsjefen. – Ligningskontoret .- Nybu borettslag*

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11



# NYBU BORETTSLAG

# HÅNDBOK

*Oppdatert versjon etter generalforsamlingen 2025*

## *Nybu Borettslag*

Du/dere bor i et av de største borettslagene i kommunen, som består av 106 leiligheter fordelt på Cathinka Guldbergs veg 15, 17, 19 og Furubakken 13, 15 og 17.

106 leiligheter betyr gjerne dobbelt så mange beboere. Vi er mange om å mene mye. Hvert år, i april/mai, har vi generalforsamling. Ved å melde saker i god tid og ved å møte opp på generalforsamlingen, har du anledning til å påvirke saker og beslutninger som fattes. Utover dette kan du når som helst melde skriftlige saker til styret på styremailen.

Styret forsøker å løse ulike problemstillinger på best mulig måte. En del svar får du ved å lese husordensreglene, vi vil derfor anmode om at disse leses nøye. Mye kan skape irritasjon, som blant annet: misligholdelse av regler om periodevis renhold i trappeoppgangen, at man setter fra seg sykler og annet utstyr nede i inngangen og under trappen, unødvendig bråk og støy, og feilparkering av biler.
Ved å snakke sammen kan vi løse tingene i en god tone. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe.

**KONTAKTINFORMASJON:**
Oversikt over styremedlemmer med adresse henger på oppslagstavla i gangen.

Telefonnummer til styretelefonen: **48138744**

Mail til styret: **nybuborettslag@hotmail.com**

**En representant for styret kan treffes etter avtale på styrets kontor i Cathinka Guldbergsvei 19A.**

Styret kommuniserer med andelseiere via sms, oppslag på Bonabo og mail. Ved utleie er det andelseier som har ansvar for å varsle til leietaker.

Hvis du er digitalt aktiv finner du alle opplysninger du trenger på Bonabo-appen/nettsiden til USBL.

Det er meget viktig at beboerne er klar over at vi ikke er selvstendige eiere, men andelseiere i et borettslag, hvor alle må og burde være interessert i et rent, pent og hyggelig bomiljø. Dette stiller krav til hver enkelt beboer med forpliktelse til et godt naboskap og fellesskap.

Brudd på husordensreglene kan og vil få alvorlige konsekvenser, hvor andelseier, i ytterste konsekvens, kan bli pålagt å selge sin andel i Nybu Borettslag, jfr.:

Borettslagsloven § 5-22. Salgspålegg fra laget:

1. Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevjast seld ved tvangssal dersom påleget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader fra pålegget er motteke.
2. Er pålegget ikkje etterkome innan fristen kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

Vesentleg mislighold hvordan tolkes det?
Er mislighold langvarig, hvis det skjer helt overlagt og til tross for advarsler, og hvis det sjenerer de øvrige andelseierne svært sterkt.

DET ER LOV Å ENGASJERE SEG!
Vi ønsker et borettslag med trivelig atmosfære. Nybu skal være et trygt sted å bo.

**Innflytting.**
En representant fra styret vil ta kontakt og gi deg denne håndboken og vaskelister.
Les denne håndboken.
Styret oppdaterer navnet på ringeklokken og evt. postkassen.
Du oppfordres til å laste ned Bonabo-appen. Eller logge innpå USBL på denne linken https://www.usbl.no/om-oss/bonabo.

**Følgende skal være i leiligheten når du flytter inn:**
- Modem og T-We boks fra Telenor med kabler og ledninger som tilhører.
- 1 stk brannslukningsapparat 6 kg.
- 2 stk godkjente røykvarslere.

I forhold til bredbånd/internett og leverandør av tv-tjenester må andelseier selv ta kontakt med aktuell leverandør.
I forhold til elbillader, må andelseier selv ta kontakt med Aneo.com.

## Velkommen!

## Hilsen styret i Nybu borettslag

**HUSORDENSREGLER**:

## 1.Oppgangen er ikke oppbevaringsplass

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

## 2.Ta hensyn, vis respekt

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.6 Søppel**

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

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

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

**4.Parkering/bil.**

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

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

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

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

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

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

**5.Balkong**

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

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

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

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

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

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

**6. Andelseiers ansvar ved skade etc.**

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

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

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

Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER!

## 7. Kjeller/fellesareal

Andelseiers egen bod er markert med leilighetsnummer/andelsnummer.

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

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

**7.3Fellesområdene skal holdes ryddige.**

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

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

## 8. Brann- og eksplosjonsfarlige væsker

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

## 9. Fellesplikter og vaktmester-/vaskeuke

Se oversikt på tavla i oppgangen.

### 9.1 Trappevask går på omgang.

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

**Plikter i vaktmester-/vaskeuka:**

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

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

### 9.2 Fellesdugnad

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

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

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

### 10. Gresset klippes i sommerhalvåret.

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

### 11. Fellesområder brøytes og strøs i vinterhalvåret.

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

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

Send beskjed til styremailen. Søknadsskjemaet ligger også i Bonabo.

### 13. Melding om mangler ved fellesanlegg sendes styret.

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

### 14. Klager over brudd på husordensreglene og vaktmester-/vaskeuketjenesten.

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

## 15. Flytting

### 15.1 Følgende tilhører leiligheten og skal stå igjen ved utflytting:

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

### 15.2 Tøm fellesområdet for eiendeler.

Søppel og gamle møbler skal ikke settes igjen i kjeller eller settes ved søppelmolokene. Dette skal leveres på Roverudmyra.

## Vedtekter:

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

generalforsamlingen.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

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

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

**Vedtekter:**

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

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

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

vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

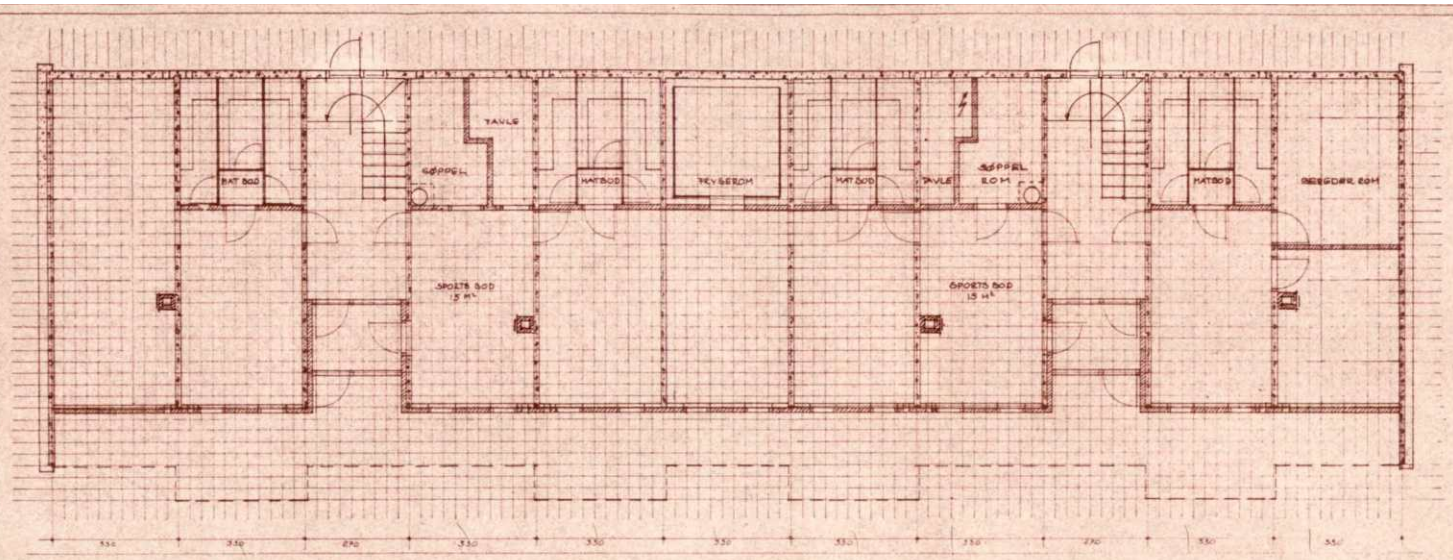
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



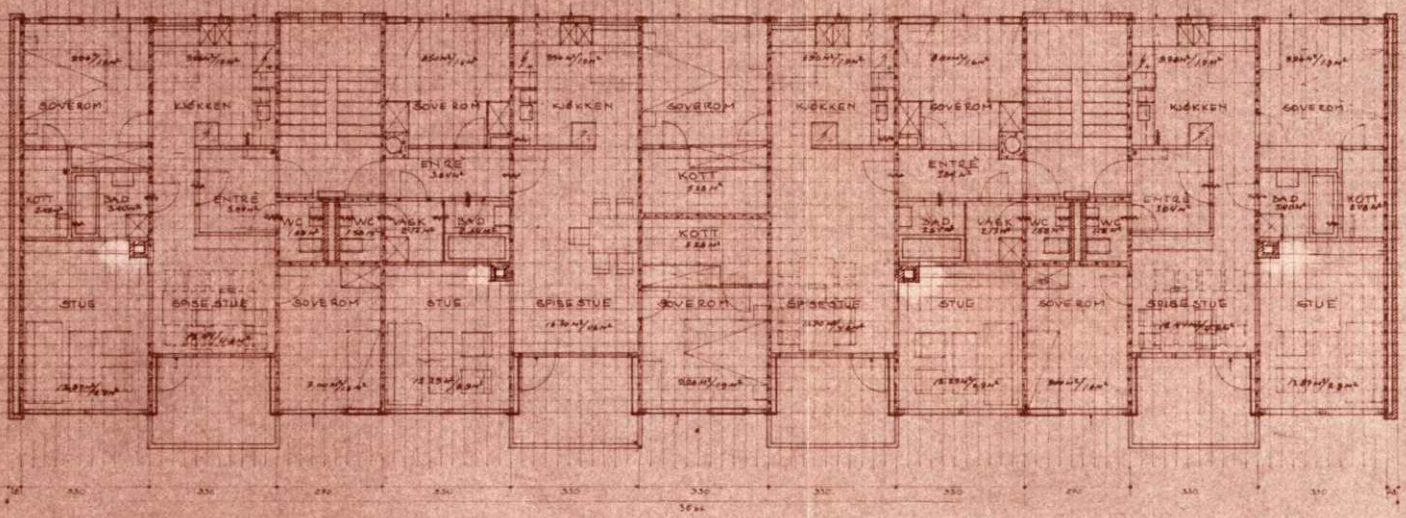

33
5.4
36.4
3.3
39.1

"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

| | | |
|---|---|---|
| KJELLERPLAN | 1:50 | SAK 6711 NR 9 |
| SNITT | 28.1.68 | |

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



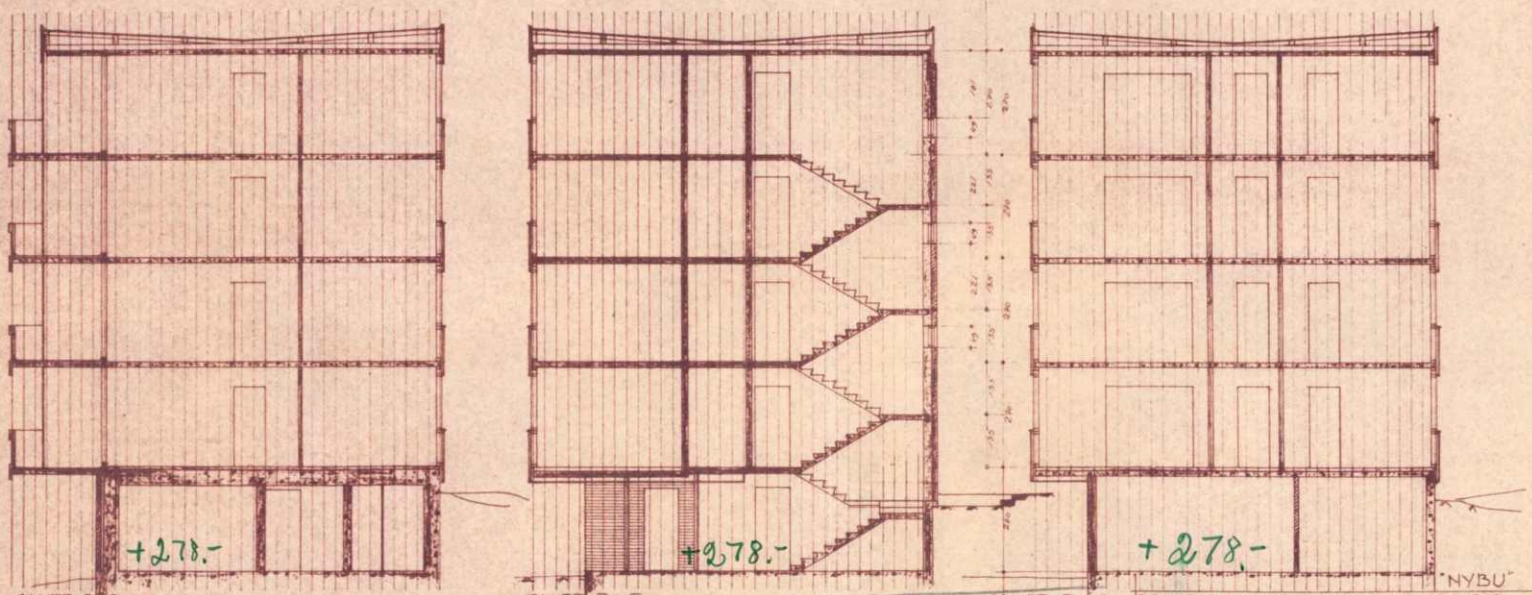

Rettet 24/2-69 Ødn

NYBU

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

| | | |
|---|---|---|
| LEILIGHETSPLAN | 1:50 | |
| BLOKK 1 | 28.1.68 | SAK 6711 NR 3 |

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




SNITT D-D

SNITT E-E

SNITT F-F

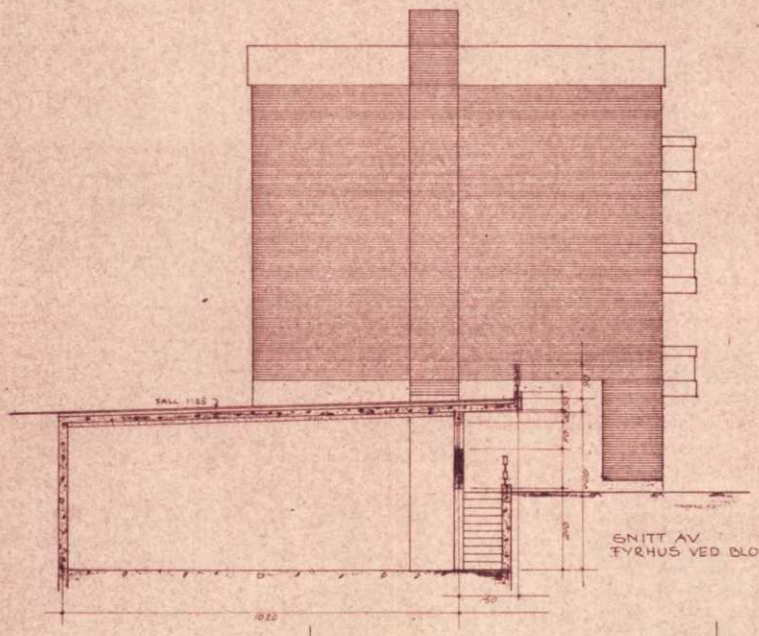
"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

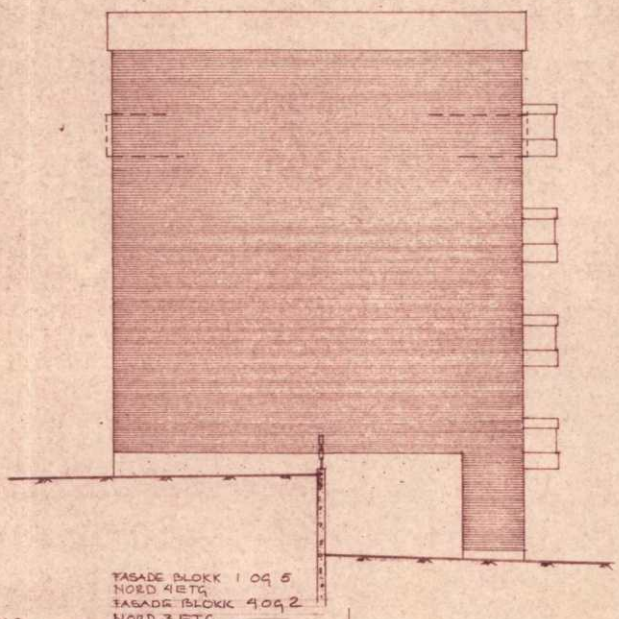
| | | |
|---|---|---|
| SNITT D, E OG F | 1:50 | SAK 6711 NR 16 |
| 4 ETG. BLOKK | 28.1.68 | |

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

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



SNITT AV
FYRHUS VED BLOKK 3



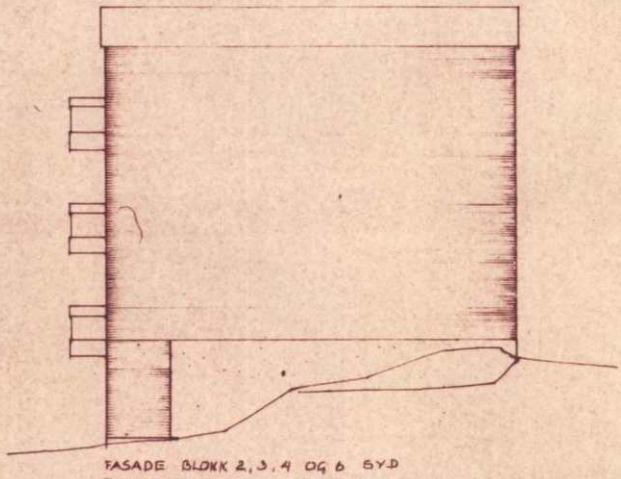
FASADE BLOKK 1 OG 5
NORD 4 ETG.
FASADE BLOKK 4 OG 2
NORD 3 ETG.

"NYBU"

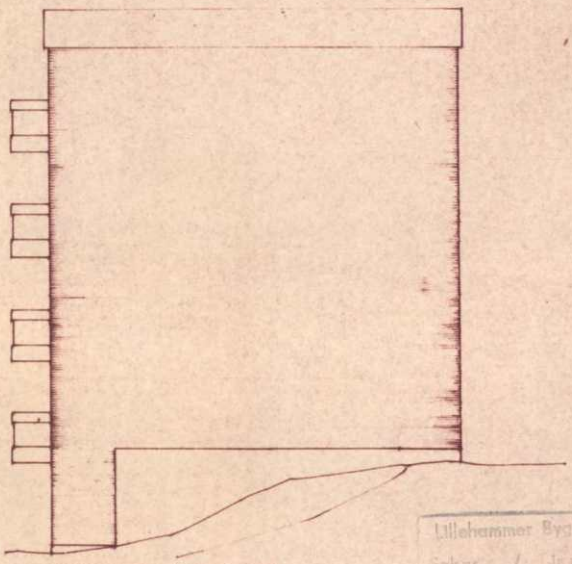
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

| | | |
|---|---|---|
| FASADE GAULER | 1:50 | SAK 6711 NR 18 |
| NORD | 18.2.68 | |

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



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



FASADE BLOKK 1 OG 6 SYD

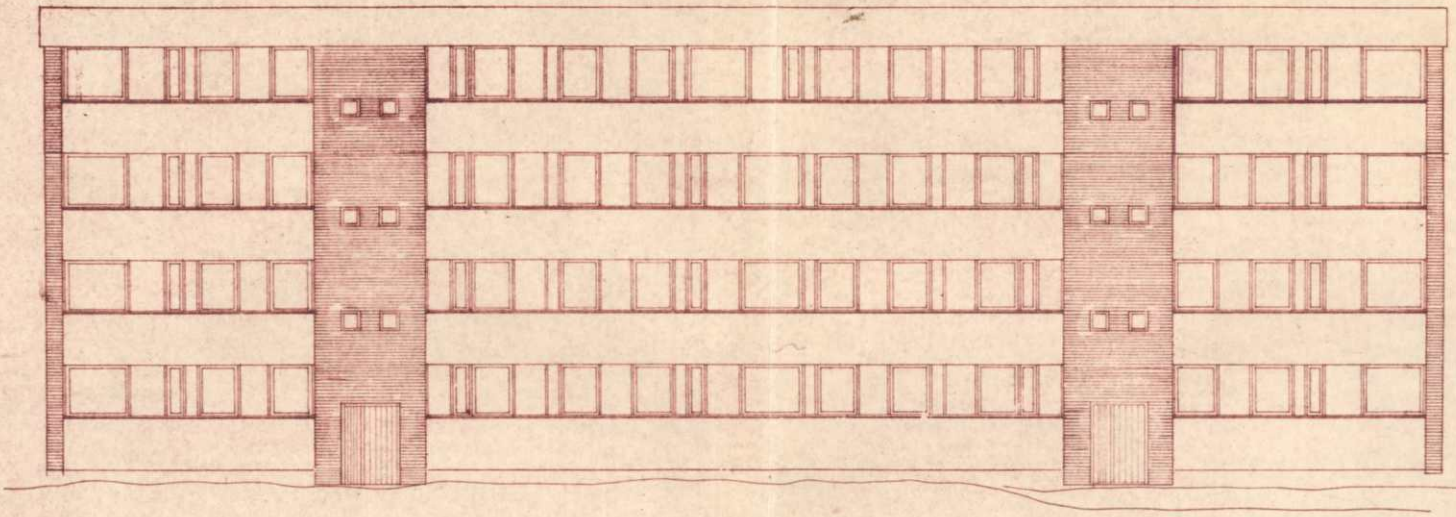
Lillehammer Byggingsråd
Saksnr. 1 Jnr. 3826 8

'NYBU'

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

| | | |
|---|---|---|
| FASADE GAVLER | 1:50 | SAK 6711 NR 17 |
| SYD | 18.2.66 | |

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



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

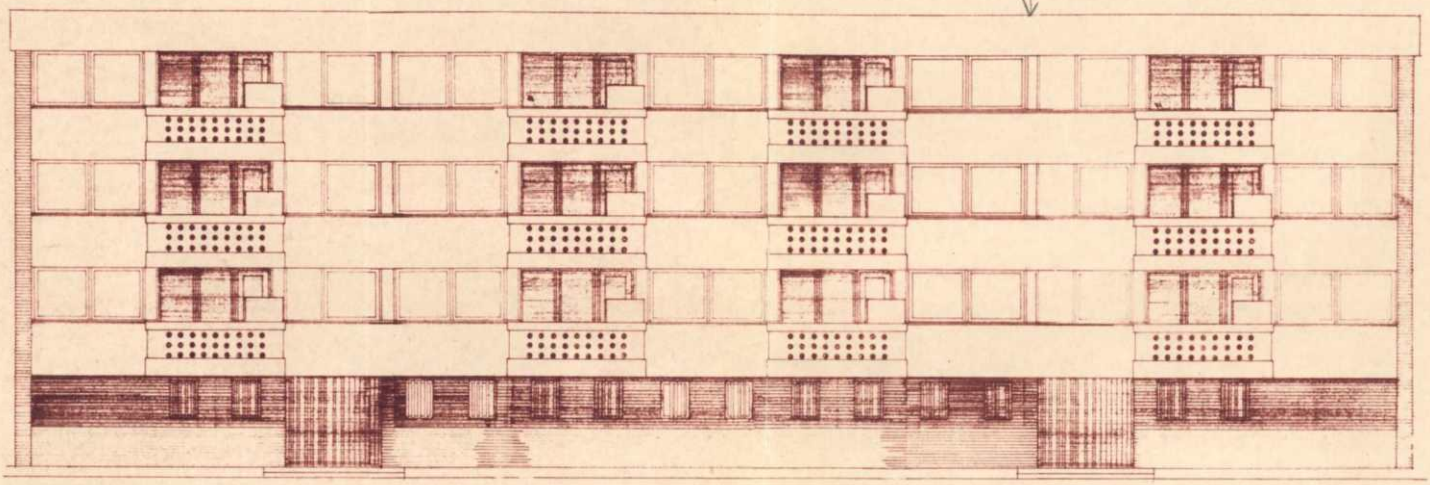
"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

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

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

med 1 m



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

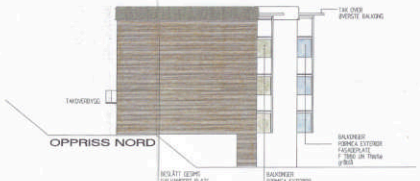
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

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

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

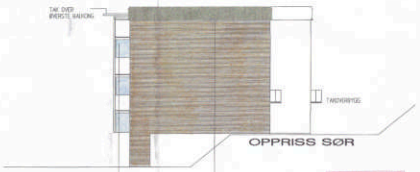

GANGVEG
LEKEPARK
BUTIKK
3 ETG.
4 ETG.
TYRHUS
GARASJER
GJESTEPARKERING
SANDKASSE LEKEPLASS
RØRKESTATIV
"NYBU"
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL
SITUASJONSPLAN
1:500
SAK 67 11 NR 1
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TRONDHEIMSVEIEN 86-94 OSLO TEL. 37 29 70










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

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

NYSKJ SORETTSLAG

FASADEREHABILITERING BLOKK 17
OTTERSVEIEN 2 - 8 V. FASADELEDNING

RYE BAKKEN

454

ARK-F-101

ARKITEKTKONTORET A TELJER A / A/S
3616 LILLEHAMMER

SIVILARKITEKTER
MNAL - NPA



**INNKALLING 2025**

# Nybu Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
Birkebeineren Hotel og Apartments

usbl

# 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 Nybu Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Birkebeineren Hotel og Apartments

## 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 Hageutvalgets 5-årsplan for uteområdet.

5.2 Forslag om planting av trær ved CG15B

5.3 Treplanting mellom Furubakken 13 og Furubakken 15

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

5.5 Vedtektsendring oppussing av bad - slukskifte

5.6 Orienteringssak - Informasjon om vindusfornying/energiprosjekt

5.7 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

5.8 Husordensreglene i Nybu Borettslag

5.9 Endringer i husordensreglene

5.10 Orienteringssak fra andelseier

5.11 Presiseringer av husordensreglene

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

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

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

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 225.000 ,- godkjennes

# 5. Andre saker

## 5.1 Hageutvalgets 5-årsplan for uteområdet.

Det ble vedtatt på generalforsamling i 2023 å opprette et hageutvalg som skulle få i oppgave å utarbeide et forslag til en helhetlig plan for uteområdene til borettslaget.

Hageutvalget ba styret i fjor om å få innvilget budsjett til å leie inn en arkitekt for å sikre best mulig utnyttelse av uteområdene med tanke på jordsmonn, solforhold, vind mm. Styret stiller seg positiv til å leie inn ekstern arkitekt for arbeidet men ba hageutvalget om å ta det opp som en del av den helhetlige planen på generalforsamlingen.

Se vedlegg fra hageutvalget.

**Forslag til vedtak:** Hageutvalgets 5-årige plan for uteområdene vedtas.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler å stemme ja til hageutvalgets forslag. Forslagene svarer ut behovene som ble kartlagt i spørreundersøkelsen høsten 2024 og styret har troen på at økt utnyttelse av uteområdene vil gi økt bokvalitet til andelseierne og gjøre borettslaget mer attraktive for potensielle kjøpere. Styret er positiv til å leie inn en hagearkitekt og anser det som positivt at hageutvalget la en flerårig plan så kostnadene fordeles utover flere år.

## 5.2 Forslag om planting av trær ved CG15B

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

**FORSLAG OM PLANTING AV TRÆR VED CG15B**

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

Sju til ni (7-9) trær er et foreløpig anslag ift. å få dannet en naturlig og svært nyttig oppgradering av dette utearealet.Denne arten av Lønnetrær vokser og trives mindre enn hundre meter fra det foreslåtte området for utplanting. Vekstgrunnlaget er med andre ord godt. I vårt herdighetsområde vil disse trærne imidlertid ikke vokse seg veldig mange meter høye.

**BEGRUNNELSE**

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

Det helsemessige aspektet er åpenbart.

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

Gode råd kan vi ganske sikkert innhente fra Norges Grønne fagskole - Vea. Kanskje de til og med har noen elever som kan plante for oss. En gjennomføring av dette lille prosjektet, ville definitivt heve kvaliteten på vår totale opplevelse av bomiljøet.

**EN REALITETSORIENTERING:** Da undertegnede meldte denne saken til generalforsamlingen 2024, var styrets innstilling:

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

Denne innstillingen ble vedtatt 24.04.24.

Andelseierne i Nybu borettslag har til dags dato ikke mottatt informasjon om at en "hagegruppe" er etablert/nedsatt - på nærmere angitt dato - som en definert del av vårt borettslag.

Andelseierne har heller ikke mottatt informasjon vedrørende hvem medlemmene (deltakerne) i en slik gruppe er - ingen liste med navn og adresser - eller øvrig kontaktinformasjon.

Denne "hagegruppen" må derfor anses å være en anonym gruppe.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og har ikke - juridisk sett - lov til å behandle saker eller imaginære "skisser" fra anonyme grupper.

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Foreslår at vi planter en rad Lønnetrær, Viftelønn - Acer palmatum, i en "bue" på grøntarealet mot hjørnet Furubakken og Cathinka Guldbergs veg 15B. |
| **Styrets innstilling:** | Styret anbefaler å stemme nei. Styret er for å videreutvikle uteområdene men ønsker å prioritere tiltak som øker bruksmulighetene for andelseierne, som sitteområder o.l. I tillegg har borettslaget tidligere fjernet trær pga at trærne skjermet for sollys hos andelseierne. Hvis hageutvalgets 5-årige plan vedtas foreslår styret at hageutvalget tar med seg innspillet i møte med hagearkitekt og kartlegger mulighetene og kostnadene for beplantning av trær. |

## 5.3 Treplanting mellom Furubakken 13 og Furubakken 15

Sak innmeldt av Thomas Krug:

Treplanting mellom Furubakken 13 og 15. Da det nå er fritt utsyn mellom de to blokkene etter at trærne som var der er fjernet. Dette bør gjøres umiddelbart og helst med en hurtigvoksende tretype. Hekk kan vel kanskje være et alternativ. Bjørk er jo ikke særlig allergivennlig så kanskje styre unna det.

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Vedtas å plante trær mellom Furubakken 13 og 15 der de gamle trærne ble fjernet |
| **Styrets innstilling:** | Styret anbefaler å stemme nei. Styret er for å videreutvikle uteområdene men ønsker å prioritere tiltak som øker bruksmulighetene for andelseierne, som sitteområder o.l. Trærne som ble fjernet i Furubakken ble fjernet pga at de var blitt så høye og i dårlig befatning at det var fare for at de kunne velte. Hvis hageutvalgets 5-årige plan vedtas foreslår styret at hageutvalget tar med seg innspillet i møte med hagearkitekt og kartlegger mulighetene og kostnadene for beplantning av trær mellom blokkene. |

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

**Historikk:**

På generalforsamling i 2021 ble det vedtatt å gjøre endringer på vedtektene så det ikke lengre er lov å montere avtrekksvifte på bad med bakgrunn i skade på luftesjakt:

«I vinter har borettslaget fått skade/lekkasjer rundt luftesjakter som sannsynligvis kommer av at det er koblet avtrekksvifter på bad. Styret har fått råd fra usbl om at det ikke bør kobles til avtrekksvifter hverken på kjøkken, bad eller toalett for og ikke ødelegge det naturlige avtrekket i oppgangen. Avtrekksvifte kan øke opptrekk av fuktig luft som kan føre til ising/kondens/bygging av is i taket på luftesjakt. Når isen smelter kan det renne vann ned i leilighetene i toppetasjen og forårsake vannskade.»

Vedtekt § 5.1, 10 c) vedlikehold som ble besluttet er:
«Det er ikke tillatt å sette inn avtrekksvifte i luftesjakt på bad/toalett eller kjøkken. Ved oppussing der det er slik i dag, må dette fjernes og tilbakesettes til vanlig ventilluke. På kjøkken skal det brukes kullfiber/vifte med kullfilter.»

Opprinnelig sak meldt inn fra Eli Stinterud i 2022 om forslag på å oppheve vedtaket med bakgrunn i dårlig saksfremlegg fra styret, dårlig utredning om skadeårsak og at dette påvirket flere leiligheter negativt der de sliter med fukt på bad og ønsker avtrekksvifte. Det ble i tillegg uttrykt bekymring for at den naturlige ventilasjonen i en leilighet ble dårligere om nabo har mekanisk avtrekk, som igjen kan føre til større sannsynlighet for fukt i leilighet med naturlig avtrekk. Dette med bakgrunn i beskjed om at alle ventiler på baderommet går på samme ventilasjonssjakt.

Alternativt foreslo hun vedtak på at "Styret foretar ytterligere undersøkelser i forbindelse med den lekkasjen som har oppstått. Samt utrede tiltak som kan iverksettes slik, at andelseiere får mulighet til å montere avtrekksvifte. Styret skal legge vurderingen frem for Generalforsamlingen 2023. I denne perioden kan styret, etter søknad gi andelseiere mulighet til å montere «åpen» avtrekksvifte på bad og toalett der det naturlige avtrekket ikke tilfredsstillende. Slik vurdering må gjøres av uavhengig fagfolk."

På generalforsamlingen 03.05.2022 ble følgende benkeforslag godkjent:

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

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

**Oppdatering/Nåsituasjon:**

Styret har leid inn Oppland Miljøteknikk for å filme ventilasjonssjaktene og da kom det frem at hver leilighet har hver sin ventilasjonssjakt på badet. Det betyr at det **ikke** skal ha en betydning for ventilasjonen til naboene over eller under om en leilighet har mekanisk vifte, siden de går på ulike sjakter. Men montering av mekanisk vifte på baderommet kan føre til undertrykk i leiligheten som har mekanisk vifte (ikke i naboenes leilighet) fordi resterende ventilering er naturlig, og dette kan igjen føre til dårlig fyring i peisen i leilighet med montert mekanisk vifte.

Styret er klar over at det fortsatt er mange som har mekanisk vifte på sitt baderom som følge av at det ble montert før vedtektsendringene i 2021. Det har ikke vært flere skadesaker der mekanisk vifte kan ha ført til fuktskader siden den ene saken i 2020/2021. Det tyder på at det ikke er en klar sammenheng mellom fuktskader og

mekanisk avtrekksvifte. Det er mulig at det kan være en økt sjanse for fuktskader i sjakt hvis man manuelt skrur av den mekaniske viften før den har fått gjort jobben ferdig, men da er det altså snakk om at andelseier ikke bruker ventileringen riktig. I tillegg er det i dag vanlig å bruke fuktstyrte vifter, som da selv slår seg av når jobben er ferdig, og dette er en sikring på at fukten trekkes helt ut.

Styret har prøvd å undersøke om det kan være andre grunner til at montering av mekanisk vifte på baderom kan påvirke naboer negativt men ikke funnet noe. Styret er klar over at mange andelseiere ønsker å montere mekanisk vifte, og foreslår derfor å åpne opp for at dette igjen blir lov. Styret ønsker at det skal være fuktstyrt vifte for å sikre at fukten trekker helt ut av sjakten.

**Forslag til vedtak:** Med bakgrunn i ny informasjon vedtas det å endre Vedtekt § 5.1 andelseiers vedlikeholdsplikt (10) fra:

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

Styret foreslår å endre til:

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

## 5.5 Vedtektsendring oppussing av bad - slukskifte

Det har vært hendelser under oppussing av bad der andelseiere har stått for piggingen selv ved slukskifte, og hendelser der andelseiere har gjort arbeid på rør, uten at de har fagbrev. Det er svært lett at man ved pigging lager hull ned til naboleilighet og dermed bryter brannmuren, og det har vært problematisk når arbeidet ikke er gjort av fagfolk som stiller med garanti på jobben. Det samme gjelder skadene som har oppstått når andelseiere selv har skrudd på rør. Styret ønsker derfor å gjøre en presisering i vedtektene § 5.1, andelseiers vedlikeholsplikt (9):

**I dag står det:**

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

Styret foreslår å endre til:

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

**Forslag til vedtak:** Vedtektene for oppussing av bad vedtas endret til:

Vedtekt § 5.1- andelseiers vedlikeholdsplikt (9): Ved oppussing av bad, er andelseier pliktig til å bytte sluk/rør i gulvet dersom

dette ikke allerede er gjort. Borettslaget refunderer kostnader med det til enhver tid bestemte beløpet, mot kvittering. Slukskifte/rørarbeid skal utføres av rørleggere med fagbrev, og pigging skal utføres av betongarbeidere/murere med fagbrev og fagkompetanse på sikring av brannmur.

## 5.6 Orienteringssak - Informasjon om vindusfornying/ energiprosjekt

Styret ønsker å orientere om status på prosjektet på vindusfornying.

**Bakgrunn:**

Det neste store rehabiliteringsprosjektet i borettslaget er utskiftning av vinduer, da disse er over 30 år gamle i dag. Dette vil være en stor kostnad og styret har gått inn for å undersøke mulighetene for å få tilskudd på skifte av vinduer, og om det er andre utbedringer som bør gjøres samtidig for å øke effekten av rehabiliteringen og spare kostnader på sikt med å slippe doble oppstartskostnader. Hvis prosjektet har en samlet energibesparelse på minst 20% kvalifiserer vi til tilskudd på inntil 10 millioner fra Enova.

Styret leide inn USBL til å gjennomføre en energikartlegging i 2024 der dagens energibruk og mulighetsrommet for energiforbedring på alle byggene ble kartlagt. I rapporten ble det anbefalt å etterisolere fasade samt montere varmepumpe samtidig som vinduene utskiftes. Dette vil gi en energibesparelse på 46% og gjør så vi kvalifiserer til støtte fra Enova. Enova gir ut tilskuddsmidler basert på hvem som har høyest energibesparelse og de deler ut midler flere ganger pr år. Om man får avslag en gang, kan man søke på nytt neste gang.

Styret innkalte til informasjonsmøte høsten 2024 etter å ha fått innvilget støtte på 10 millioner fra Enova for prosjektet. Styret ønsket da å informere om prosessen og få USBL til å vise mulige finansieringsløsninger og kostnader for prosjektet. Styret ønsket også å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling for å få vedtak til å ansette USBL til å hente inn anbud på prosjektet. Rett før informasjonsmøtet oppdaget vi/USBL at det var søkt med feil grunnlag på energibesparelse. Hvis vi gikk videre med prosjektet ville vi altså miste all støtten fra Enova. Styret valgte derfor for å avlyse informasjonsmøtet, trekke søknaden og søke på nytt.

**Nåsituasjon:**

Siden da har vi søkt to ganger, den første gangen fikk vi avslag med bakgrunn i at vi på nytt hadde søkt støtte med feil beregningsgrunnlag på energibesparelse. USBL gjennomgikk kartleggingsrapporten på nytt og på neste søknad fikk vi avslag fordi andre hadde høyere energibesparelse enn oss, altså at vi lå for langt nede på prioriteringslisten. Styret fortsetter å søke på nytt ved avslag. Det er ikke uvanlig at det tar tid før man får innvilget støtte. Styret vil innkalle til nytt informasjonsmøte hvis vi får innvilget støtte eller situasjonen skulle endre seg så vi ikke lengre vil vente på tilskudd fra Enova. For å kvalifisere til Enova-tilskudd kan vi ikke starte anbudsprosessen før vi får tildelt støtte, og derfor vil vi ikke få hentet inn pristilbud enda på vindusfornying vs energiforbedringsprosjektet. Når vi kommer lengre i prosessen vil vi innkalle til en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over om styret skal arbeide videre med energiforbedringsprosjektet eller kun utskiftning av vinduer.

**Om prosjektet:**

Det vil være et kostbart prosjekt uavhengig av om man bare skifter vinduer eller også etterisolerer og monterer varmepumpe. Men det vil på sikt være kostnadsbesparende å slå sammen flere utbedringer (som å skifte vindu og etterisolere) fordi man sparer oppstartskostnader. I tillegg vil et prosjekt på energiforbedring der det også etterisoleres og monteres varmepumpe ha en positiv effekt på bokvalitet da det vil forbedre inneklima og isolere for støy utenifra. Det vil også markant forbedre

energimerkingen av bygget, som vil være positivt i årene fremover mtp krav om energiklasse på bygg. Det vil også føre til en energibesparelse på 46%, altså mye lavere strømregninger. Det er pr i dag ikke lov å montere varmepumper hos oss med bakgrunn i fare for støy og uønskede fasadeendringer. Men hvis borettslaget gjør det i forbindelse med energiforbedringsprosjektet vil man kunne stille krav til støynivå, i tillegg til at etterisoleringen vil minimere støy, og man vil sikre en felles utforming av fasade.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar saken til orientering.

## 5.7 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

**Tekniske utfordringer i Nybu borettslag**

En av de uomtvistelig viktigste tekniske oppgavene som bør prioriteres i Nybu brl. er:

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

**Situasjonen knyttet til misbruk av vann, øker jevnt.** Dette er det eneste effektive tiltaket som kan stanse den døgnkontinuerlige "kjøringen" av vann - som rister opp hele vannanlegget (Les: Bygningen).

En teknisk hindring vil være eneste gjennomførbare effektive tiltak ift. å få satt grenser for denne ukulturen.

Det vil selvsagt variere fra bygning til bygning i hvilken grad denne uakseptable adferden fra en del andelseiere praktiseres, og dermed fører til at noen at de nærliggende leilighetene per i dag praktisk talt er ubeboelige. Situasjonen er ytterst alvorlig i enkelte av bygningene.

**REALITETENE I DENNE SAKEN.** Denne saken ble først meldt til generalforsamlingen 2024.

Styrets innstilling til saken i innkallingen til generalforsamlingen 24.04.24:

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

Denne forståelsen av de økonomiske ansvarsforholdene må dessverre bero på en misforståelse. Kommunens ansvar stopper ved vanninntaket til hver bygning - i eller ved en kum i gaten utenfor privatboliger. Arbeid knyttet til disse inntakspunktene er kommunens ansvar, og berører aldri andelseieres - eiere av privatboliger generelt sett - økonomisk sett.

På dette nivået foreligger en kommunal plan for vårt område i 2030.

**Mitt forslag gjelder et internt prosjekt i private boliger.**

En kommune har aldri økonomisk ansvar for tiltak internt i private boliger. For å vite

med 100% sikkerhet at ingen særlige avtaler hadde blitt inngått ift. Nybu brl. - tok jeg kontakt med avd. Vann & avløp i Lillehammer kommune, v /Tore William Larsen (2024). Han bekreftet at ansvarsforholdene mellom kommunalt og privat økonomisk ansvar, (fremdeles...) er organisert slik jeg har beskrevet dette ovenfor.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget gjennomfører et internt prosjekt der det monteres vannmålere til hver enkelt leilighet - inkludert alle inntak av vann - til kjøkken, bad & wc.

**Styrets innstilling:** Styret står på sin anbefaling fra i fjor og anbefaler også i år å stemme nei. Hvis kommunen pålegger alle å montere vannmålere vil de dekke kostnaden for standard installasjon av vannmålere, det vil si kostnad for selve vannmåleren og arbeid utført av rørlegger. Pr i dag er det frivillig å montere opp og da må vi ta kostnaden selv. Styret vil derfor avvente til kommunen evt pålegger oss å montere vannmålere.

## 5.8 Husordensreglene i Nybu Borettslag

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

**HUSORDENSREGLENE I NYBU BORETTSLAG**

**Vedrørende husordensreglenes punkt 3.1.**

Husordensreglene i et borettslag, er det definitivt viktigste redskapet de tillitsvalgte har til rådighet for å på profesjonell basis kunne løse de viktigste - sosiale og praktiske - problemstillingene i borettslaget.

Oppdaterte og juridisk korrekte vedtekter og husordensregler er "GRUNNMUREN" som et borettslag bygger solid og effektiv drift på.

1. Profesjonell saksbehandling lar seg ikke gjennomføre uten juridisk dekning som grunnleggende rammer for arbeidet.
2. Når "GRUNNMUREN" er på plass, vil forholdene ligge til rette for fornuftige prioriteringer.

Styrets innstilling fra 24.04.24:

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

1. "Vedlikehold". I Nybu borettslag venter fremdeles ferdigstilling av arbeider påbegynt ca.1980.
2. I CG15 venter de samme oppgavene som stod for utbedring da jeg kom hit i 2022. Det samme gjelder to andre bygninger i borettslaget der jeg kjenner mennesker (andelseiere) som bor.
3. "Uforutsette kostnader". Sannsynligheten for slike vil synke betraktelig ved systematiske ettersyn og gjennomgang av hver bygning minimum hver tredje uke, slik som oftest er rutinene i borettslag.
4. "Store prosjekter". Det siste i denne kategorien, Rehabiliteringen av vann & avløp (2019-22?), er fremdeles ikke ferdigstilt - regulering/justering - samt plassering/festing av løse elementer. Det er tvingende nødvendig å få disse arbeidene utført, å gjennomføre kvalitetssikringen av dette prosjektet, før man lar seg lokke inn i nye "Spekulantprosjekter".

**5 Vedlegg:**

'Screenshots' av vesentlige utdrag fra de mest sentrale lovverkene ift. HUSORDENSREGLER.

**(Denne saken slik den ble meldt til generalforsamlingen for Nybu borettslag 24.04.24:**

**Nybu borettslags HUSORDENSREGLER**

- trenger en total gjennomgang og reformulering.

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

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

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

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

Adferden som anbefales er både ulovlig og straffbar.

Dette er rammene ALLE innbyggere i Norge er underlagt:

Her fulgte et 'Screenshot' - et utdrag av norsk lovgivning.)

**Forslag til vedtak:** Husordensreglene 3.1 Ro endres til å være i tråd med norsk lovgivning.

**Styrets innstilling:** Styret er uenig i at husordensreglene bryter norsk lovgivning, det henvises særskilt til å følge lov om helligdagsfred. Likevel anerkjenner styret at det er en feil at det står (23:00-09:00 i helgene/helligdager), her skulle det ikke stått *helligdager*, selv om henvisning til helligdagsfreden vil være trumfene.

Styret foreslår derfor å gjøre endringer i husordensreglene og dette presiseres under sak 5.0 Endringer i husordensreglene.

**I dag står det:**

3.1 Ro. I tiden fra kl. 23:00 – 06:00 (23:00-09:00 i helgene/ helligdager) skal det være ro i leiligheten. Bruk av musikkinstrumenter, høy musikk, høyrøstet snakk inne eller ute på balkong, bruk av vaskemaskin og tørketrommel etc. skal ikke forekomme. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret. Det forventes at man følger lov om helligdagsfred.

Styret oppfordrer til ikke å montere surround-anlegg i leiligheten. Vis hensyn til naboene, det er lytt her.

**Forslag til endring:**

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

Utdrag fra lovdata:

§ 2.Helligdager

Følgende dager er helligdag:

a. vanlige søndager,

b. nyttårsdag (1. januar),

c. skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag),

d. langfredag (siste fredag før første påskedag),

e. første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars),

f. annen påskedag (første mandag etter første påskedag),

g. Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag),

h. første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag),

i. annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag),

j. første juledag (25. desember),

k. annen juledag (26. desember)

§ 3.Helligdagsfred

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

## 5.9 Endringer i husordensreglene

Styret foreslår en revidering og endring av flere punkter i husordensreglene for å avklare ansvarsforhold og rettigheter, samt oppdatere reglene i tråd med samfunnskrav og endringer i samfunnet forøvrig.

- Det foreslås endret 5 punkter under husordensregel nr 2 - Ta hensyn, vis respekt og forslag om å legge til ett punkt.
- Det foreslås endret tre punkter under husordensregel nr 4- Parkering/Bil i tillegg til en presisering.
- Det foreslås endret husordensregel nr 6- Andelseiers ansvar ved skade
- Det foreslås endret 2 punkter under husordensregel nr 7 - kjeller og fellesareal
- Det foreslås endret et punkt under husordensregel nr 9- fellesplikter og vaktmester/vaskeuke

**HUSORDENSREGLER:**

**2. Ta hensyn, vis respekt**

2.1 I tiden fra kl. 23:00 – 06:00 (23:00-09:00 i helgene/helligdager) skal det være ro i leiligheten. Bruk av musikkinstrumenter, høy musikk, høyrøstet snakk inne eller ute på balkong, bruk av vaskemaskin og tørketrommel etc. skal ikke forekomme. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret. Det forventes at man følger lov om helligdagsfred.

**Styret ber om at den endres til:**

2.1 Ro

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

Utdrag fra lovdata:

§ 2.Helligdager

Følgende dager er helligdag:

a. vanlige søndager,

b. nyttårsdag (1. januar),

c. skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag),

d. langfredag (siste fredag før første påskedag),

e. første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars),

f. annen påskedag (første mandag etter første påskedag),

g. Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag),

h. første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag),

i. annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag),

j. første juledag (25. desember),

k. annen juledag (26. desember)

§ 3.Helligdagsfred

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

**Neste punkt:**

2.2 Støyende oppussing av leilighet skal ikke forekomme etter kl. 16:00 på lørdager og ikke på søn-/helligdager.
Ombygging av leilighet er ikke lov.
Det er vedtektsfestet at det skal søkes styret i forkant dersom man skal pusse opp bad/toalett eller kjøkken.
Dette for å informere om muligheter og begrensninger.

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

**Styret ber at det endres til:**

2.2. Oppussing

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

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

Ombygging av leilighet er ikke tillatt.

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

**Neste punkt:**

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

**Styret foreslår at det endres til:**

2.3 Strøm

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

**Neste punkt:**

2.4 Dersom låsesylinder må skiftes, eller det trengs nye nøkler, søkes styret om rekvisisjon. Styret har tilgang på hovednøkkel som skal passe i alle borettslagets leiligheter og fellesarealer. Styrets medlemmer har ikke anledning til å gå inn i leiligheter uten tillatelse fra andelseier. Det er ikke tillatt å montere ekstra lås til leilighetene.

**Styret ber det endret til:**

2.4 Nøkler/lås.

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

**Neste punkt:**

2.5 Røyking – Røyking i borettslagets oppgagner og øvrige fellesrom er ikkje tillatt. Det oppfordres til at det ikkje røykes ut av vinduer og at det tas hensyn til naboer ved røking på balkong.

**Foreslås endret til:**

2.5 Røyking.

Røyking i borettslaget oppganger og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

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

**I tillegg foreslår styret å legge til et ekstra punkt om søppel:**

2.6 Søppel:

SØPPELSORTERING – Husk å bruke godkjente avfallsposer til matavfall.

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

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

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

**Neste punkt:**

**4. Parkering/bil**

Foreslår at følgende presisering legges under punkt 4:

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

**Neste punkt:**

4.3 Motorvarmeledninger skal være jordet og av godkjent type.
Løse ledninger som henger ned fra leilighetene vinterstid
fjernes så snart disse ikke benyttes mer for sesongen.
Ved ønske om å montere stikkontakt til motorvarmer ute skal
det søkes styret.
Fra mars 2021 er det mulig å lade elbil via lader på tildelt
parkeringsplass. Dersom din leilighet ikke har ladepunkt, vil
du bli tildelt en annen fast plass. Det er fra mars 2021 ikke
tillatt å lade noen form for el-bil på annen måte enn via
oppsatte ladepunkter. Kontakt OhmiaCharging.no for tilkobling.

**Foreslås delt opp til:**

4.3 Motorvarmeledninger.

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

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

4.4 El-bil lader.

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

**Følgende vil nåværende punkt 4.4 bli punkt 4.5:**

4.4 Andelseier har ansvar for at gjester henvises til
gjesteparkering. Vedlagt ligger kart over disse pr. juni 2018.

**Foreslås endret til:**

4.5 Gjesteparkering.

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

**Neste punkt:**

**6. Andelseiers ansvar ved skade etc.**
Andelseier er ansvarlig for skader på fellesområder/felles eiendeler i borettslaget. Andelseier kan få erstatningsplikt jfr. Vedtektene pkt. 5 og Borettslagsloven § 5 kapittel 3.

**Foreslås endret til:**

**6. Andelseiers ansvar ved skade etc.**

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

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

Gjør deg kjent med hvor STOPPEKRANENE er.

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

Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER!

**Neste punkt:**

**7. Kjeller/fellesareal**

7.2 Fellesområder disponeres etter avtale blokkvis.

**Foreslås endret til:**

7.2 Fellesområder

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

**Neste punkt:**
7.3 Fellesområdene skal holdes ryddige.

**Foreslås endret til:**

7.3 Fellesområdene

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

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

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

**Neste punkt:**

**9. Fellesplikter og vaktmester-/vaskeuke**

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

**Styret foreslår at denne teksten legges til:**

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

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

Videre foreslås det å fjerne "huskelisten", da dette blir dupliserende innhold og vi ikke ønsker å fremme noen husordensregler som viktigere enn andre.

**Forslag til vedtak:** Vedtar å gjøre endringene som lagt frem i forslaget.

## 5.10 Orienteringssak fra andelseier

Sak meldt inn av Kjersti Lervik

**TIL ORIENTERING:**

Underegnede la inn en sak vedrørende ulik bruk av boligområdet Nybu, til generalforsamlingen i 2024.

En del viktige endringer er gjennomført. Andre saker ligger fremdeles på forhandlingsbordet.

En samlet orientering om resultatene av det beskrevne arbeidet på dette området, vil bli oversendt til neste generalforsamling - i 2026.

**For ordens skyld -**

**Saken som ble lagt inn til møtet 24.04.24.:**

**"GENERALFORSAMLINGEN NYBU BRL. 2024 - III**

**SITUASJONSBESKRIVELSE TIL ORIENTERING**

Nybu er et BOLIGOMRÅDE sentralt beliggende i Lillehammer.

De senere årene har området utviklet seg til en form for 'avskrivningsområde' for virksomhet som ikke naturlig hører hjemme i et BOLIGOMRÅDE.

Både kommunen, flere stiftelser og mer uklart definerte "firmaer"/privatpersoner, tar seg til rette.

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

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

Men - prosessen er godt i gang.

En samlet konkret liste over viktige endringer som er gjennomført i perioden 2023-24, vil bli oversendt til vår Generalforsamling i 2025.

Så langt er de konkrete resultatene av møter med myndighetene og interesseorganisasjoner svært gode."

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar saken til orientering

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler å vedta at generalforsamlingen tar saken til orientering.

## 5.11 Presiseringer av husordensreglene

Styret ber om mandat til å gjøre presiseringer i husordensreglene ved behov.

Eksempelvis presisering av ansvarsfordeling, rettigheter osv.

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

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trine-Marie Olsen
Nestleder, Terje Onshus
Styremedlem, Heidi Merete Kaspersen
Styremedlem, Eli Dompen Rybakken
Varamedlem, Arild Holten
Varamedlem, Emma Sunde

## 6.1 Valg av leder

Styreleder på valg er:

Trine-Marie Olsen

Valgkomiteens innstilling:

Terje Onshus, FB 17b, velges for 1 år

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling godkjennes.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder og styremedlemmer på valg er:

Terje Onshus, nestleder

Heidi Kaspersen, styremedlem

Linda Hegge, fratrådt styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Nestleder:

Jan Sigurd Johansen, CG 19A, velges for 2 år

Styremedlemmer:

Joakim Juvem Opsahl, FB 13 B, velges for 2 år
Håkon Mælum, CG 17 A, velges for 2 år

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling godkjennes.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg er:

Arild Holte

Emma Sunde

Valgkomiteens innstilling:

Arild Holte velges for 1 år.

Ronja Rise for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling godkjennes.

## 6.4 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomiteen som er på valg er:

Ulf Lennart Johansson

Nina Gundersen

Valgkomiteens innstilling:

Mari Hovdhaugen, FB 13A, velges for 1 år

Magnar Johansen, FB 15A, velges for 1 år

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling godkjennes.

## 6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å utpeke en kandidat hvis noen vil reise.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **4 138 418** | **4 104 293** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 658 971 | 475 306 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 133 | 14 133 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -423 581 | -455 314 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **249 524** | **34 125** |
| **C. Disponible midler** | **4 387 941** | **4 138 418** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 4 569 321 | 4 331 592 |
| Kortsiktig gjeld | -181 380 | -193 174 |
| **C. Disponible midler** | **4 387 941** | **4 138 418** |

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

# Resultatregnskap 2024 Nybu Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 6 718 919 | 6 204 620 | 6 716 351 | 7 216 648 |
| **Sum leieinntekt** | | **6 718 919** | **6 204 620** | **6 716 351** | **7 216 648** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Tilskudd | 2 | 59 400 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **59 400** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **6 778 319** | **6 204 620** | **6 716 351** | **7 216 648** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 28 200 | 28 200 | 28 200 | 28 200 |
| Styrehonorar | 3 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 225 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 14 133 | 14 133 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 351 474 | 382 464 | 400 000 | 450 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 213 119 | 172 348 | 165 000 | 221 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 1 687 242 | 1 564 717 | 1 650 000 | 1 856 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 26 738 | 26 488 | 26 800 | 22 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 6 307 | 956 | 8 000 | 6 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 349 079 | 251 655 | 465 000 | 477 000 |
| Revisjonshonorar | | 10 268 | 9 808 | 10 740 | 11 019 |
| Forretningsførerhonorar | | 231 250 | 231 250 | 231 240 | 240 300 |
| Andre honorar | 9 | 143 627 | 15 155 | 31 000 | 40 000 |
| Kontorkostnad | | 2 235 | 11 040 | 9 500 | 3 000 |
| TV/bredbånd | | 634 729 | 703 437 | 681 200 | 651 230 |
| Kontingent og gaver | | 33 375 | 31 800 | 32 800 | 33 800 |
| Forsikring | | 372 309 | 350 925 | 372 226 | 409 156 |
| Eiendomsskatt | | 606 753 | 619 473 | 619 475 | 619 473 |
| Andre kostnader | 10 | 13 549 | 10 669 | 9 500 | 11 990 |
| **Sum kostnad** | | **4 924 386** | **4 624 517** | **4 940 681** | **5 305 668** |
| **Driftsresultat** | | **1 853 933** | **1 580 103** | **1 775 670** | **1 910 980** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 157 949 | 110 605 | 20 000 | 110 605 |
| Rentekostnad | | 1 352 910 | 1 215 403 | 1 376 876 | 1 339 780 |
| **Netto finansposter** | | **1 194 961** | **1 104 798** | **1 356 876** | **1 229 175** |
| **Årsresultat** | | **658 971** | **475 306** | **418 794** | **681 805** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 658 971 | 475 306 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **658 971** | **475 306** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Nybu Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 4 | 359 224 | 359 224 |
| Bygninger | 4 | 8 833 704 | 8 833 704 |
| Påkostninger | 4 | 751 713 | 751 713 |
| Andre fellesanlegg | 4 | 9 424 | 23 557 |
| **Sum anleggsmidler** | | **9 954 065** | **9 968 199** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 5 051 | 11 123 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 102 880 | 119 972 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 417 904 | 408 764 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 4 043 486 | 3 791 732 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 569 321** | **4 331 592** |
| **SUM EIENDELER** | | **14 523 387** | **14 299 790** |

# Balanse 2024 Nybu Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 10 600 | 10 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **10 600** | **10 600** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -11 658 211 | -12 317 182 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-11 658 211** | **-12 317 182** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **-11 647 611** | **-12 306 582** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 23 691 217 | 24 114 798 |
| Borettsinnskudd | | 2 298 400 | 2 298 400 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **25 989 617** | **26 413 198** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 6 751 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 130 265 | 139 346 |
| Påløpne renter | | 7 380 | 7 196 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 36 985 | 46 632 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **181 380** | **193 174** |
| **Sum gjeld** | | **26 170 997** | **26 606 372** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **14 523 387** | **14 299 790** |
| Pantstillelser | 13 | 25 989 617 | 26 413 198 |

Sted:_____ Dato:_____

Trine-Marie Olsen
Styreleder

Terje Onshus
Nestleder

Eli Dompen Rybakken
Styremedlem

Heidi Merete Kaspersen
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 | 4 939 248 | 4 531 296 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 351 466 | 1 227 660 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 428 205 | 445 664 |
| **Sum** | **6 718 919** | **6 204 620** |

## Note 2 - Tilskudd

Gjelder tilskudd fra Enova Sf.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 28 200 | 28 200 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 200 000 | 200 000 |
| **Sum** | **228 200** | **228 200** |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Bygninger | Tilkn. kloakk/renseanl. | Molok/Søppelanl. | Påkostn. bygg før 2000 |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 359 224 | 8 770 080 | 63 624 | 212 000 | 751 713 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 359 224 | 8 770 080 | 63 624 | 212 000 | 751 713 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 202 576 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 359 224 | 8 770 080 | 63 624 | 9 424 | 751 713 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 14 133 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1968 | 1968 | 1968 | 2010 | 2000 |
| Antatt levetid i år : | | | | 15 | |

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP560834. Borettslaget består av 106 andeler.
Byggeår er 1968. Borettslagets adresser er Cathinka Guldbergsvei 15 a,b, 17 a,b,c, 19 a,b,c,d og Furubakken 13, 15 a,b og 17 a,b,c.
Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 16 515 kvm. G.nr 60 b.nr 45 og 46.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 85 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 101 357 | 98 012 |
| 6392 Containerleie/tømming | 16 665 | 13 760 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 95 098 | 60 491 |
| **Sum** | **213 119** | **172 348** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS | 26 738 | 26 488 |
| **Sum** | **26 738** | **26 488** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 499 | 477 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 1 238 | 479 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 280 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 4 290 | 0 |
| **Sum** | **6 307** | **956** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 66 543 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 46 572 | 139 114 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 115 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 232 305 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 43 601 | 14 613 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 2 299 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 15 000 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 1 212 | 1 286 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 7 975 | 20 100 |
| **Sum** | **349 079** | **251 655** |

Konto 6613 gjelder gjerde, pigging, grusing og planering av vei.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6720 Juridisk honorar | 2 484 | 3 055 |
| 6730 Teknisk honorar | 141 143 | 12 100 |
| **Sum** | **143 627** | **15 155** |

Konto 6730 gjelder teknisk bistand fra Usbl angående bytte av sluk og energikartlegging.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 5 260 | 0 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 2 125 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 3 125 | 2 188 |
| 7770 Betalingskostnader | 990 | 992 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 974 | 5 363 |
| 7790 Andre kostnader | 1 200 | 0 |
| 7795 Husleietap | 0 | 1 |
| **Sum** | **13 549** | **10 669** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 10 600 | 0 | 10 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **10 600** | **0** | **10 600** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -12 317 182 | 658 971 | -11 658 211 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-12 317 182** | **658 971** | **-11 658 211** |
| **Sum egenkapital** | **-12 306 582** | **658 971** | **-11 647 611** |

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 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Sparebank 1 Gudbrandsdal** |
|---|---|
| Formål: | Rehabiltering |
| **Lånenummer:** | **20957881921** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 5.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.11.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 26 600 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 24 114 798 |
| Avdrag i perioden: | 423 581 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **23 691 217** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 21 194 671 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20957881921 | 21 | 266 278 | 5 591 838 |
| | 20 | 229 523 | 4 590 460 |
| | 53 | 213 311 | 11 305 483 |
| | 12 | 183 618 | 2 203 416 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 23 691 217 |
| Innskuddskapital | 2 298 400 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **25 989 617** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **9 954 065** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 1 750 000,-.

Resultat og balanse med noter for Nybu Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nybu Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Trine-Marie Olsen (sign.) | 02.04.2025 |
| Styremedlem | Terje Onshus (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Heidi Merete Kaspersen (sign.) | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Eli Dompen Rybakken (sign.) | 31.03.2025 |

**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 Nybu Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nybu 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: 11FGS-ZP3ME-03HYZ-I34YE-XJK17-RLACD

© 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: 11FGS-ZP3ME-03HYZ-I34YE-XJK17-RLACD

PENNEO

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

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

**Nyberg, Daniel Walstad**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-04-04 13:28:57 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 11FGS-ZP3ME-03HYZ-I34YE-XJK17-RLACD*

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 - Nybu Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine-Marie Olsen

Nestleder, Terje Onshus

Styremedlem, Heidi Merete Kaspersen

Styremedlem, Eli Dompen Rybakken

Varamedlem, Arild Holten

Varamedlem, Emma Sund

Styret i Nybu Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Nybu 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. Nybu Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 854657682

Nybu Borettslag består av 106 boliger .

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Nybu Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560834. 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.

Nybu Borettslag benytter systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav. Vi har hatt gjennomgang av oppgavene som tillegges der. I forhold til dette har styret nylig innhentet tilbud om seriekoblet brannvarslingssystem som vil vurderes av det påtroppende styret.

## Styrets arbeid

I 2024 er det behandlet 109 saker med stort og smått.

Styret har sluttet med kontorvakt grunnet lite oppmøte siste par år.

Det er ønskelig at kommunikasjon skjer på mail og pr. telefon.

Styret har jobbet med energikartleggingsprosjektet og brukt veldig mye tid på dette.

Nestleder har styrt hagegruppa, orientering i egen sak.

Styret har brukt veldig mye tid på tvister av ulike slag.

Det er innhentet tilbud på nye varmtvannsberedere som vi vil skifte etter en anbefalt plan.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

## Forslag presentasjon generalforsamling

## Bakgrunn og historikk:

Det ble vedtatt opprettet et hageutvalg på generalforsamlingen 2024 med mandat å utarbeide en helhetlig plan for uteområdene i borettslaget.

Utvalget har besto fra starten av Line Bræin Gustavsen, Emma Sunde, Mari K. Bjerke og Terje Onshus fra styret. Emma og seinere Mari trakk seg fra gruppen og ble erstattet av Johanne Gram-Nilsen. Gruppen har hatt 7 møter. Vi har også hatt en befaring på områdene våre med en hageingeniør uten vederlag.

Gruppa søkte styret om kr 20 000 for å få inn en faglig uttalelse fra en hagearkitekt som et grunnlag for det vi skulle legge fram på generalforsamlingen. Dette ble ikke godkjent av styret.

Utvalget har selv tegnet og laget en grovskisse med en spesifikasjon for det videre arbeidet hvor utvalget mener at vi i betydelig grad må bruke en arkitekt /hageplanlegger. Det gjelder ogsåfor å utarbeide kostnadsoverslag til et budsjett.

Målet er at beboerne pga av tiltakene skal bruke utearealene mer , treffe og bli kjent med naboer og få bedre livskvalitet.

## Utvalgets forslag til femårsplan:

**2025:** Designe og vedta en overordnet plan pluss å opprette parseller. Bygging av parseller skal gi muligheter for produksjon av grønnsaker, blomster samt å ha kompost. Dette vil teste dugnadskapasiteten i borettslaget. Personer som søker om å ha parsell søker til et nedsatt «hageutvalg» og hver enkelt er ansvarlig for å produsere og vedlikeholde sin del av området. Arealet må føres tilbake til normaltilstand hvis de slutter.

**2026 :** Designe og bygge grillområde sør med blomsterkasser på plattengen utenfor FB 13 -blokka. De settes i øvre hjørnet for å skjerme for blokkene, gjerne oppe på plattengen. Et alternativ er å male de i mørk beis som gjerdene. I hjørnene plantes enten en busk eller en klematis. En grill anskaffes ved siden av plattengen. Noen stoler, benker og bord anskaffes. Plattengen må vurderes utvidet. Kapasitet til ca. 30 personer.

Ingredienser i konseptet:

- Faste møbler.
- Naturlige materialer.
- Må kunne bygges av ufaglærte.
- Settes opp i stor grad på dugnad

**2027**: Designe og bygge grillområde nord.

Bygges på sørsiden av CG 19 på arealet nedover mot CG 17. Det må plantes trær, busker mot veien for å skjerme mot støy og innsyn. Bygges etter samme mal som grillområde sør. Se forslag ovenfor og skisse nedenfor. Detaljer og størrelse utarbeides ut fra erfaringer fra grillområde sør.

**2028:** Designe og bygge lekeplass.

Målet er at det skal bli mer attraktivt for barn. Innhold og detaljer må utarbeides av en nedsatt gruppe.

**2029:** Designe og bygge treningsområde

Minst viktige forslaget for oss. Vi er usikre på denne og vil også høre fra andelseierne mener på genralforsamlingen.

*Problemområder grillområdene:*

- Hærverk og forsøpling.
- Regler for støy og røyking.
- Bruk av området av andre enn andelseierne.

Må sannsynligvis ha godkjennelse fra kommunen på grillområdet sør.

Et grunnleggende spørsmål som nevnt ovenfor er valget mellom proff designer eller interne og amatørmessige designere. Argumentet for en proff designer er at foreslåtte tiltak i hovedsak er krevende med mange viktige detaljer.

Utvalget går inn for å bruke en proff designer for grillområdet og eventuelt lekeplass og andre tiltak. Dette krever penger satt av i budsjettet allerede i 2025. Vårt forslag er et beløp på kr 30 000.

**Organisering av drift grønnsakparseller og drift, vedlikehold grillområdet og andre framtidige tiltak.**

Vi foreslår et internt hageutvalg som jobber på dugnadsbasis velges på generalforsamlingen. Utvalget rapporterer til styret.

**Hva mente andelseiere som svarte på spørreundersøkelsen?**

•Utvalget var 74 % kvinner og 26 % menn og lest mellom 30 og 70 har svart. •

Flest har lyst til å drikke kaffe i sola, arrangere grillfest, dyrke blomster, lese på et teppe og sitte på avskjermet benk og stirre ut i lufta. •

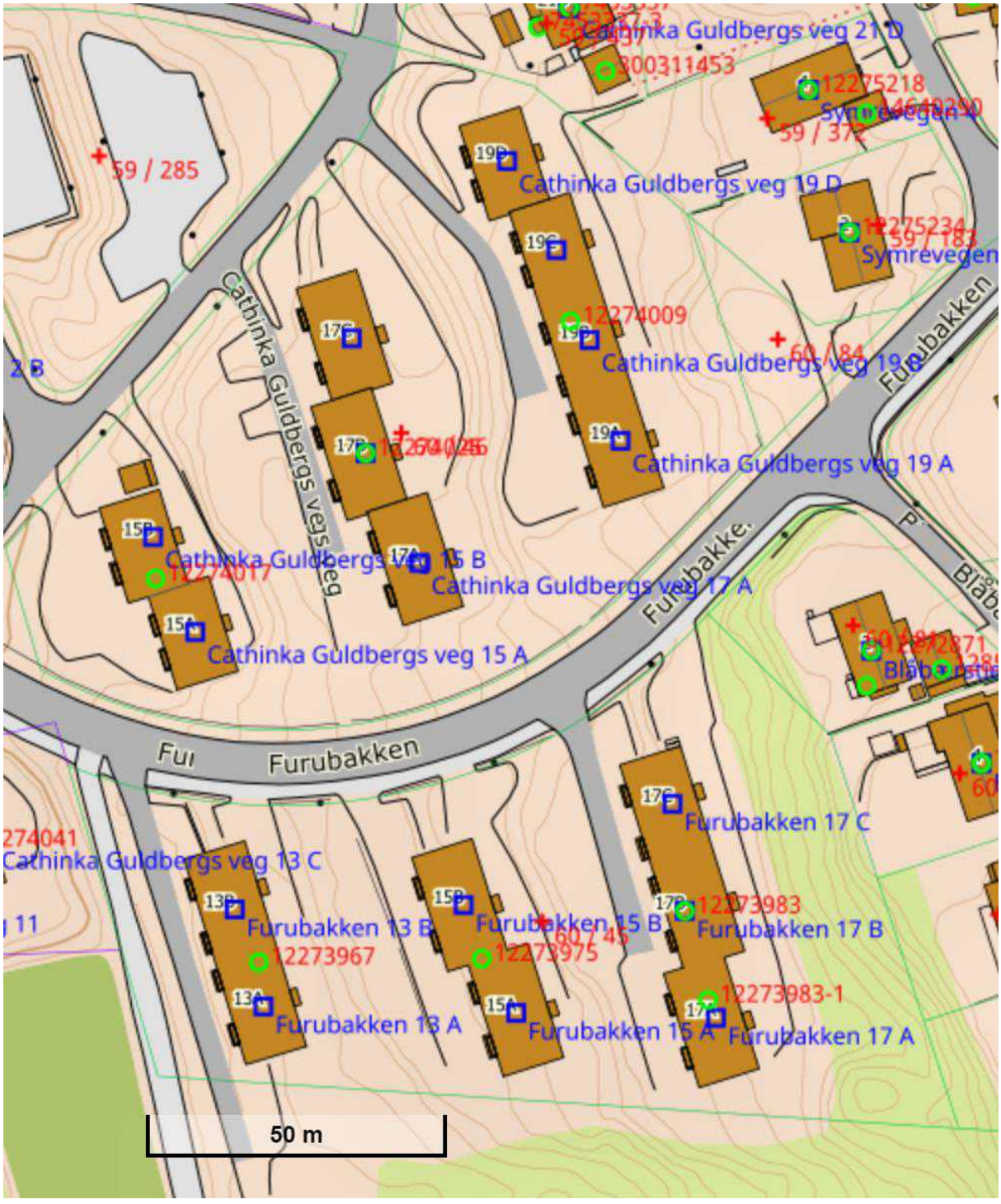
50 % vil bidra på dugnad og 22 % vil bidra med faste oppgaver

Lillehammer 21/3 2025

Hageutvalget

Line Bræin Gustavsen Mari K. Bjerke Johanne Kielland Terje Onshus

Skisse over areal i borettslaget:



# Lov om helligdager og helligdagsfred

| | |
|---|---|
| Dato | LOV-1995-02-24-12 |
| Departement | Barne- og familiedepartementet |
| Sist endret | LOV-2021-05-07-34 fra 01.06.2021 |
| Ikrafttredelse | 24.02.1995 |
| Endrer | LOV-1965-06-04-1 |
| Rettet | 01.04.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming) |
| Korttittel | Helligdagsfredloven |

Jf. *tidligere* forordning 12 mars 1735, lov 4 juni 1965 nr. 1.

## § 1. *Lovens formål*

For å verne om det gudstjenestelige liv og den alminnelige fred på helligdager og for å gi høytiden ro og verdighet, skal det være helligdagsfred i samsvar med reglene i denne lov.

## § 2. *Helligdager*

Følgende dager er helligdag:

a. vanlige søndager,

b. nyttårsdag (1. januar),

c. skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag),

d. langfredag (siste fredag før første påskedag),

e. første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars),

f. annen påskedag (første mandag etter første påskedag),

g. Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag),

h. første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag),

i. annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag),

j. første juledag (25. desember),

k. annen juledag (26. desember).

## § 3. *Helligdagsfred*

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

Ved kirke eller gudstjenestested er det mens helligdagsfreden varer ikke tillatt å forstyrre gudstjenesten med unødig larm eller arbeid eller annen forstyrrende virksomhet.

0 Endret ved lov 14 mars 2003 nr. 16 (ikr. 1 apr 2003 iflg. res. 14 mars 2003 nr. 300).

Del paragraf




# Lov om helligdager og he

## § 6. *Straff*

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer §§ 3 til 5 i denne lov, eller bestemmelser gitt i medhold av disse paragrafene, straffes med bøter.

0 Tilføyd ved lov 14 mars 2003 nr. 16 (ikr. 1 apr 2003 iflg. res. 14 mars 2003 nr. 300), endret ved lov 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015).

Del paragraf

# Lov om burettslag (burettslagslova)

| | |
|---|---|
| Dato | LOV-2003-06-06-39 |
| Departement | Kommunal- og distriktsdepartementet |
| Sist endret | LOV-2021-06-18-122 fra 01.07.2022 |
| Ikrafttredelse | 01.01.2004, 01.03.2004, 15.08.2005, 01.07.2006 |
| Endrer | LOV-1960-02-04-2 |
| Rettet | 05.08.2021 (faglige fotnoter fjernet) |
| Korttittel | Burettslagslova – brl |

Jf. *tidlegare* lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag.

**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 Torsdag 24.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nybu Borettslag | | Vår ref.: | 1338/44 | Fødselsdato eier: | 15.03.1992 |
| FURUBAKKEN 17 C | | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 2609 LILLEHAMMER | | Eiere: | Mikkel Engvoll | | |
| Organisasjonsnr: | 854 657 682 | Andelsnr: | 44 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 800

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 396 |
| | Felleskostnader | 4 386 |
| | Renter felleslån | 1 018 |

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

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

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

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 225 628 | Gjeld siste årsoppg.: | 229 522 |
| Klient ajourf. lån: | 23 289 315 | Klient gj. s. årsoppg.: | 23 691 217 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20957881921, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 288

Saldo per 15.12.2025: 23 289 315

Andel av saldo: 225 629

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 ( siste termin 30.11.2049 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 229 522 | Andre inntekter: | 1 530 |
| Annen formue: | 42 941 | Utgifter: | 13 107 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 22 400 |
| Andelsnr: | 44 | Partialobligasjonsnr: | 44 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1970 | | |
| Gårds/bruksnr: | 60/45, 60/46 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 16515 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Nybu Borettslag | Vår ref.: | 1338/44 | Fødselsdato eier: 15.03.1992 |
| FURUBAKKEN 17 C | Type: | Borettslag tilknyttet | |
| 2609 LILLEHAMMER | Eiere: | Mikkel Engvoll | |
| Organisasjonsnr: 854 657 682 | | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP560834 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 12.10.1990 | SSBnr: | H0201 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 3-rom + kj. | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

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

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

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

**HUSORDENSREGLER**:

## 1.Oppgangen er ikke oppbevaringsplass

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

## 2.Ta hensyn, vis respekt

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.6 Søppel**

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

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

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

**4.Parkering/bil.**

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

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

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

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

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

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

**5.Balkong**

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

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

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

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

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

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

**6. Andelseiers ansvar ved skade etc.**

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

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

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

Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER!

## 7. Kjeller/fellesareal

Andelseiers egen bod er markert med leilighetsnummer/andelsnummer.

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

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

**7.3Fellesområdene skal holdes ryddige.**

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

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

## 8. Brann- og eksplosjonsfarlige væsker

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

## 9. Fellesplikter og vaktmester-/vaskeuke

Se oversikt på tavla i oppgangen.

### 9.1 Trappevask går på omgang.

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

**Plikter i vaktmester-/vaskeuka:**

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

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

### 9.2 Fellesdugnad

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

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

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

### 10. Gresset klippes i sommerhalvåret.

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

### 11. Fellesområder brøytes og strøs i vinterhalvåret.

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

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

Send beskjed til styremailen. Søknadsskjemaet ligger også i Bonabo.

### 13. Melding om mangler ved fellesanlegg sendes styret.

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

### 14. Klager over brudd på husordensreglene og vaktmester-/vaskeuketjenesten.

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

## 15. Flytting

### 15.1 Følgende tilhører leiligheten og skal stå igjen ved utflytting:

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

### 15.2 Tøm fellesområdet for eiendeler.

Søppel og gamle møbler skal ikke settes igjen i kjeller eller settes ved søppelmolokene. Dette skal leveres på Roverudmyra.

## Vedtekter:

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

generalforsamlingen.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

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

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Trine-Marie Olsen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Eli Stinterud

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 25

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

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

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

## 5. Andre saker

### 5.1 Hageutvalgets 5-årsplan for uteområdet.

Hageutvalgets 5-årige plan for uteområdene vedtas.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt med tilstrekkelig flertall.

### 5.2 Forslag om planting av trær ved CG15B

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

**Vedtak:**
Enstemmig nedstemt.

Forslaget ble ikke vedtatt.

## 5.3 Treplanting mellom Furubakken 13 og Furubakken 15

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

**Vedtak:**

Ikke tilstrekkelig flertall.

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Vedtekt § 5.1 andelseiers vedlikeholdsplikt (10) endres til:

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

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2 /3 flertall.

## 5.5 Vedtektsendring oppussing av bad - slukskifte

Vedtektene § 5.1endres til:

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

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2 /3 flertall.

## 5.6 Orienteringssak - Informasjon om vindusfornying/energiprosjekt

Styret ønsker å orientere om status på prosjektet vindusfornying.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

## 5.7 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

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

**Vedtak:**

Enstemmig nedstemt.

Forslaget ble ikke vedtatt

## 5.8 Husordensreglene i Nybu Borettslag

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

Styret foreslår å ikke vedta endring i framlagte sak.

**Vedtak:**

Enstemmig nedstemt.

Generalforsamlingen vedtok ingen endring i Husordensreglene.

## 5.9 Endringer i husordensreglene

Endring av Husordensreglene til:

2.1 Ro

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

Det forventes at man følger Lov om helligdagsfred.

2.2. Oppussing

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

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

Ombygging av leilighet er ikke tillatt.

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

2.3 Strøm

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

2.4 Nøkler/lås.

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

2.5 Røyking.

Røyking i borettslaget oppganger og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

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

**Legge til et ekstra punkt om søppel:**

2.6 Søppel:

SØPPELSORTERING – Husk å bruke godkjente avfallsposer til matavfall.

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

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

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

**4. Parkering/bil**

Foreslår at følgende presisering legges under punkt 4:

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

**Pkt 4.3 delt opp til:**

4.3 Motorvarmeledninger.

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

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

4.4 El-bil lader.

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

**Følgende vil nåværende punkt 4.4 bli punkt 4.5**

4.5 Gjesteparkering.

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

**6. Andelseiers ansvar ved skade etc.**

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

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

Gjør deg kjent med hvor STOPPEKRANENE er.

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

Ved vinduspuss i leilighetene – HUSK Å BRUKE VINDUSKROKER!

7.2 Fellesområder

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

7.3 Fellesområdene

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

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

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

**Denne teksten legges til pkt 9.2:**

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

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

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

## 5.10 Orienteringssak fra andelseier

Saken ble presentert for generalforsamlingen.

**Vedtak:**
Generalforsamlingen er orientert.

## 5.11 Presiseringer av husordensreglene

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

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

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

Styreleder på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Terje Onshus for 1 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder og styremedlemmer på valg er:

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

Valgt ble: Joakim Juvem Opsahl for 2 år.

Valgt ble: Håkon Mælum for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg

**Vedtak:**
Valgt ble: Arild Holte for 1 år.

Valgt ble: Ronja Rise for 1 år.

## 6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Mari Hovdhaugen for 1 år

Valgt ble: Magnar Johansen for 1 år

## 6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**
Styret får fullmakt til å velge en kandidat.

# Protokoll for Nybu Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Doknr: 654376 Tinglyst: 20.06.2017
STATENS KARTVERK

# AVTALE

**mellom**

**Nybu borettslag, gnr. 60, bnr. 45 og 46**

**og**

**Lillehammer kommune**
**(Lk)**

Vedrørende utbygging av Maihaugledningen entreprise 3 - hovedvannforsyning

1. Undertegnede, Nybu borettslag, gnr. 60/bnr. 45 og 46, gir herved for oss og etterfølgende eiere Lillehammer kommune rett til å legge og vedlikeholde offentlige vann- og avløpsledninger, samt kabler over min eiendom gnr. 60 bnr. 45 og 46 etter trase som vist på denne erklærings vedheftede kartkopi datert xx.xx.15.

2. Etter avsluttede anleggs- og/eller vedlikeholdsarbeider skal Lk så langt det er mulig, sette eiendommen i den stand den var før arbeidene startet.

3. Dersom Lks arbeider medfører fjerning av busker, trær eller annen vegetasjon, skal dette erstattes særskilt. Dersom partene ikke blir enige, kan hver av dem innkalle en fagkyndig tredjeperson til fastsettelse av erstatningen. Ved uenighet de fagkyndige imellom, settes erstatningen til middelverdien.

4. Eier av eiendommen forplikter seg til å ikke føre opp bygninger eller andre konstruksjoner nærmere enn 4 meter fra vann-/ avløpsledningene og kablene uten etter skriftlig avtale med Lk. Bygninger og konstruksjoner oppført i strid med dette, må eier fjerne på egen bekostning når det skal foretas reparasjon eller vedlikehold av ledningsnettet. Om nødvendig kan Lk forestå fjerningen på eiers bekostning.

5. Dersom ledningsnettet skulle ligge slik til at det er til hinder for lovlig bebyggelse av eiendommen, er Lk forpliktet til, så sant det er mulig, å flytte ledningene til annet sted på eiendommen. Omkostninger i denne forbindelse deles likt mellom Lk og grunneier.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 60 bnr.45 og 46 i Lillehammer. Lk dekker kostnader til tinglysning.

Lillehammer, den 30/6 2015

Grunneier

854 657 682

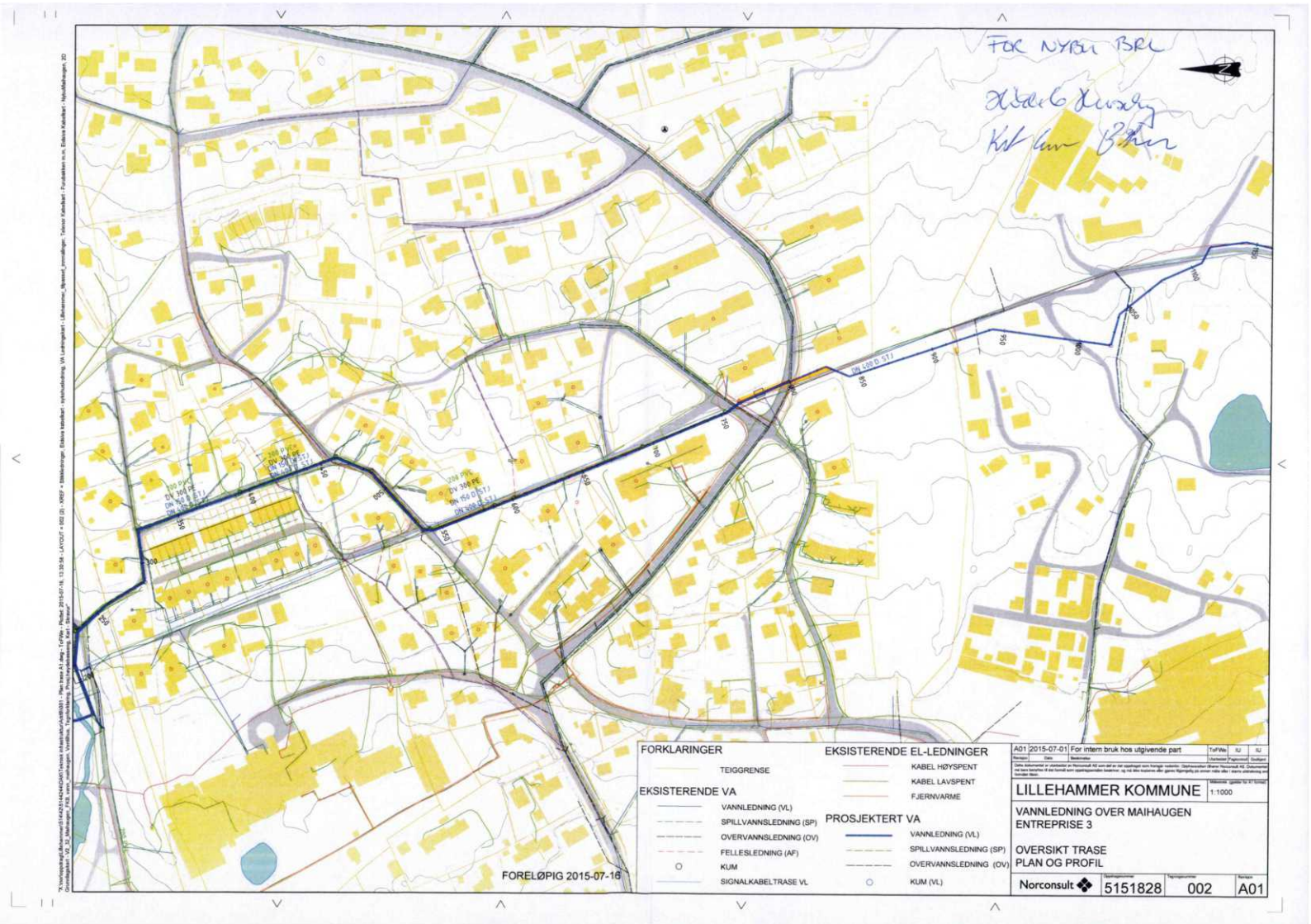
Fødselsnummer/organisasjonsnummer

Lillehammer, den / 2015

for Lillehammer kommune

945578564

Organisasjonsnummer


FOR NYBR BRL
FORELØPIG 2015-07-16
FORKLARINGER
TEIGGRENSE
EKSISTERENDE VA
VANNLEDNING (VL)
SPILLVANNSLEDNING (SP)
OVERVANNSLEDNING (OV)
FELLESLEDNING (AF)
KUM
SIGNALKABELTRASE VL
EKSISTERENDE EL-LEDNINGER
KABEL HØYSPENT
KABEL LAVSPENT
FJERNVARME
PROSJEKTERT VA
VANNLEDNING (VL)
SPILLVANNSLEDNING (SP)
OVERVANNSLEDNING (OV)
KUM (VL)
A01 2015-07-01 For intern bruk hos utgivende part
LILLEHAMMER KOMMUNE
1:1000
VANNLEDNING OVER MAIHAUGEN
ENTREPRISE 3
OVERSIKT TRASE
PLAN OG PROFIL
Norconsult
5151828
002
A01

# Elektronisk signatur

*Signert av*

***Sjetne, Pål Andreas***

bankID

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

*31.05.2024 13:34:32*

***Fødselsdato***

*1960-05-20*

***Signaturmetode***

*Norwegian BankID*

---

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Mari Kåsbøll Bjerke

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

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

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent



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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

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

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

Varamedlem Arild Holten har bistått styret med diverse oppgaver.

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

Styret får fullmakt til å fordele honoraret.



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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

# 5. Andre saker

## 5.1 Montering av vannmålere til hver enkelt leilighet

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

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

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

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

Situasjonen er ytterst alvorlig i enkelte av bygningene.

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

Styrets forslag enstemmig vedtatt.



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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

## 5.2 Nybu borettslags husordensregler

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

**Nybu borettslags HUSORDENSREGLER**

- trenger en total gjennomgang og reformulering.

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

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

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

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

Adferden som anbefales er både ulovlig og straffbar.

Dette er rammene ALLE innbyggere i Norge er underlagt:

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

Lov om helligdager og helligdagsfred - Lovdata

Helligdagsfredloven

lovdata.no

**Vedtak:**

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

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

## 5.3 Informasjon fra styret om energikartlegging/byggeprosjekt

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

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

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

**Vedtak:**

Tas til orientering.



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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

## 5.4 Avtrekksvifter bad - oppfølging fra generalforsamling 2023

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Tas til orientering.

## 5.5 Informasjon fra styret om røykvarslingssystem

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

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

**Vedtak:**

Tas til orientering.

## 5.6 Informasjon fra styret om beplantning - oppfølging fra generalforsamling 2023

Styret kommer med oppdatert informasjon.

**Vedtak:**

Tas til orientering.



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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

## 5.7 Forslag om planting av trær ved CG15B

Sak innmeldt av Kjersti Lervik:

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

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

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

**BEGRUNNELSE**

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

Det helsemessige aspektet er åpenbart.

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

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

**Vedtak:**

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

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

## 5.8 Situasjonsbeskrivelse fra en andelseier til orientering

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

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

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

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

**Vedtak:**

Tas til orientering.



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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

### 5.9 Melding fra en andelseier til orientering

Kjersti Lervik ønsker å meddele følgende:

**En melding spesielt til DEG:**

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

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

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

Det er ingen møteplikt på disse Generalforsamlingene.

**Vedtak:**

Tas til orientering

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

**Vedtak:**

Valgt ble: Trine-Marie Olsen for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

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

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

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

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Arild Holte for 1 år.

Valgt ble: Emma Sunde for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble:

Ulf Lennart Johansson for 1 år.

Nina Gundersen for 1 år.



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

Verifisert av SIGNICAT 31.05.2024

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

# Protokoll for Nybu Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.05.2024

# Furubakken 17C

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 48 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>469 elever, 28 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)<br>564 elever, 32 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)<br>400 elever, 30 klasser | 4 min<br>2.1 km |
| Lillehammer vgs. avd Sør<br>635 elever | 13 min<br>1.1 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 14 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Maihaugen | 8 min |
| Birkebeineren Hotell | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rådyrstien<br>Linje B7 | 3 min<br>0.2 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 18 min<br>1.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 36 min |

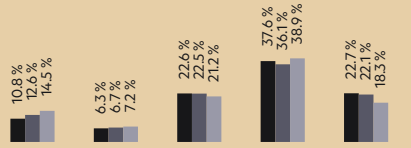
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nybu barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Askeladden barnehage (0-5 år)<br>15 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-...<br>45 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Storgata | 14 min |
| Joker Kuben | 15 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nybu/Sykehuset | 1 205 | 759 |
| Lillehammer | 24 139 | 13 949 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 80/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 76/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nybu, fotballøkke | 3 min |
| Bregneveien balløkke | 8 min |
| Espern Lillehammer | 16 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 18 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

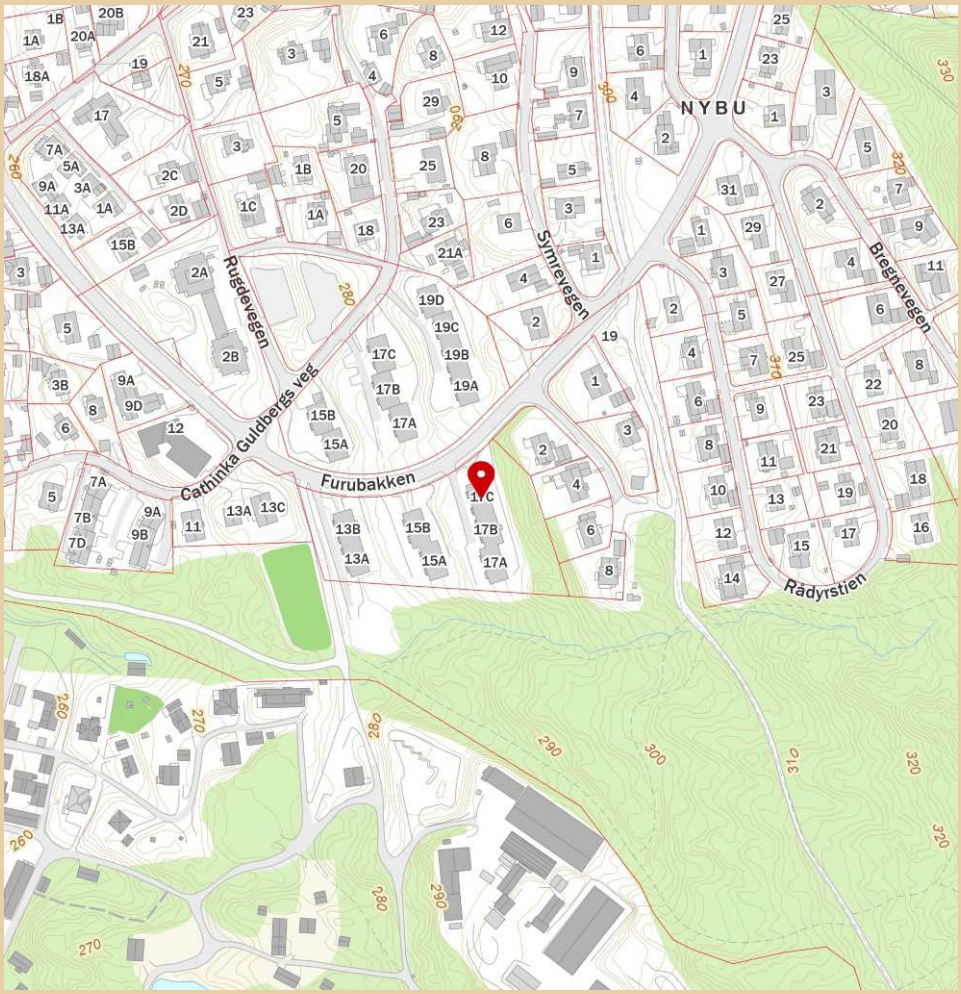
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 84/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Furubakken 17C, 2609 Lillehammer
Gnr. 60, Bnr. 45, andelsnr. 44 i NYBU BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55251510


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Emil Intelhus Brøto

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

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---