PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

CATHINKA GULDBERGS VEG 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

Cathinka Guldbergs veg 17 C, 2609
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 60, bnr. 46

Andelsnummer 82

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



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20050-1450 **Referansenummer:** SC5174

Autorisert foretak: TA Olsen Takst AS

Vår ref: Thor Arve Olsen

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.

Rapportansvarlig

Thor Arve Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ta@olsentakst.no
959 71 213

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen leilighet i toppetasjen i blokk over fire etasjer. Leiligheten inneholder to toverom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue. Tilgang til bod fra et av soverommene. Det bemerkes bad/vaskerom fra 2023. Egen bod i underetasje samt felles bodområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991.
Det er tatt opp i styret at det vurderes utskifting av vinduer nå etter hvert.

Soverom øst mangler ventildeksel i karm.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt fra 1991.

Balkongen har malt betonggulv. Fasadeplater som rekkverk. Sluk i gulv. Balkongen måler ca 7 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Fliser på gulv i gang, bad, kjøkken og toalett. Veggene har tapet og trepanel. Malt betonghimling. malt plateheimling på baderommet.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted er tilkoblet. I følge eier er pipa rehabilitert med innvendige stålrør, utført i 2019.

Innvendig har boligen nyere malte fyllingsdører.

Dørtelefon til ringeklokke.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel som oppvarming . Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk, smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, servantskap med trefronter, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med betongvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, delvis med glassfronter i overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med fliser på gulv og fliser på vegger. Malt mdf panelplater i himling.
Toalettrommet har vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servant, servantskap med malt glatt front.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Rehabilitert vannrør med nye innvendige rør.
Det er avløpsrør av støpejern. Usikkert om avløpsrørene er rehabilitert.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Varmtvann er inkludert i husleie.

40 A hovedsikring. Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

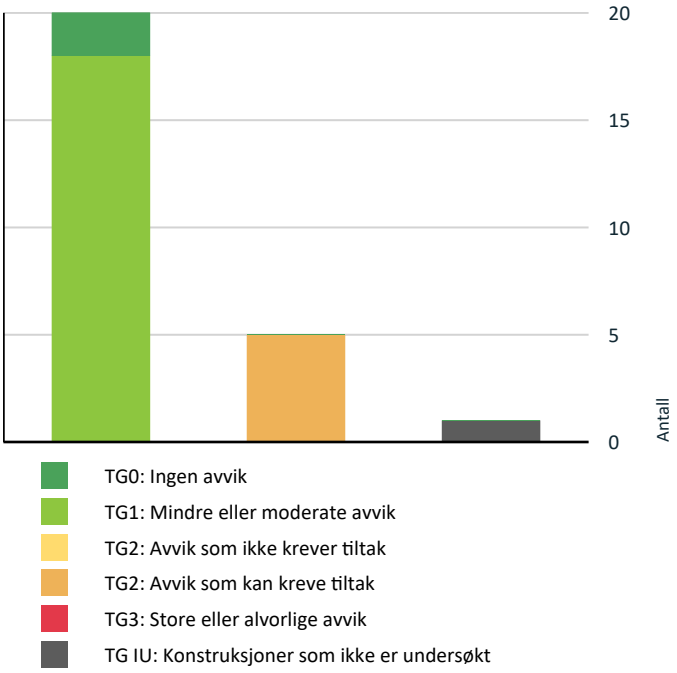
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > Etasje 4 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991.
Det er tatt opp i styret at det vurderes utskifting av vinduer nå etter hvert.
Soverom øst mangler ventildeksel i karm.

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

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt fra 1991.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørlås er i ustand.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påventes å bytte til ny lås i balkongdør.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har malt betonggulv. Fasadeplater som rekkverk. Sluk i gulv. Balkongen måler ca 7 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Fliser på gulv i gang, bad, kjøkken og toalett. Veggene har tapet og trepanel. Malt betonghimling. malt plateheimling på baderommet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted er tilkoblet. I følge eier er pipa rehabilitert med innvendige stålrør, utført i 2019.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen nyere malte fyllingsdører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Dørtelefon til ringeklokke.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon. Baderommet er oppusset i 2019.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel som oppvarming . Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

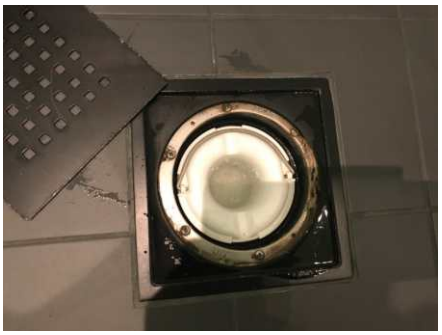


ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, servantskap med trefronter, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Borettslaget har bestemt at det skal kun være naturlig avtrekk i leilighetene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette er på grunn av balanse i kanalen der flere leiligheter er tilkoblet.



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med betongvegger.

KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, delvis med glassfronter i overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

ETASJE 4 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med fliser på gulv og fliser på vegger. Malt mdf panelplater i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det anbefales å etablere tilluft med luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Manglende lekkasjehull fra toalettsisterne. Vann kan renne til andre rom om det ikke oppdages fort.

ETASJE 4 > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrommet har vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servant, servantskap med malt glatt front.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Rehabilitert vannrør med nye innvendige rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Usikkert om avløpsrørene er rehabilitert.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Varmtvann er inkludert i husleie.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

40 A hovedsikring. 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.
   Beggeår. Nyere automatsikringer. Årstall fra 2017.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll på el-anlegget 12.02.2021. Elvia. Elsikkerhet Norge AS. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

Dert bemerkes løs bryter på toalettet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

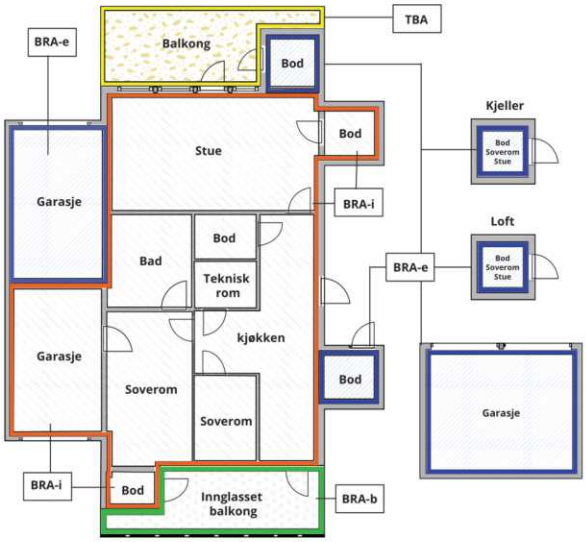
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
Etasje 4	71			71	7
SUM	**71**				**7**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Stue, Soverom 2		

Kommentar

Egen bod i kjeller på 2 kvm. Felles lagringsplasser og sykkelboder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Baderommet er renovert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	3

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Thor Arve Olsen	Takstingeniør
	Marthe Haugli	Kunde
28.5.2025	Thor Arve Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	60	46		0	8806.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Cathinka Guldbergs veg 17 C

Hjemmelshaver
Nybu Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYBU BORETTSLAG	854657682			Haugli Marthe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen oppgitte.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Elsikkerhet Norge AS	12.02.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2024	
2	02.06.2024	
3	03.06.2025	
4	03.06.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/SC5174

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.
55260009

Selger 1 navn
Marthe Haugli

Gateadresse
Cathinka Guldbergs veg 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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260009

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full oppussing av bad vinter/vår 2023. Informasjon om arbeidet er dokumentert i boligmappa.
Arbeid utført av	Ramsøy

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Ramsøy. Er dokumentert i boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Ramsøy er dokumenter i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var vedlikehold og fornying av rør i regi av borettslaget 2020/21.
Arbeid utført av	Olimb

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

Beskrivelse	Pipene ble renovert i 2019, i regi av borettslaget, da det var sprekker i noen av pipene.

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	I forbindelse med oppussing av bad. Det elektriske arbeidet er i regi av Ramsøy. Er dokumentert i boligmappa.
Arbeid utført av	Ramsøy

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var el-kontroll i borettslaget i 2021. Elvia gjennomførte, det ble ikke funnet avvik. Har rapport fra Elvia.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har elbil ladere. I dag er ikke dette på plassen som er tilknyttet leiligheten. Men ta kontakt med styre for eventuell bytte av plass for å få tilgang til lader.

Document reference: 55260009

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget skal skifte vinduer. Det er ikke avklart kostnad og tid på dette prosjektet. Dette vil øke felleskostnadene, men usikkert hvor mye.

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: 55260009

Tilleggskommentar

Det er utvendig persienner på to vinduer i stuen, som ikke har fungerende snor for å dra de opp og ned. Disse er nå festet opp. De fungerer til åpning og lukking når de er nede.

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: 55260009

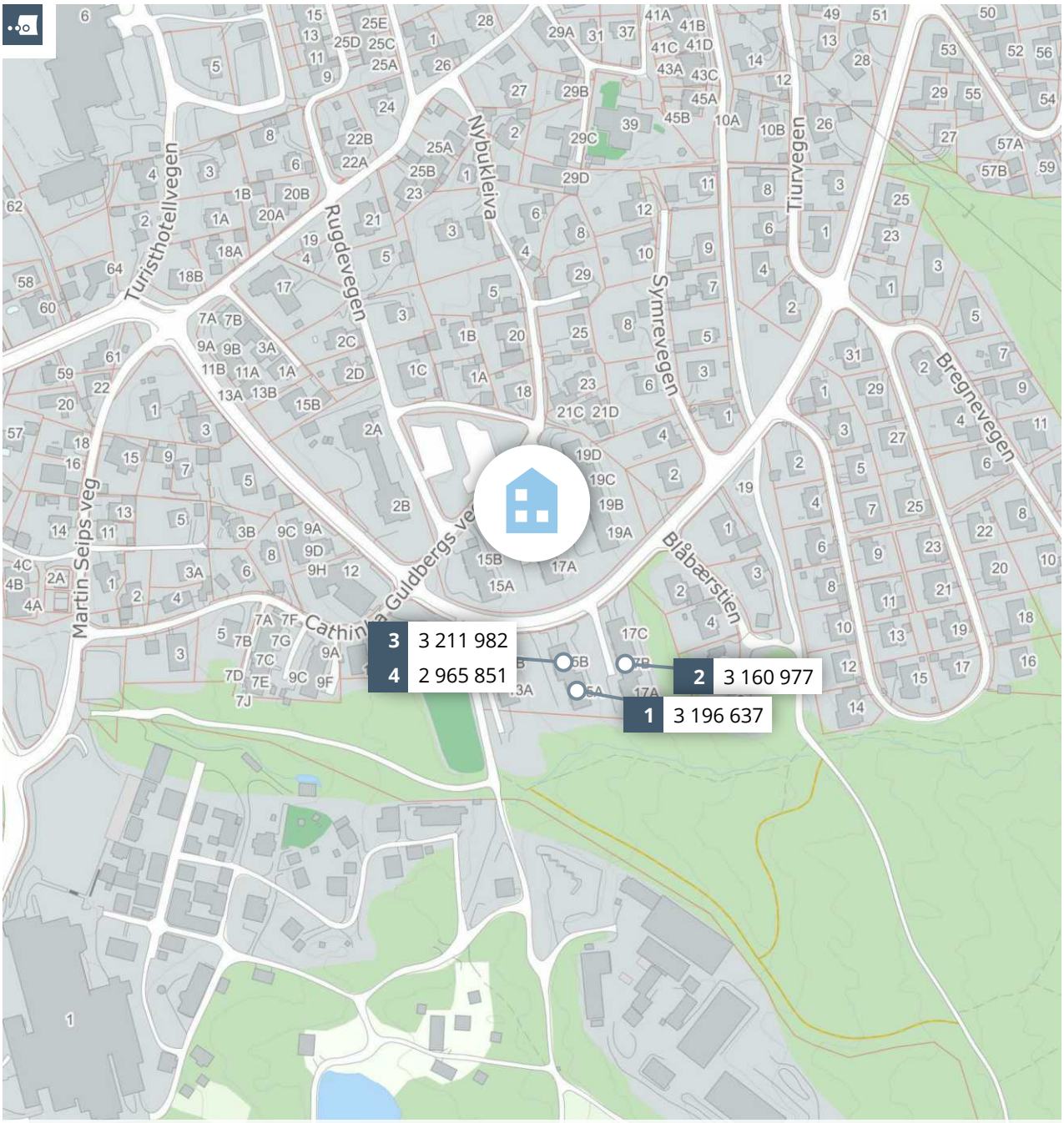
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Haugli	bbe31ba16f744ab7325b6 7dfcb486734b76c33c6	26.01.2026 13:12:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260009

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



Meglers verdivurdering

CATHINKA GULDBERGS VEG 17 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Intelhus Brøto.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Cathinka Guldbergs veg 17 C, 2609 LILLEHAMMER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 60 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405
LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØVRE NYBU

Verdivurdert til
2 690 000

209 326	2 899 326	40 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 377
Formue	39 908
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furubakken 15 A 71 m² 1970 2. etg 2 sov				09.10.2025	3 050 000	**2 985 000**	211 637	3 196 637	**45 023**
2	Furubakken 17 B 72 m² 1970 3. etg 2 sov				11.09.2025	3 050 000	**2 850 000**	310 977	3 160 977	**43 902**
3	Furubakken 15 B 72 m² 1970 - etg 2 sov				05.06.2025	2 990 000	**3 000 000**	211 982	3 211 982	**44 611**
4	Furubakken 15 B 71 m² 1970 3. etg 2 sov				25.06.2024	2 850 000	**2 750 000**	215 851	2 965 851	**41 773**

Velkommen til Cathinka Guldbergs veg 17C, en pen og praktisk leilighet med moderne flater som har en god intern beliggenhet på toppen med fantastisk utsikt. Leilighetendelikat bad fra 2023 og pusset opp diverse overflater. Leiligheten inneholder entre/gang, bad med opplegg til vaskemaskin, kjøkken, 2 soverom med garderober, toalettrom samt en romslig stue med utgang til veranda. Med leiligheten medfølger 2 boder i kjeller og fast biloppstillingsplass.

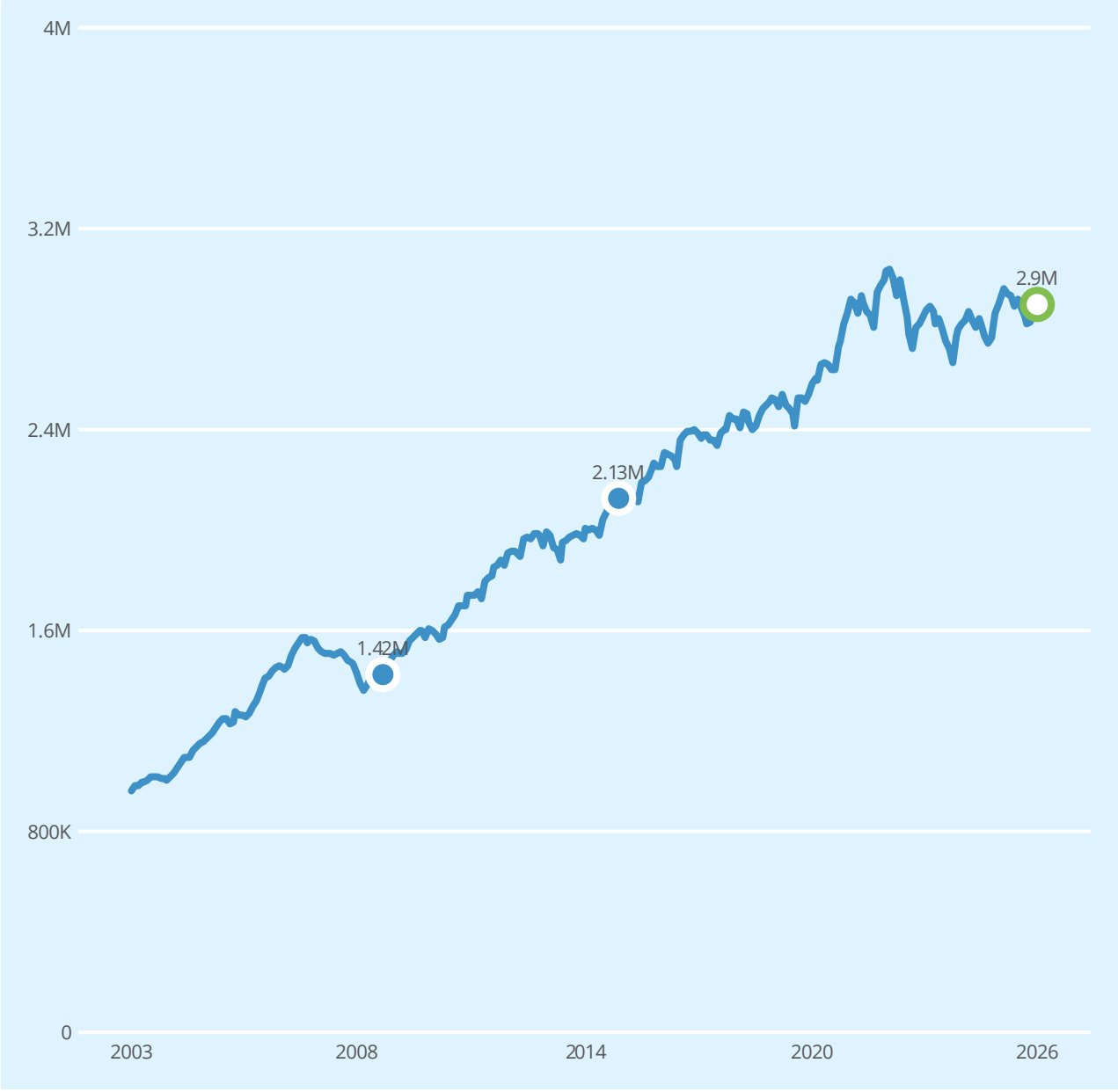
Leiligheten ligger fint til mot nordenden av bygget noe som gir god utsikt mot omkringliggende områder. Det er ca. 1, 5 km ned til gågata og sentrum, kort vei til marka med lysløype og fine treningsmuligheter. Gangavstand til NTG, Maihaugen, Stampa, sykehuset, skoler og barnehager m.m. Nybu borettslag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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.04.2015	01.06.2015	24.06.2015	2 150 000	2 050 000	78 812	2 128 812
11.08.2009	16.06.2009	11.08.2009	-	1 330 000	91 775	1 421 775

Leiligheter til salgs i ØVRE NYBU grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.2M
3.1M
3 013 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

Leiligheter solgt i ØVRE NYBU grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

3.2M
3 022 000 Prisantydning i snitt
2 919 000 Salgspris i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

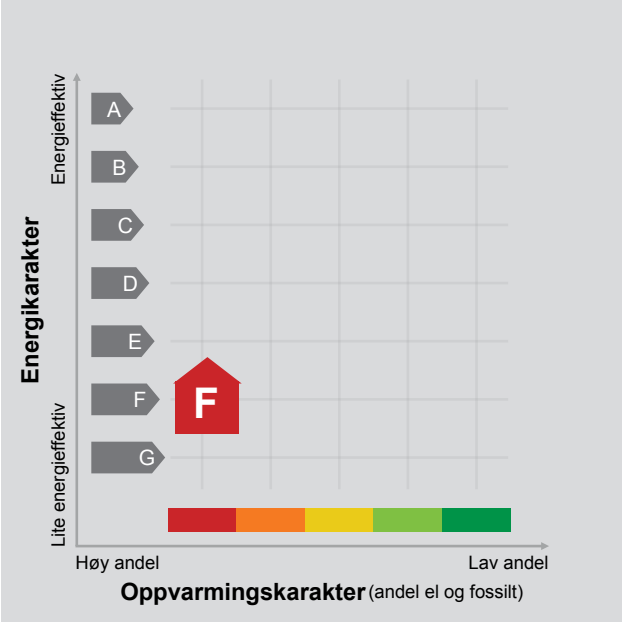
48 983 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd

40 836 Cathinka Guldbergs veg 17 C Totalpris 2 899 326

40 364 ØVRE NYBU grunnkrets i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Cathinka Guldbergs veg 17C
Postnummer	2609
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12274025
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	7c81d412-c2eb-45ec-9399-4b3002ac34c5
Dato	26.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Cathinka Guldbergs veg 17C
Postnummer: 2609
Sted: LILLEHAMMER
Kommune: Lillehammer
Bolignummer: H0401
Dato: 26.05.2024 20:02:07
Energimerkenummer: 7c81d412-c2eb-45ec-9399-4b3002ac34c5

Kommunenummer: 3405
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 46
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12274025

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

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

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

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.



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.

Boligopplysninger:

Nybu Borettslag	Vår ref.:	1338/82	Fødselsdato eier:	11.08.1990
CATHINKA GULDBERGS VEG 17 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
2609 LILLEHAMMER	Eiere:	Marthe Haugli		
Organisasjonsnr: 854 657 682	Andelsnr:	82		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 377

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	361
	Felleskostnader	4 077
	Renter felleslån	939

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):	209 325	Gjeld siste årsoppg.:	213 311
Klient ajourf. lån:	23 248 525	Klient gj. s. årsoppg.:	23 691 217

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20957881921, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.01.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 15.01.2026: 23 248 525

Andel av saldo: 209 326

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400
Andelsnr:	82	Partialobligasjonsnr:	82

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Nybu Borettslag	Vår ref.:	1338/82	Fødselsdato eier: 11.08.1990
CATHINKA GULDBERGS VEG 17 C	Type:	Borettslag tilknyttet	
2609 LILLEHAMMER	Eiere:	Marthe Haugli	
Organisasjonsnr: 854 657 682			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

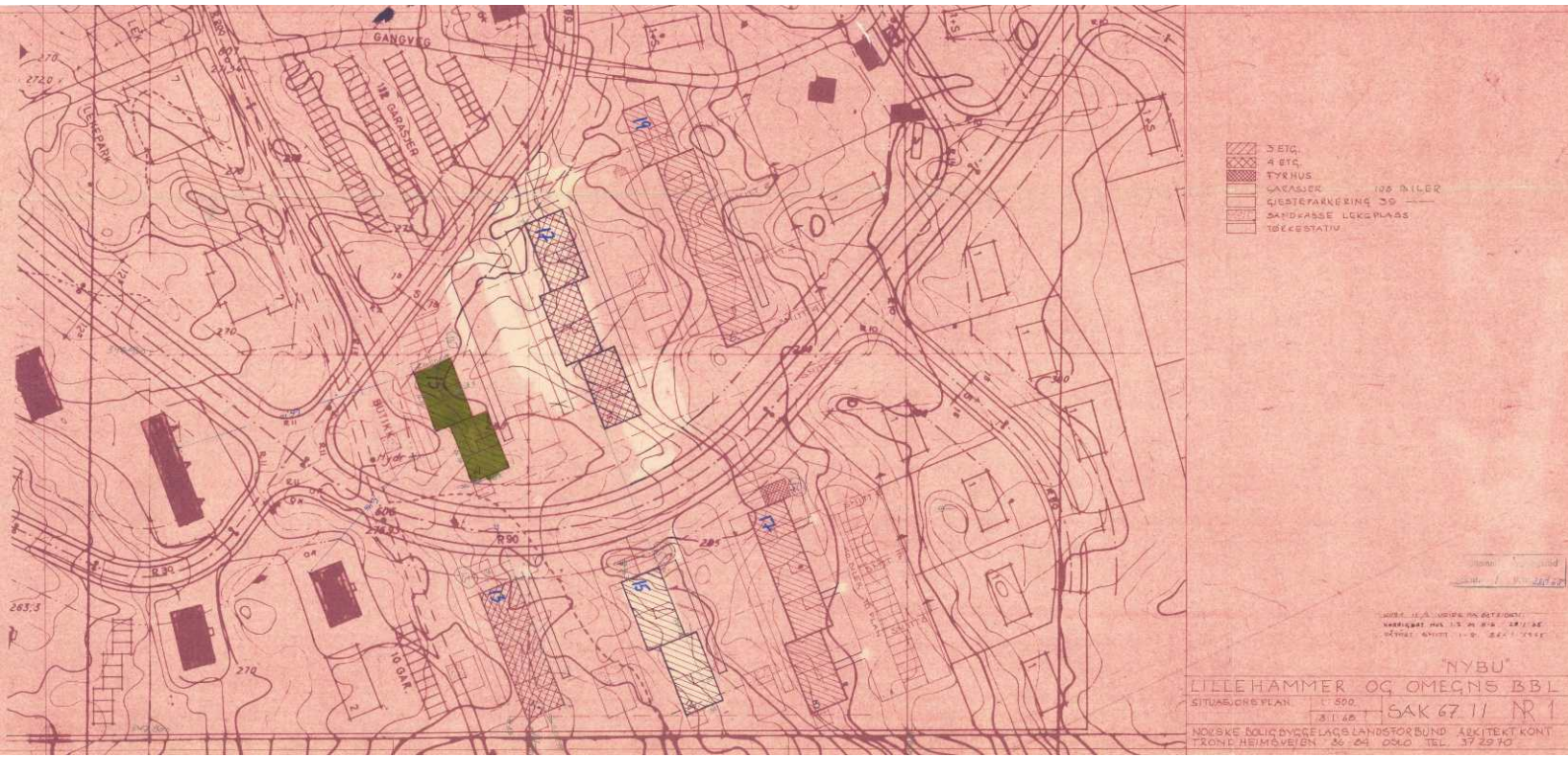
		Første innflytting:	26.09.1997	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	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



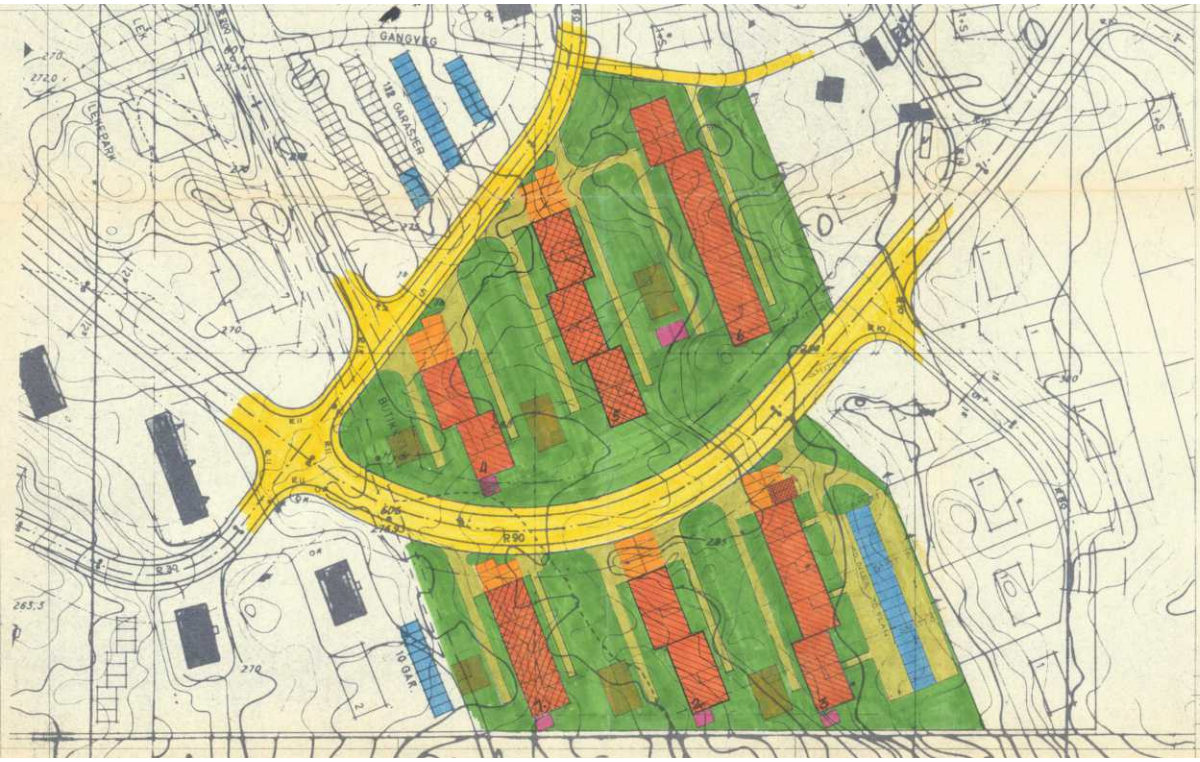
"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

SITUASJONSPLAN 1:500 SAK 67.11 NR 1

8/11 68

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT.
TRONDHEIMSVEIEN 36-64 OSLO TEL. 37 29 70

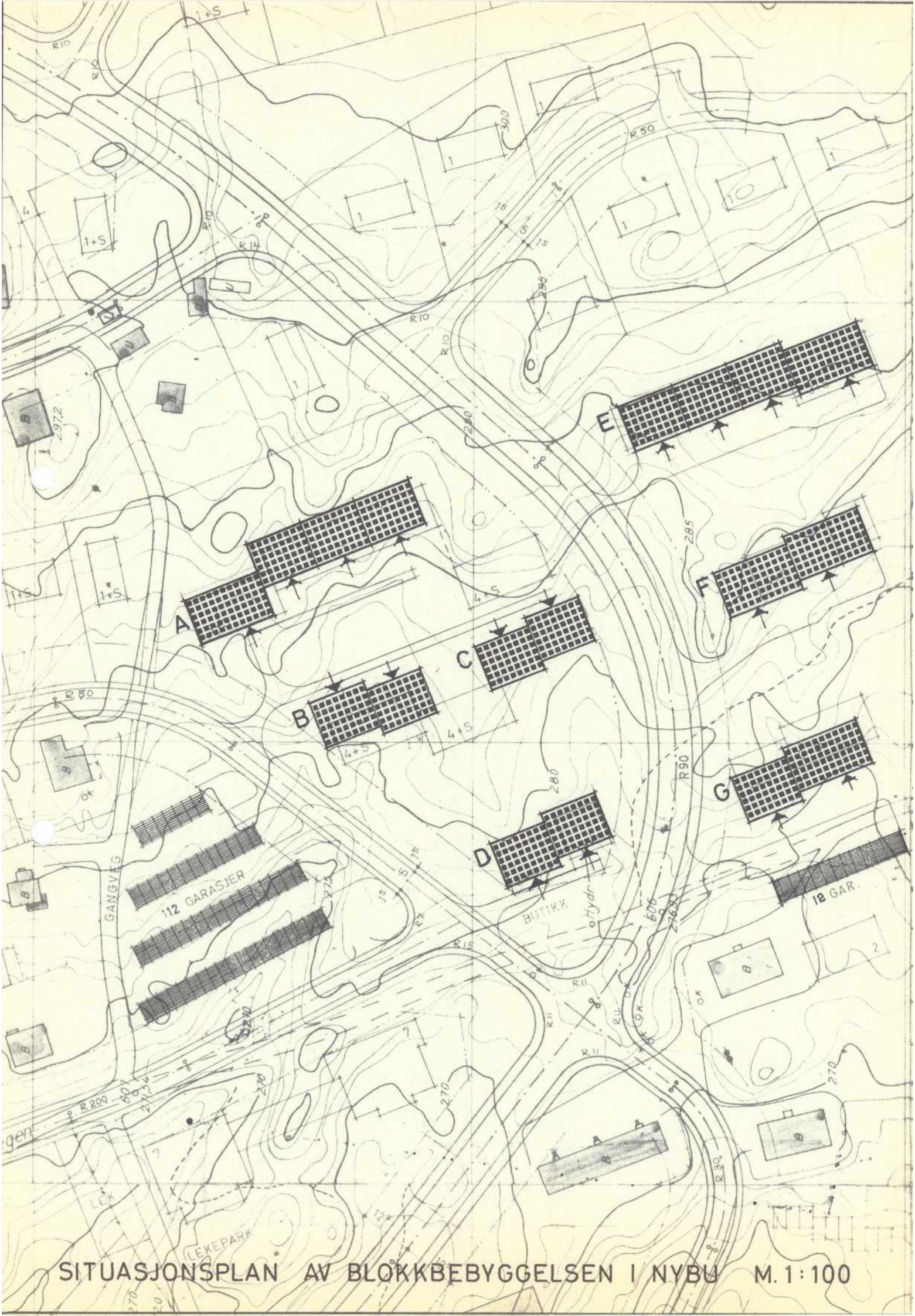


"NYBU"

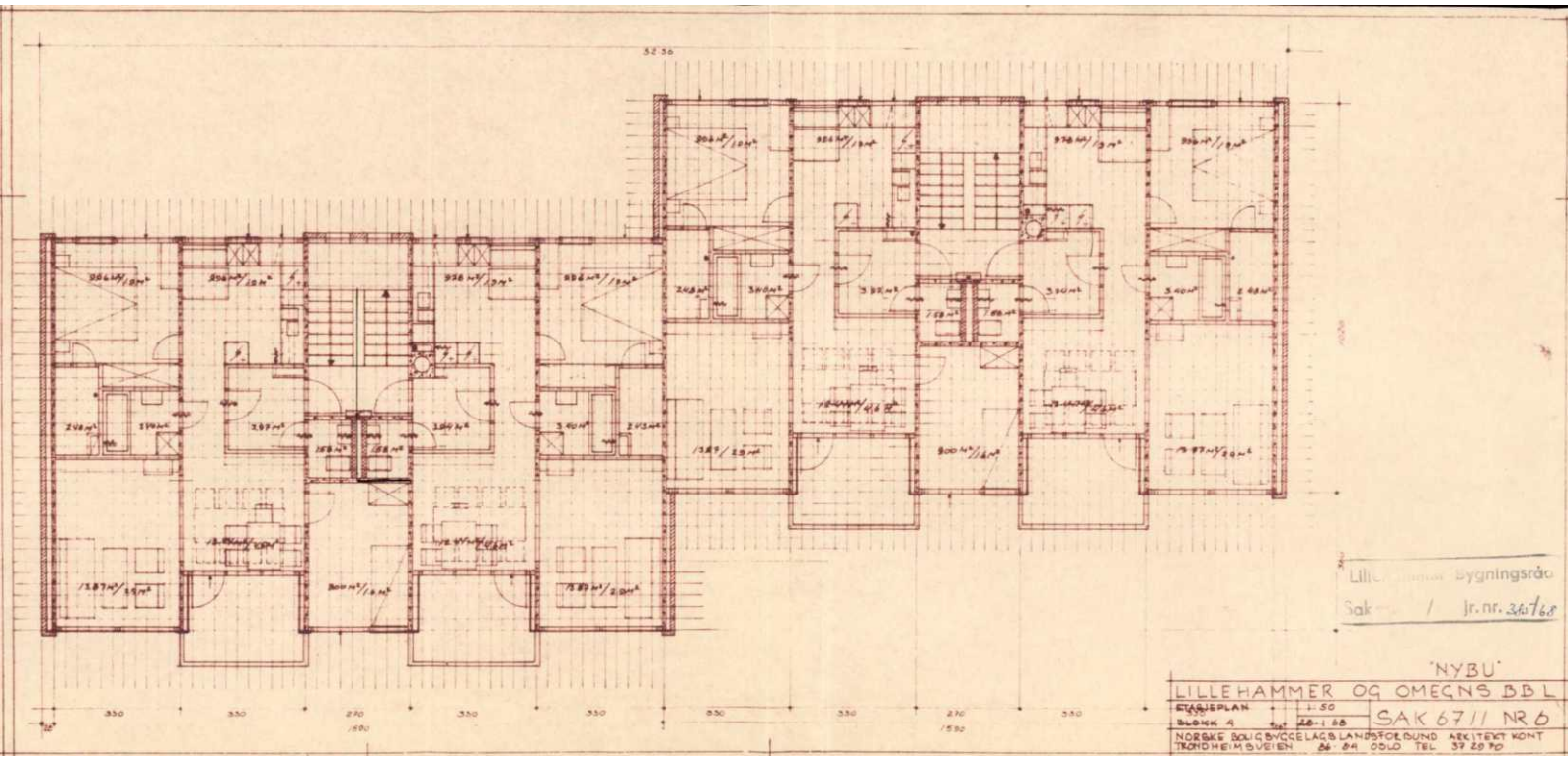
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

SITUASJONSPLAN 1:500 | 8.1.68 | SAK 67 11 NR 1

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTOR
TRONDHEIMSVEIEN 56-64 OSLO TEL. 37 29 70



SITUASJONSPLAN AV BLOKKBEBYGGELSEN I NYBU M. 1:100



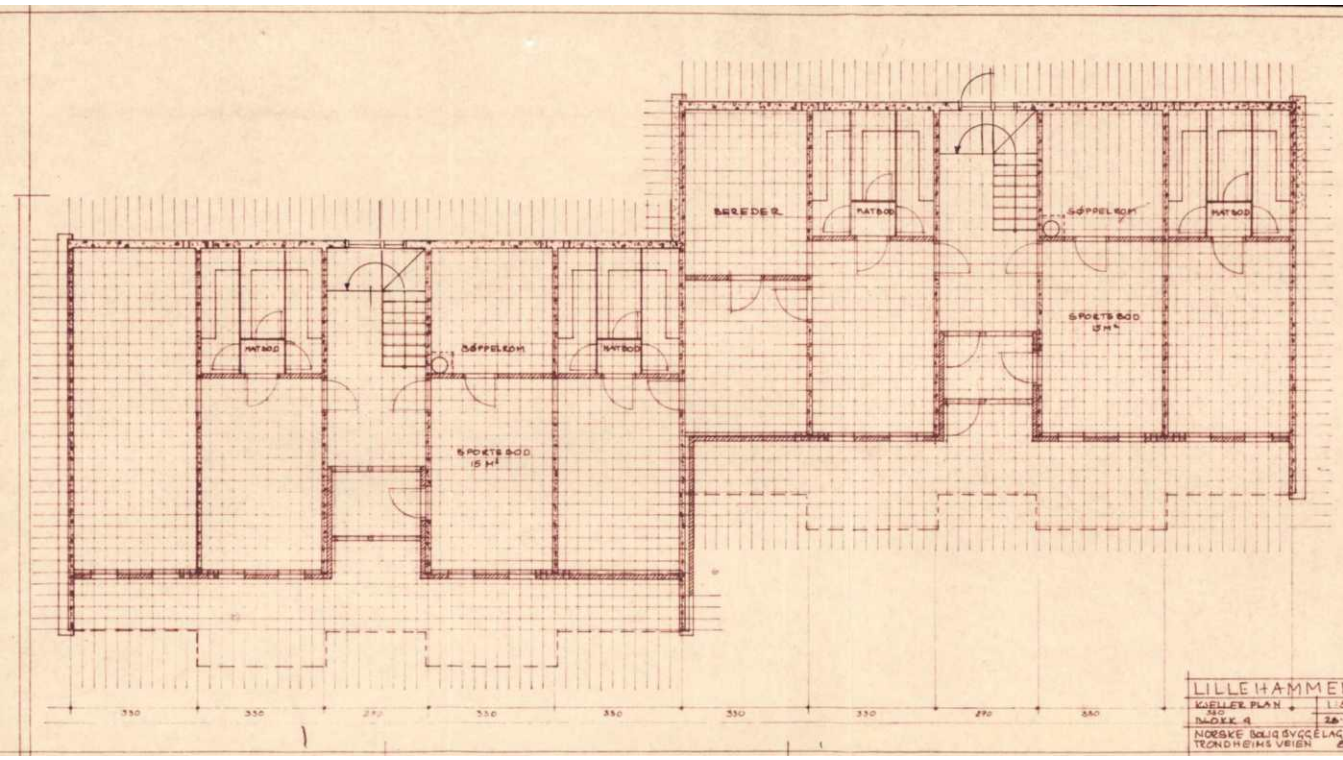
Lille[illegible] Bygningsråd
Sak [illegible] / Jr.nr. 341/68

"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

ETASJEPLAN	1:50	SAK 6711 NR 6
BLOKK A	20.1.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT
TRONDHEIMSVEIEN 56 OSLO 5 TEL 37 28 90



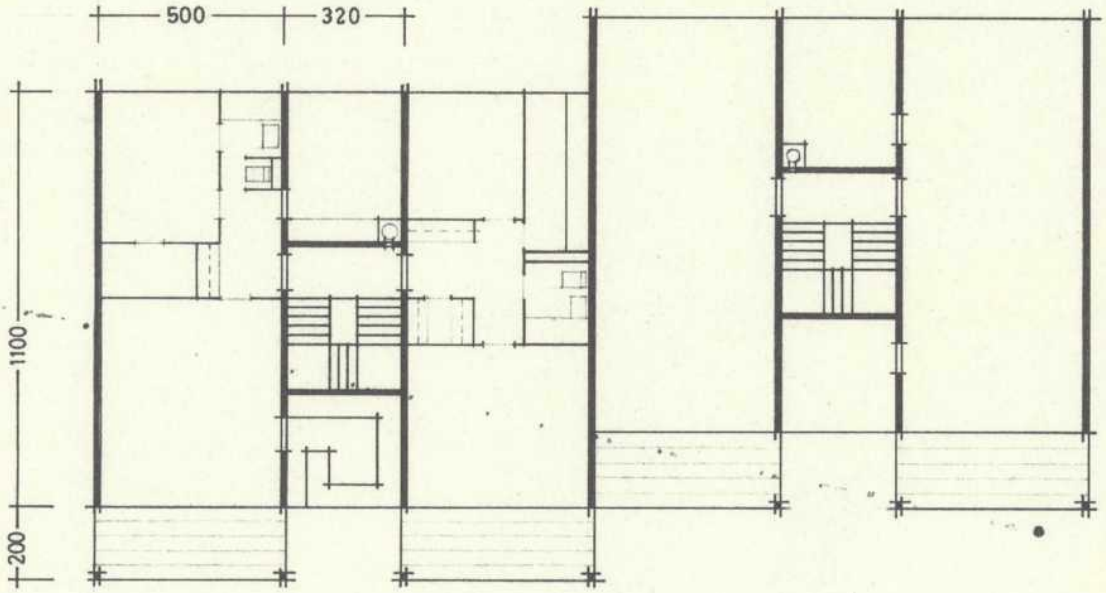
Lille... Bygningsråd
Sak nr. / Jr. nr. 3657/68

"NYBU"

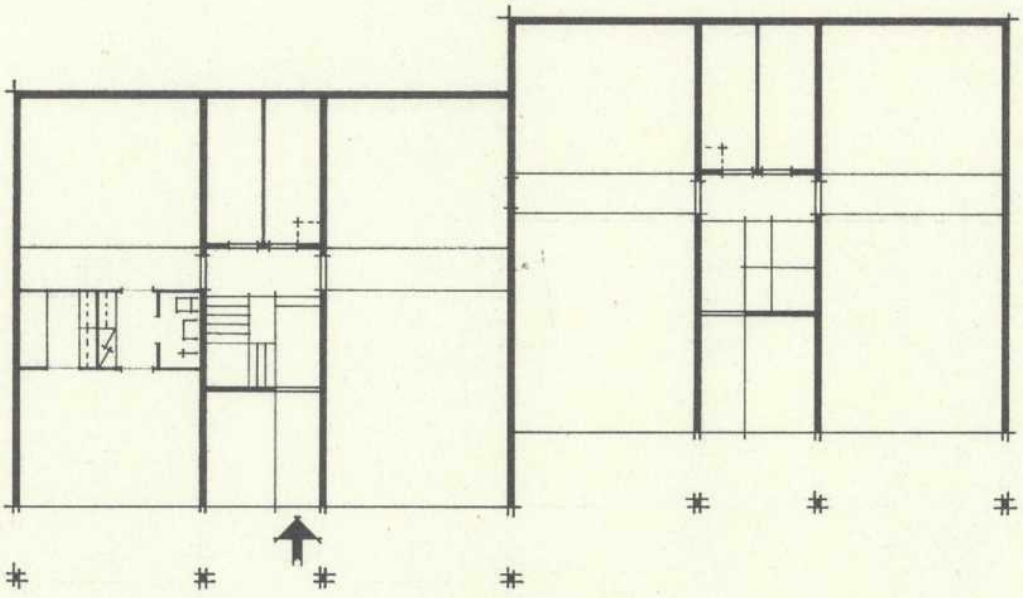
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

KJELLER PLAN	1:50	SAK 6711	NR 12
SNITT			
M.OKK 9	28.1.68		

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT
TRONDHEIMSVEIEN 86-88 OSLO TEL 37 29 70

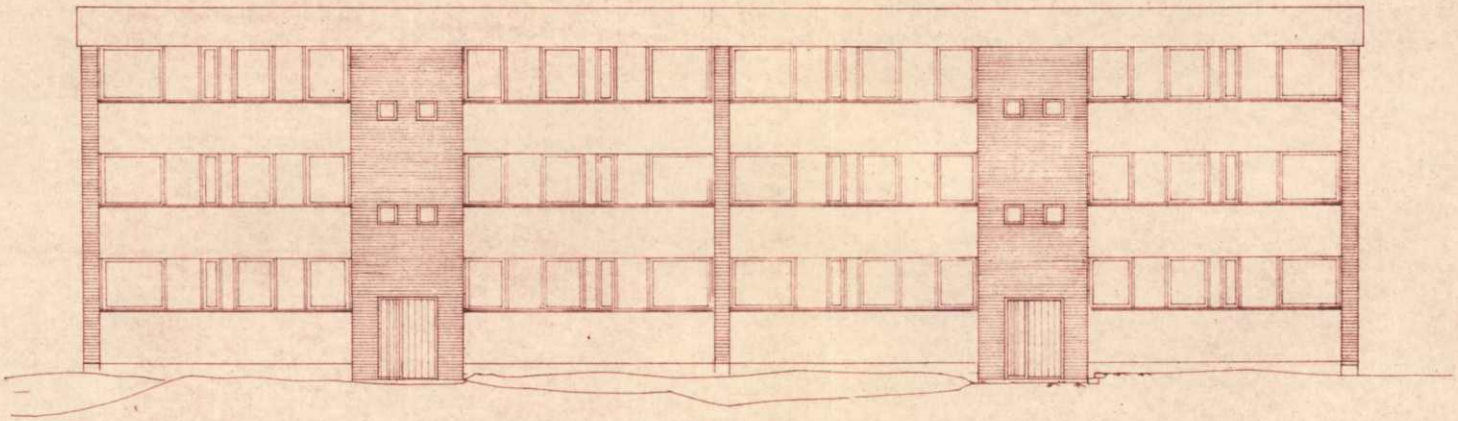


TYPISK ETASJEPLAN



UNDERETASJE

PLANSKISSE AV BLOKK D I MÅL. 1:200



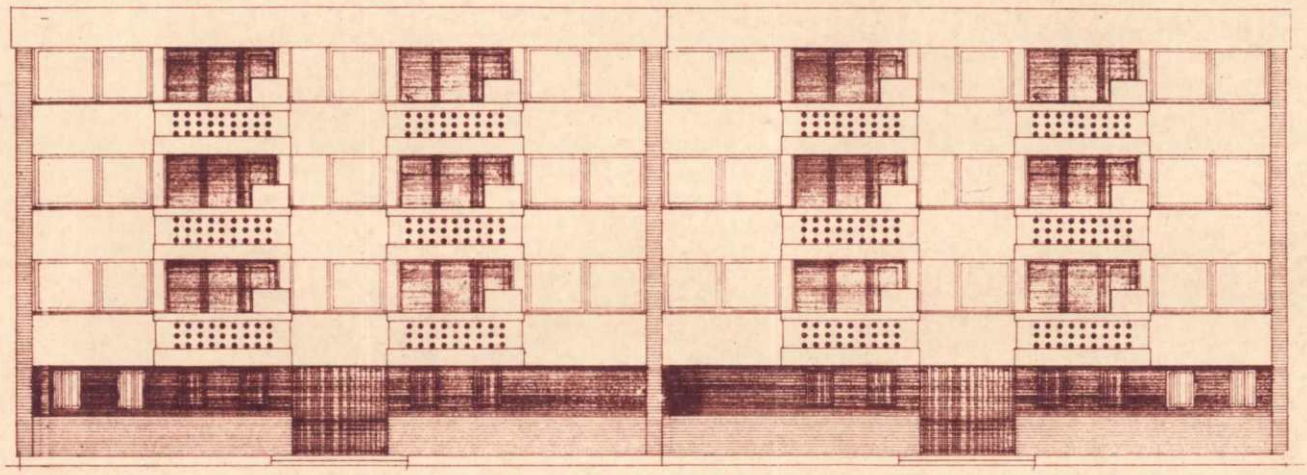
Lillehammer Byggningsråd
Søknr. / Jr.nr. 385/68

"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE Ø6T	1:50	SAK 6711 NR 29
BLOKK 4	8.2.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONT.
TRONDHEIMSVEIEN 80-84 OSLO TEL 37 29 70



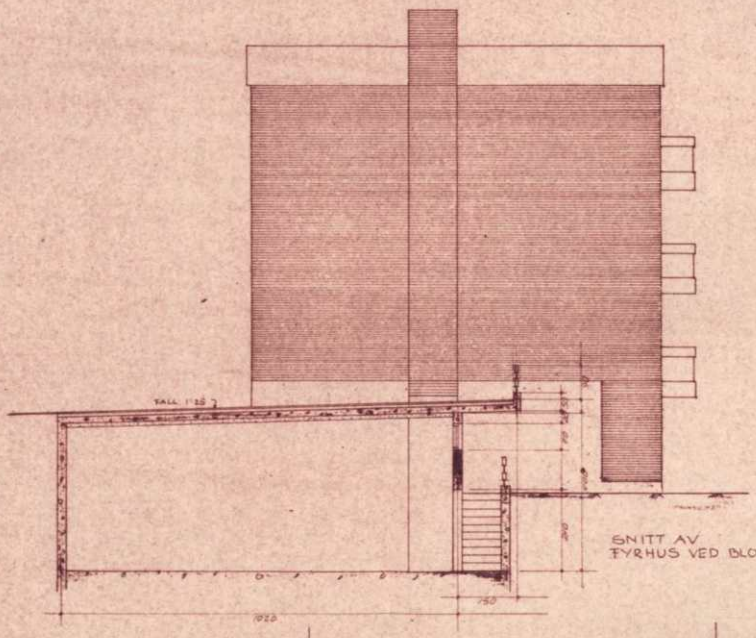
Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. / Jr.nr. 385/68

"NYBU"

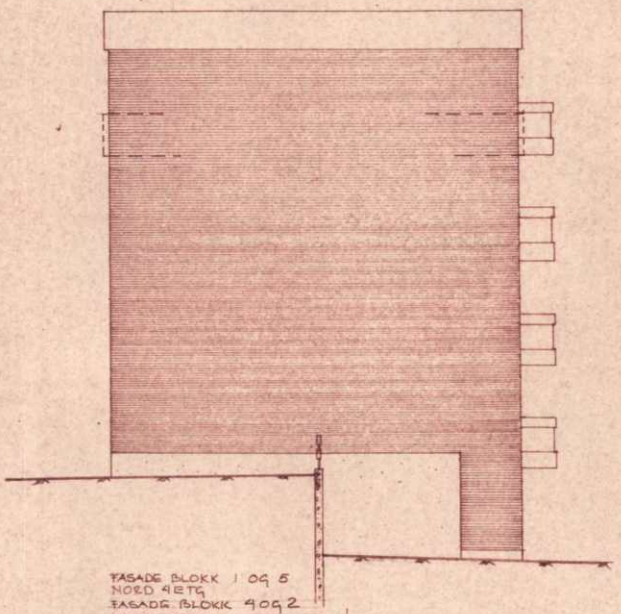
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE VEST	1:50	SAK 6711 NR 23
BLOKK 4	8.2.68	

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTOR
TROND HEIMSVEIEN 60-64 OSLO TEL 52 28 70



SNITT AV
FYRHUS VED BLOKK 3



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

Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. / Jr.nr. 365/68

"NYBU"

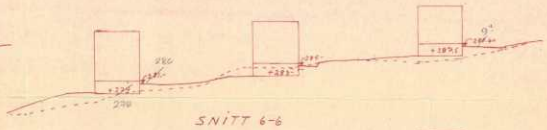
LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

FASADE GAVLER	1:50	SAK 6711 NR 18
NORD	18.2.65	

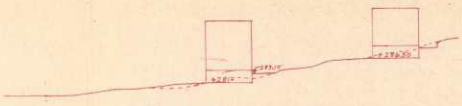
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT
TROND HEIMSVEIEN 66 I 84 OSLO TEL 37 29 70



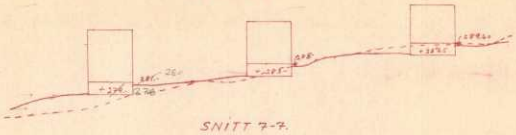
SNITT 1-1.



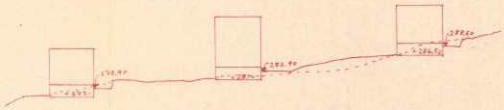
SNITT 6-6



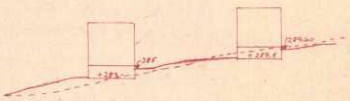
SNITT 2-2.



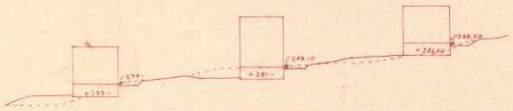
SNITT 7-7.



SNITT 3-3.



SNITT 8-8



SNITT 4-4.

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 1 innkom 28. 11
a.l. 879/

LILLEHAMMER OG OMEGNS B.B.L.

"NYBU"

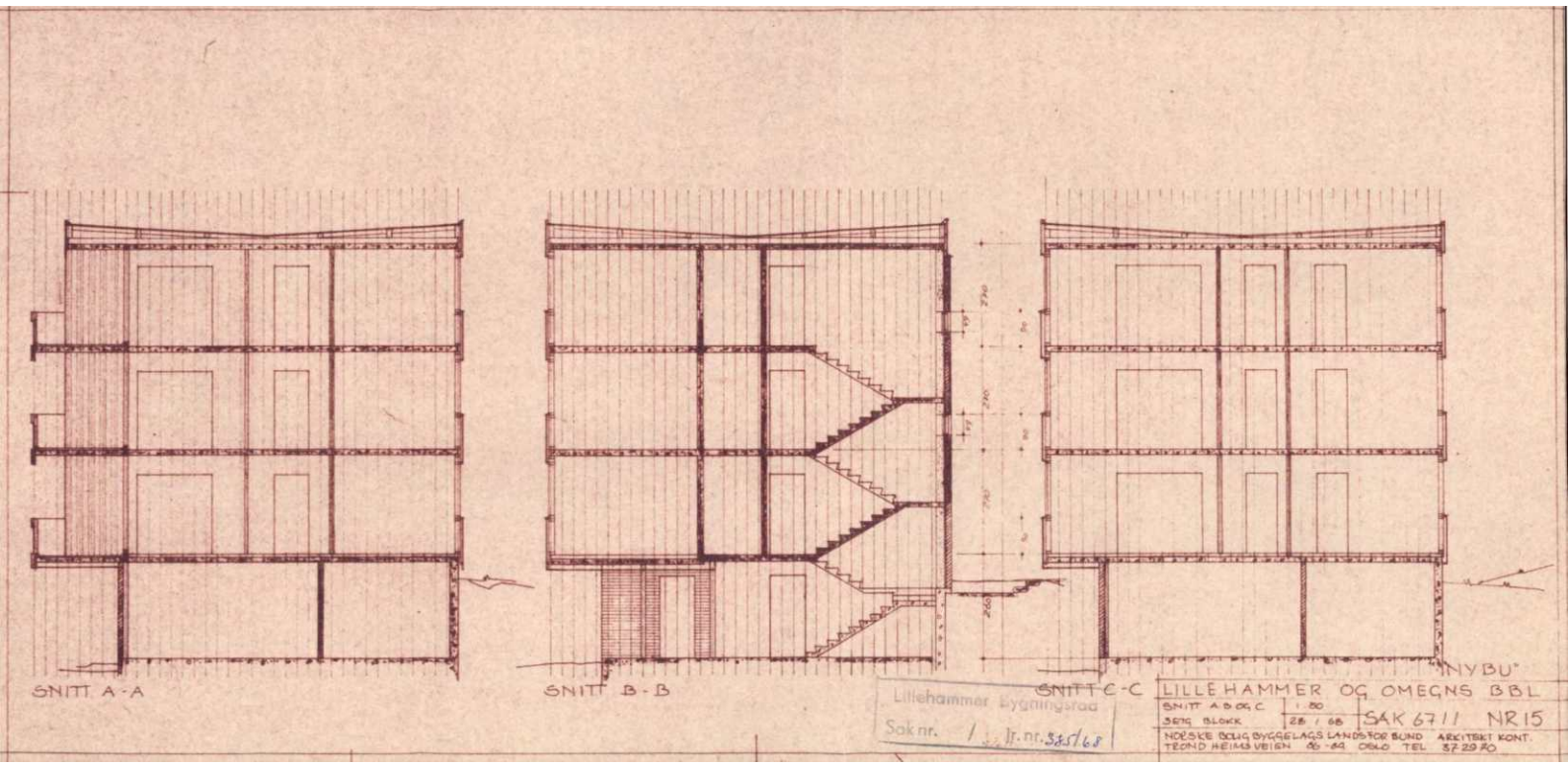
Snitt gjennom terreng. Mål 1:500

15-2-68.

--- --- --- opprinnelige cotер på endret terreng.

NR 2

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 1 innkom 28. 11
a.l. 879/



SNITT A-A

SNITT B-B

SNITT C-C

"NYBU"

LILLEHAMMER OG OMEGNS BBL

SNITT A B OG C	1:50	
3676 BLOCK	28 / 68	SAK 6711 NR 15

NORSKE BOLIG BYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKT KONT.
TEOND HEIMS VEIEN 65-69 OSLO TEL 57 29 70

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / Jr. nr. 385/68

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

17

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET NYBU I LILLEHAMMER KOMMUNE.

(Stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet den 31.08.1967)

---

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2
a) tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført på hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2 – etasjes hus 6 meter, for 1 – etasjes hus 3,5 meter.
b) Hvor terrenget ligger til rette fr det, kan bygningsrådet, når det gjelder 1 – etasjes hus, tillate bebyggelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6 meter.
c) Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 3
a) Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25 grader. Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
b) Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, er ikke tillatt.

§ 4
Butikker utover det som er vist på planen, tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.

§ 5
Garasje og / eller uthus skal plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

§ 6
Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for boligområdene er følgende :

Eneboliger	0,15
Kjede- / atriumhus	0,20
Rekkehus	0,35
Blokker	0,45
Punkthus	1,00

§ 7

a) Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurens høyde.
b) På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 8

a) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.
b) I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshuset.
c) Garasjen skal anbringes minst 6 meter innenfor gatelinjen.
d) Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.
e) På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c) og d) av terrengmessige eller andre grunner er vanskelige, eller særlig kostbare å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 9

a) De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
b) For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 10

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

§ 13

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 14

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

OooOooo

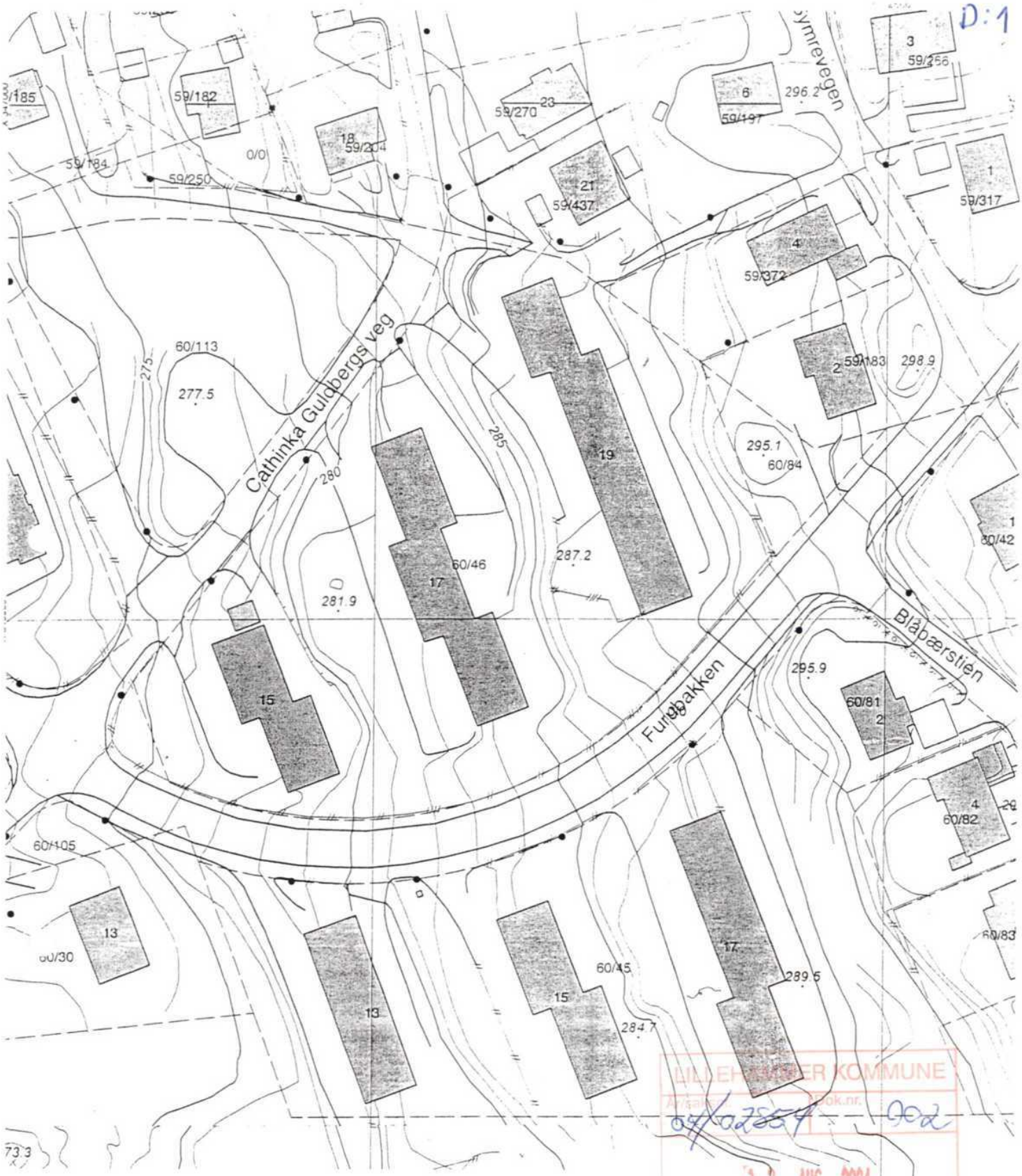


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 04/02854 Dok.nr. 006
02 SEPT 2004

Kart over del av Nybu.

Ekvistanse 1 m
Målestokk 1:1000
Dato: 11/11/2002
Kartblad: CM073-1-41

D:1



REV.	TEKST		DATO	SIGN
	NYBU BORETTSLAG		SAK NR.: 454	TEGN. NR.: ARK-SIT-1001
TEGNING	FASADEREHABILITERING			
	SITUASJONSPLAN			
TEGN. AV	DOF	DATO	060704	
MÅL	1:100	ANSV.	DOF	

POSTADRESSE : FÅBERGGATA 131, 2615 LILLEHAMMER
TELEFON : 61 25 47 00
TELEFAX : 61 25 47 25
E-POST : post@atelier4.no
DATAPRODUSERT TEGNING : AUTOCAD release 12

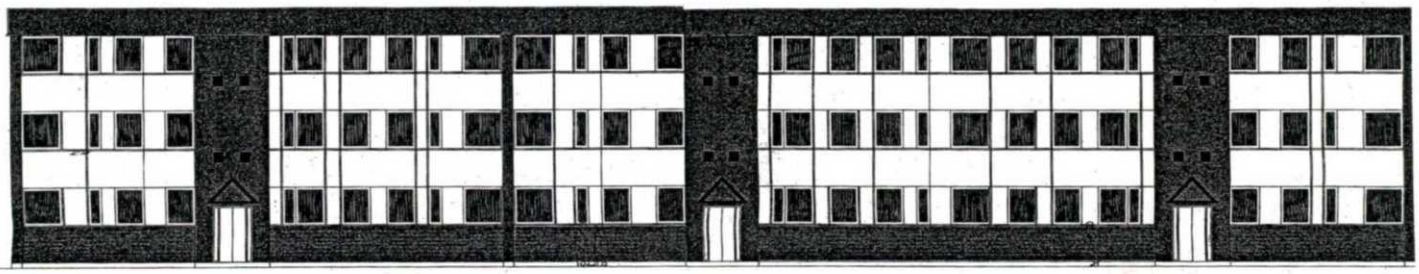
ARKITEKTKONTORET
ATELIER 4 A/S
2615 LILLEHAMMER

SIVILARKITEKTER
MNAL - NPA

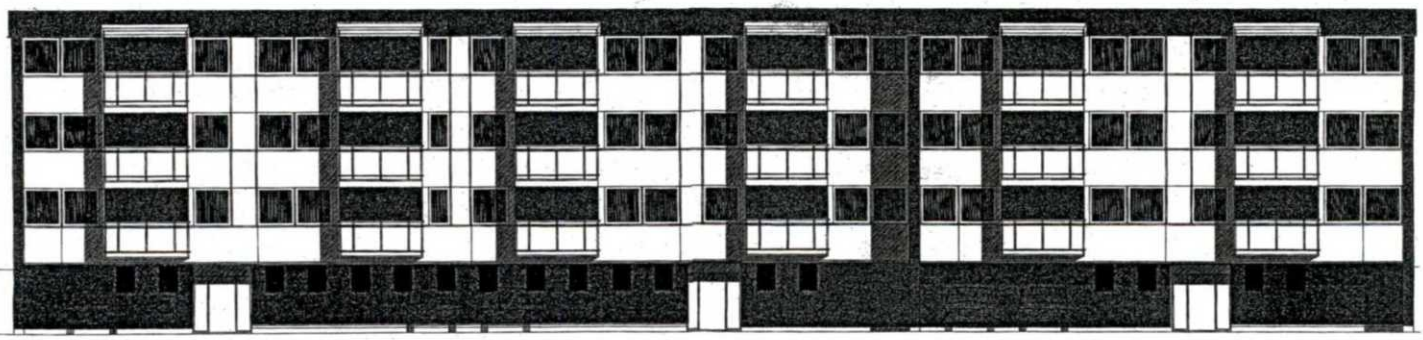
LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak: 04/02859 Løpenr.: 902
13 AUG 2004
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasjon
Tilgangsår Saksbeh

Kart over del av Nybu.

Ekvistanse 1 m
Malestokk 1:1000
Dato 11/11/2002
Kartblad: CM073-1-4



OPPRISS ØST

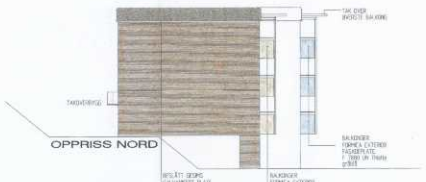


OPPRISS VEST

NINGEN ER IKKE MÅLERIKTIG



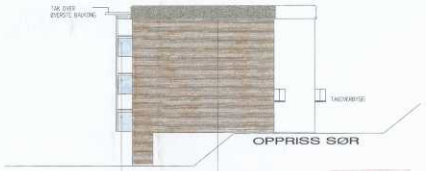
OPPRISS ØST



OPPRISS NORD



OPPRISS VEST



OPPRISS SØR

NB!
TEGNINGEN VISER UTNYTTELSE - FARGEVALG FOR BLOKK NR.17, ØVERSTE BLOKK PÅ SKISSEN AV FORUBAKKEN
ØVRIGE BLOKKER, BLOKK 13 OG 15 PÅ SKISSEN AV FORUBAKKEN
OG BLOKKENE 16, 17 OG 18 PÅ HØGHEIDEN AV FORUBAKKEN
UTFØRES FARGENE SAMME TEKNI - FARGEVALG MED MINDRES VARIASJON
UTTEGNING AV ØVRIGE BLOKKER UNDER UTARBEIDELSE

ØVERSTE BLOKK SØR FOR FORUBAKKEN. BLOKK 17
NB. TEGNINGEN ER IKKE MÅLERIKTIG

REV	TEGT	DATO	SIGN
	NYBU SORETTSLAG	DATE	SIGN
TEMA:	FASADEUTFORMING - BLOKK 17	Job no.	454
	UTFORDRING - NY FASADEKLEDNING	Dwg no.	ARK-F-101
	NYE BALKONGER		
TEGN AV	SIF	DATO	30.09.04
KS	TEN	DATO	SEP

ARKITEKTKONTORET ATELIER 4 /A/S
SIVILARKITEKTER
MNAL. - NPA

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Cathinka Guldbergs veg 17C

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	4 min 2.1 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	13 min 1.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	13 min
Joker Kuben	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	16 min
Sykehusapoteket Lillehammer	11 min
Lillehammer Vinmonopol	13 min

SPORT

Nybu, fotballøkke	3 min
Bregneveien balløkke	10 min
Espern Lillehammer	15 min
Fitnesspoint Lillehammer	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

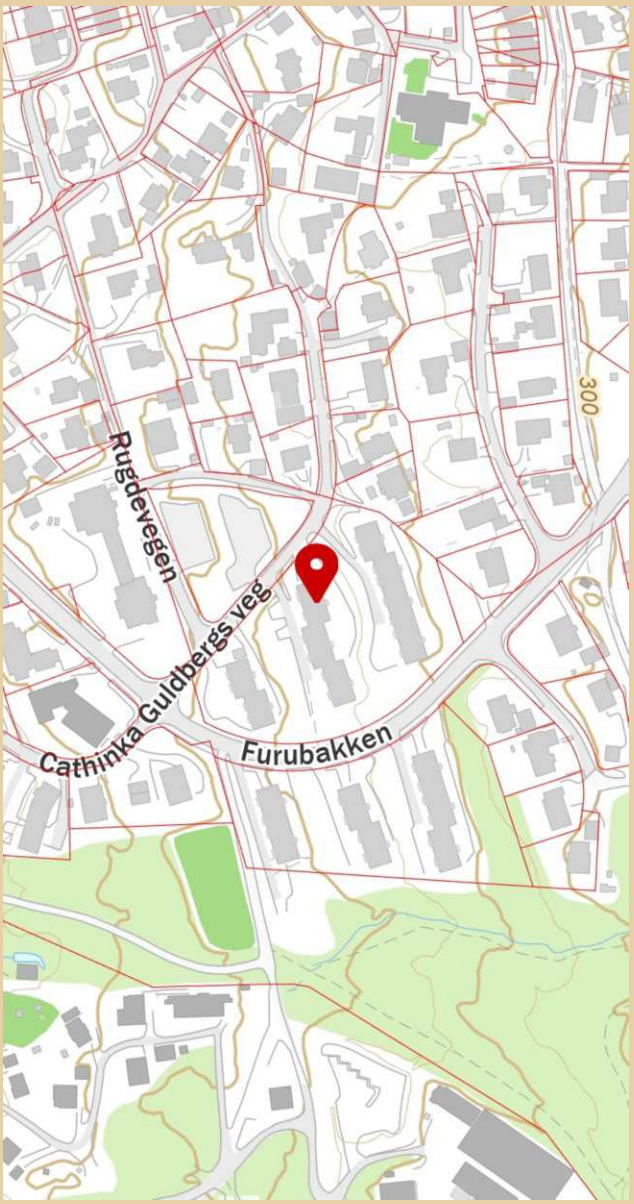
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Cathinka Guldbergs veg 17C, 2609 Lillehammer
Gnr. 60, Bnr. 46, andelsnr. 82 i NYBU BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260009

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.
