PRIVATMEGLEREN

ELVEBAKKEN 15A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Ferdigattest

Byggetegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Boligbygg med flere boenheter

Elvebakken 15 A, 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 562, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2523 **Referansenummer:** UF8381

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligsameiet består av 24 leiligheter. Denne leiligheten ligger i 1. etasje (bakkeplan).

Støpte såler med isolert plate på mark.
Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående panel.
Saltak tekket med takstein
Takrenner og nedløp i metall

Vinduer fra byggeår med 2 lags glass og malte karmer
Verandadør med 2 lags glass og malte karmer fra byggeår
Inngangsdør i glatt utførelse med vindusfelt med 2 lags glass
Platting på bakkeplan utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Delvis snødekt . Derfor begrenset kontroll
Synlig noe sprekker i treverk i det som er synlig
14 m2
For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Parkett
Belegg

Vegger
Malt glassfiberstrie

Himling
Malte glatte gipsoverflater
Etasjeskiller i betong
Elementpipe tilkoblet vedovn på stuen
Glassplate på gulv foran ovn
Feieluke lett tilgjengelig
Profilerte lettdører

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Badet har standard fra byggeår
Flis på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk plassert under kabinett
Sluk ligger ca 10 mm lavere enn gulv ved dør
Smøremembran med udokumentert utførelse
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgpresarmatur
Dusjkabinett
Plass og opplegg til vaskemaskin
Mekanisk avtrekk . Tilluft under dørblad
Våtsoner grenser mot brannskillevegg . Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre
Det ble i stedet utført fuktsøk på overflater som ikke viste unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med laminerte skrog med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
Fliser på vegg mellom over og underskap
Mekanisk avtrekk

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv
Malt glassfiberstrie på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling
Gulvmontert toalett
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Elektrisk panelovn
Ventil som går i vegg inn mot badet

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast. Fordelerstokk i kjøkkenbenk
Stoppekran i kjøkkenbenk
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 100 liter plassert i kjøkkenbenk . Montert vannstoppsystem med føler i kjøkkenbenk
Sikringsskap med automatsikringer
Skjult el anlegg

Elektriske panelovner
Gulvvarme på bad

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sørvendt skrånende tomt som grenser inn mot Mesnaelva som renner gjennom Lillehammer sentrum.
Solrikt beliggende med noe utsikt til omkringliggende områder.
Felles tomt som er meget pent opparbeidet med plenarealer og beplantninger som hekker, prydbusker og lignende.
Asfaltert og hellelagt adkomst og ganger på tunet.for hele boligsameiet. Gjesteparkering på og ved eiendommen

Parkering nr 7 i felles garasjekjeller

Beskrivelse av eiendommen

Kjellerbod på 6,5 m2

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

• Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

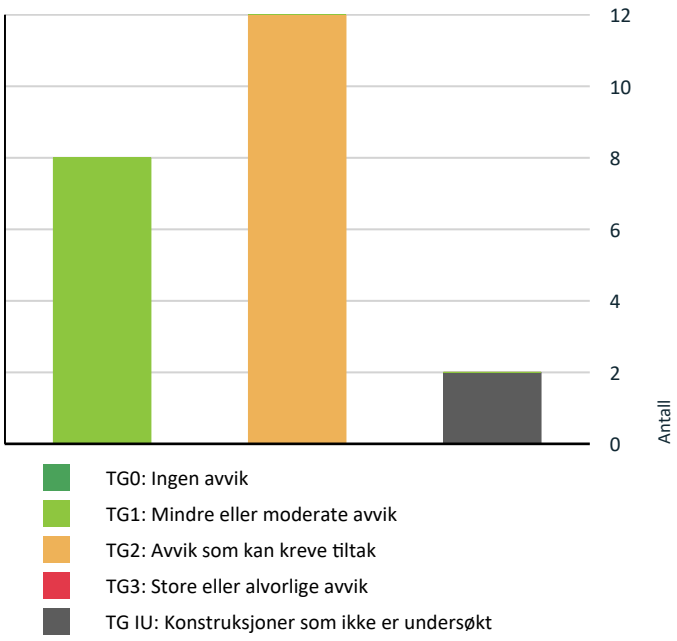
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

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

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold
Kostnader til fornyelser må påregnes. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår med 2 lags glass og malte karmer

TG 1 Dører - 2

Inngangsdør i glatt utførelse med vindusfelt med 2 lags glass

TG 2 Dører

Verandadør med 2 lags glass og malte karmer fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra tar i terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døra må justeres for å lukke avviket

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på bakkeplan utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Delvis snødekt . Derfor begrenset kontroll
Synlig noe sprekker i treverk i det som er synlig
14 m2

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv
Parkett
Belegg

Vegger
Malt glassfiberstrie

Himling
Malte glatte gipsoverflater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høy slitasje på parkett
Stedvis glippe mellom parkett og gulvlist

Stedvis noe bobler under strie

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av overflater er påregnelig

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe tilkoblet vedovn på stuen
Glassplate på gulv foran ovn
Feieluke lett tilgjengelig

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte lettdører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brukslitasje på enkelte dører

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes

Tilstandsrapport

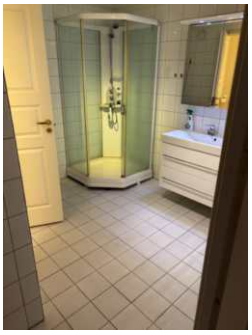
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Badet har standard fra byggeår



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk plassert under kabinett
Sluk ligger ca 10 mm lavere enn gulv ved dør

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

Avviket har liten konsekvens i daglig bruk så lenge dusjkabinett fortsatt benyttes.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med vask i porselen med etgpresarmatur
Dusjkabinett
Plass og opplegg til vaskemaskin

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk . Tilluft under dørblad

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner grenser mot brannskillevegg . Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre
Det ble i stedet utført fuktsøk på overflater som ikke viste unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med laminerte skrog med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
Fliser på vegg mellom over og underskap

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevhet på sokkel . Ellers normal slitasje med tanke på alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sokkel må justeres for å lukke avviket



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Belegg på gulv
Malt glassfiberstrie på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling
Gulvmontert toalett
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Elektrisk panelovn
Ventil som går i vegg inn mot badet

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast. Fordelerstokk i kjøkkenbenk
Stoppekran i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

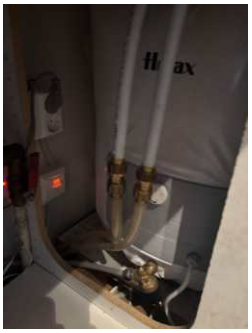
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 100 liter plassert i kjøkkenbenk . Montert vannstoppsystem med føler i kjøkkenbenk



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer
Skjult el anlegg

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.
   1999

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

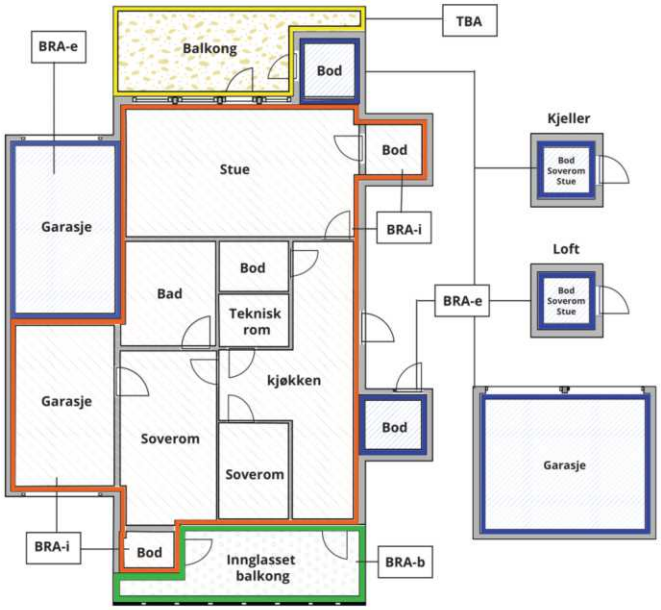
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	14
SUM	**82**				**14**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, bod, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av skråvegger er det ikke lett å måle opp leiligheten helt nøyaktig

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Stian Ekern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	562		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvebakken 15 A

Hjemmelshaver
Olsaker Gunhild Jensine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrikt og tilbaketrukket beliggendelike nord-vest for sentrumskjernen i Lillehammer med kort gangavstand til alle byens fasiliteter, servicefunksjoner og Strandtorget kjøpesenter.
Off. kommunikasjon som bybuss og togstasjon i umiddelbar nærhet til eiendommen. Kortavstand til skole og barnehage.
Eiendommen ligger i blindvei i enden av gata som medfører svært liten trafikkbelastning

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Regulert til boligformål

Om tomten

Sørvendt skrånende tomt som grenser inn mot Mesnaelva som renner gjennom Lillehammer sentrum.
Solrikt beliggende med noe utsikt til omkringliggende områder. Felles tomt som er meget pent opparbeidet med plenarealer og beplantninger som hekker, prydbusker og lignende.
Asfaltert og hellelagt adkomst og ganger på tunet for hele boligsameiet. Gjesteparkering på og ved eiendommen

Garasjeanlegg i kjelleren med en garasjeplass. Elektriske varmekabler i garasjenedkjørsel. Fjernstyrt port. Heis fra garasjekjeller opp til bakkeplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Foreligger ikke da eiendommen som selges er et dødsbo	Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

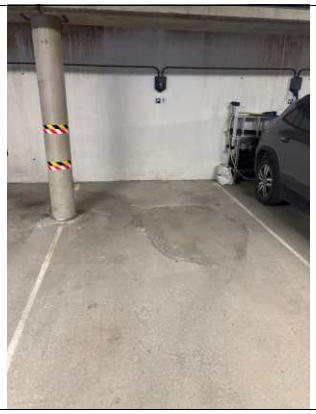
Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik. Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Andre bilder



Plass i parkeringskjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320260010

Selger 1 navn
Siri Løvdal Ellingsberg

Gateadresse
Elvebakken 15A

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gunhild Jensine Olsaker

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gunhild Jensine Olsakers dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260010

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 320260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Ellingsberg	65d577ad13777afaf96d711945b39e33f9d51808	12.02.2026 12:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320260010

- 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

Elvebakken 15A

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	13 min 1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	23 min 1.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	17 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Øya Parkering	7 min
Clarion Collection Hotel Hammer	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer skysstasjon Totalt 35 ulike linjer	7 min 0.5 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	13 min 1 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	9 min
Joker Kuben	11 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	10 min
Vitusapotek Storgata	10 min
Lillehammer Vinmonopol	12 min

SPORT

Busmoen treningsfelt	11 min
Norbanen	11 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min
Mudo Lillehammer	10 min

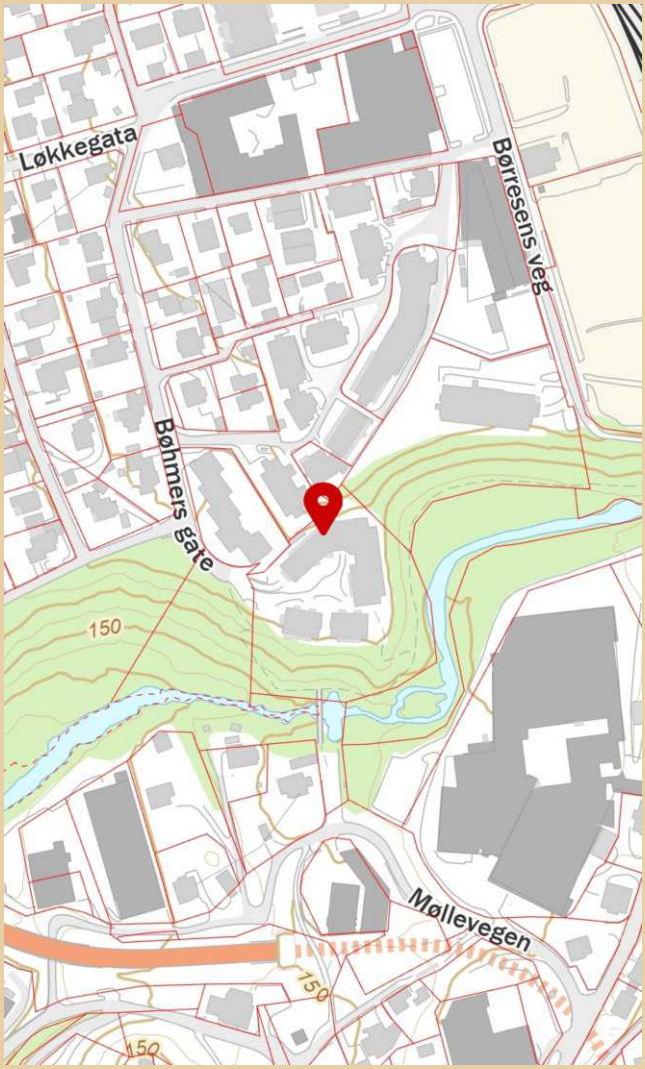
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Lillehammer kommune

Dato:29.01.2013
Vår ref.: KARSEN 12/5939-2
Arkivkode: HEIGB 200/562
Løpenum: 13/1858
Deres ref:

Sameiet Elvebakken Panorama
v/Ulf Erik Høyvik
Elvebakken 13

2615 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST for hele tiltaket

Vedrørende ELVEBAKKEN PANORAMA
Adr. Elvebakken 9A-9D, 11A-11D, 13A-13J, 15A-15F, Gnr./Bnr. 200/562

Tiltakshaver: HolteProsjekt Bygg AS
Ansvarlig søker: Evensen & Evensen AS

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

Adresse:	Elvebakken 9A-9D, 11A-11D, 13A-13J, 15A-15F
Arbeidets art:	Nybygg
Byggets art:	Frittliggende boligbygg
Bygningsnummer i matrikkelen:	Elvebakken 9 – 14620605 Elvebakken 11 – 14620591 Elvebakken 13 og 15 - 12845596
Vedtak rammetillatelse: Vedtak igangsettingstillatelse:	Dato: 19.06.1998 Dato: 01.03.1999
Vedtak midlertidig brukstillatelse:	Dato: 25.10.1999, 18.11.1999, 14.12.1999

Ferdigattest for hele tiltaket gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest/brukstillatelse datert 24.07.2000, mottatt 31.07.2000 med tilhørende signerte kontrollerklæringer. Etterlysning av ferdigattesten fremkommer i brev fra Sameiet Elvebakken Panorama mottatt her 18.10.2012.

Det framgår av kontrollerklæringen fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

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

Arealopplysninger:

➢ *Bruksareal*	: Elvebakken 9A	seksjon 4	76 m^2
	Elvebakken 9B	seksjon 3	78 m^2
	Elvebakken 9C	seksjon 15	125 m^2
	Elvebakken 9D	seksjon 14	117 m^2
	Elvebakken 11A	seksjon 2	78 m^2

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51 Telefon: 61 05 05 00

Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer Telefax: 61 05 09 11
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no

Elvebakken 11B	seksjon 1	76 m^2
Elvebakken 11C	seksjon 13	117 m^2
Elvebakken 11D	seksjon 12	115 m^2
Elvebakken 13A	seksjon 8	98 m^2
Elvebakken 13B	seksjon 9	62 m^2
Elvebakken 13C	seksjon 10	86 m^2
Elvebakken 13D	seksjon 11	86 m^2
Elvebakken 13E	seksjon 19	98 m^2
Elvebakken 13F	seksjon 20	62 m^2
Elvebakken 13G	seksjon 21	128 m^2
Elvebakken 13H	seksjon 22	122 m^2
Elvebakken 13I	seksjon 23	135 m^2
Elvebakken 13J	seksjon 24	134 m^2
Elvebakken 15A	seksjon 7	84 m^2
Elvebakken 15B	seksjon 6	64 m^2
Elvebakken 15C	seksjon 5	84 m^2
Elvebakken 15D	seksjon 18	114 m^2
Elvebakken 15E	seksjon 17	91 m^2
Elvebakken 15F	seksjon 16	122 m^2

Gebyrareal:

- *Vann og avløp* : Elvebakken 9A seksjon 4 61 m^2
  Elvebakken 9B seksjon 3 62 m^2
  Elvebakken 9C seksjon 15 100 m^2
  Elvebakken 9D seksjon 14 94 m^2

Elvebakken 11A	seksjon 2	62 m^2
Elvebakken 11B	seksjon 1	61 m^2
Elvebakken 11C	seksjon 13	94 m^2
Elvebakken 11D	seksjon 12	92 m^2
Elvebakken 13A	seksjon 8	78 m^2
Elvebakken 13B	seksjon 9	50 m^2
Elvebakken 13C	seksjon 10	69 m^2
Elvebakken 13D	seksjon 11	69 m^2
Elvebakken 13E	seksjon 19	78 m^2
Elvebakken 13F	seksjon 20	50 m^2
Elvebakken 13G	seksjon 21	102 m^2
Elvebakken 13H	seksjon 22	98 m^2
Elvebakken 13I	seksjon 23	108 m^2
Elvebakken 13J	seksjon 24	107 m^2
Elvebakken 15A	seksjon 7	67 m^2
Elvebakken 15B	seksjon 6	51 m^2
Elvebakken 15C	seksjon 5	67 m^2
Elvebakken 15D	seksjon 18	91 m^2
Elvebakken 15E	seksjon 17	73 m^2
Elvebakken 15F	seksjon 16	98 m^2

➢ *Eiendomsskatt* :	Elvebakken 9A	seksjon 4	76 m^2
	Elvebakken 9B	seksjon 3	78 m^2
	Elvebakken 9C	seksjon 15	125 m^2
	Elvebakken 9D	seksjon 14	117 m^2
	Elvebakken 11A	seksjon 2	78 m^2
	Elvebakken 11B	seksjon 1	76 m^2
	Elvebakken 11C	seksjon 13	117 m^2
	Elvebakken 11D	seksjon 12	115 m^2
	Elvebakken 13A	seksjon 8	98 m^2
	Elvebakken 13B	seksjon 9	62 m^2
	Elvebakken 13C	seksjon 10	86 m^2
	Elvebakken 13D	seksjon 11	86 m^2
	Elvebakken 13E	seksjon 19	98 m^2
	Elvebakken 13F	seksjon 20	62 m^2
	Elvebakken 13G	seksjon 21	128 m^2
	Elvebakken 13H	seksjon 22	122 m^2
	Elvebakken 13I	seksjon 23	135 m^2
	Elvebakken 13J	seksjon 24	134 m^2
	Elvebakken 15A	seksjon 7	84 m^2
	Elvebakken 15B	seksjon 6	64 m^2
	Elvebakken 15C	seksjon 5	84 m^2
	Elvebakken 15D	seksjon 18	114 m^2
	Elvebakken 15E	seksjon 17	91 m^2
	Elvebakken 15F	seksjon 16	122 m^2

Pipe:

➢ *Antall* : 12 *stk*

Klageadgang:

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

Areal og Miljø
Fagområde byggesak

Kjell Arve Bråtesveen
Fagansvarlig byggesak

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Vann og avløp - Eiendomsskatt. – Matrikkel - Brannsjefen – GLØR
Evensen & Evensen AS, Hamarvegen 45, 2613 Lillehammer

Dokid: 12054459 (12/5939-1)
Situasjonskart

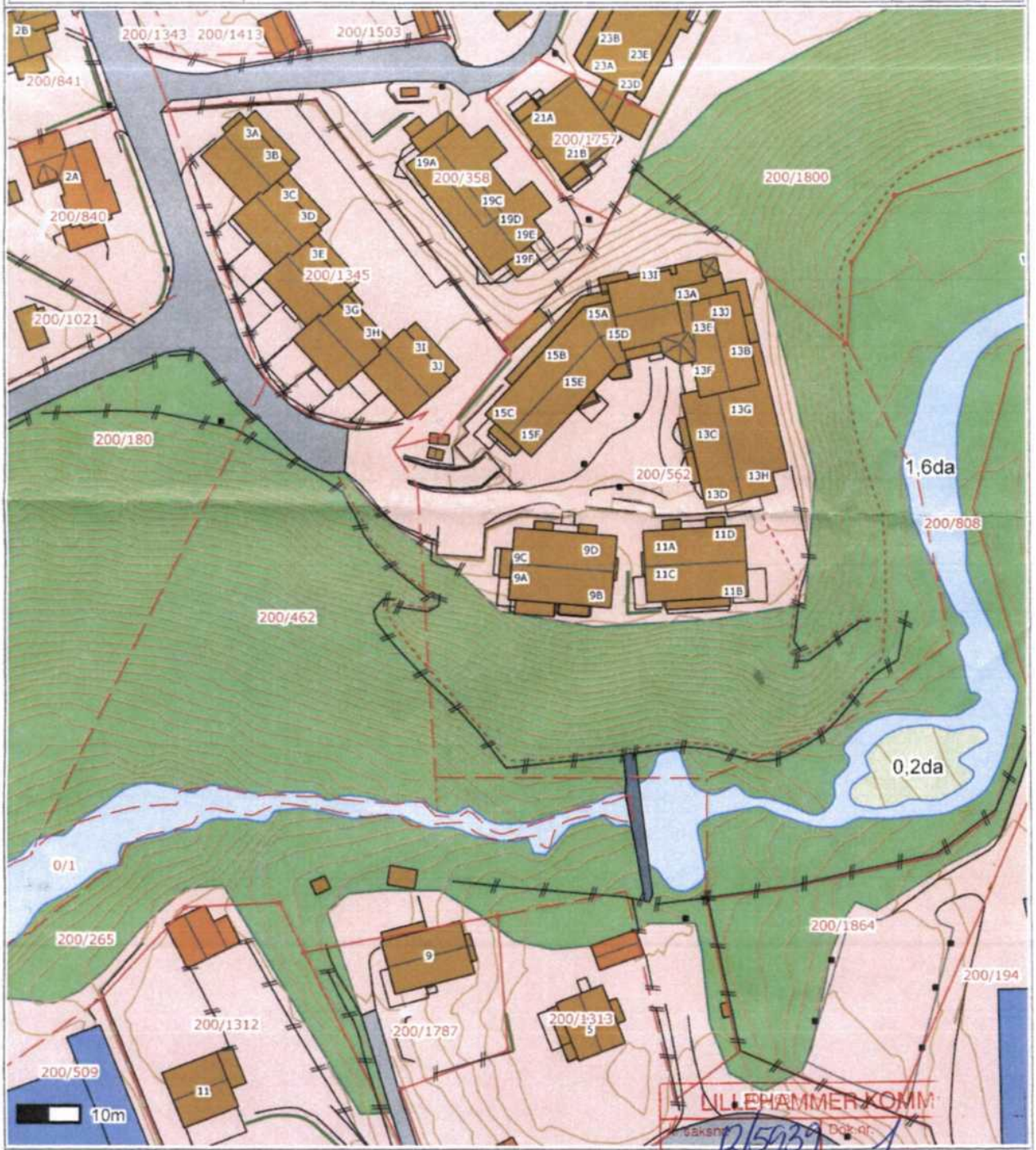
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

LILLEHAMMER KOMMUNE

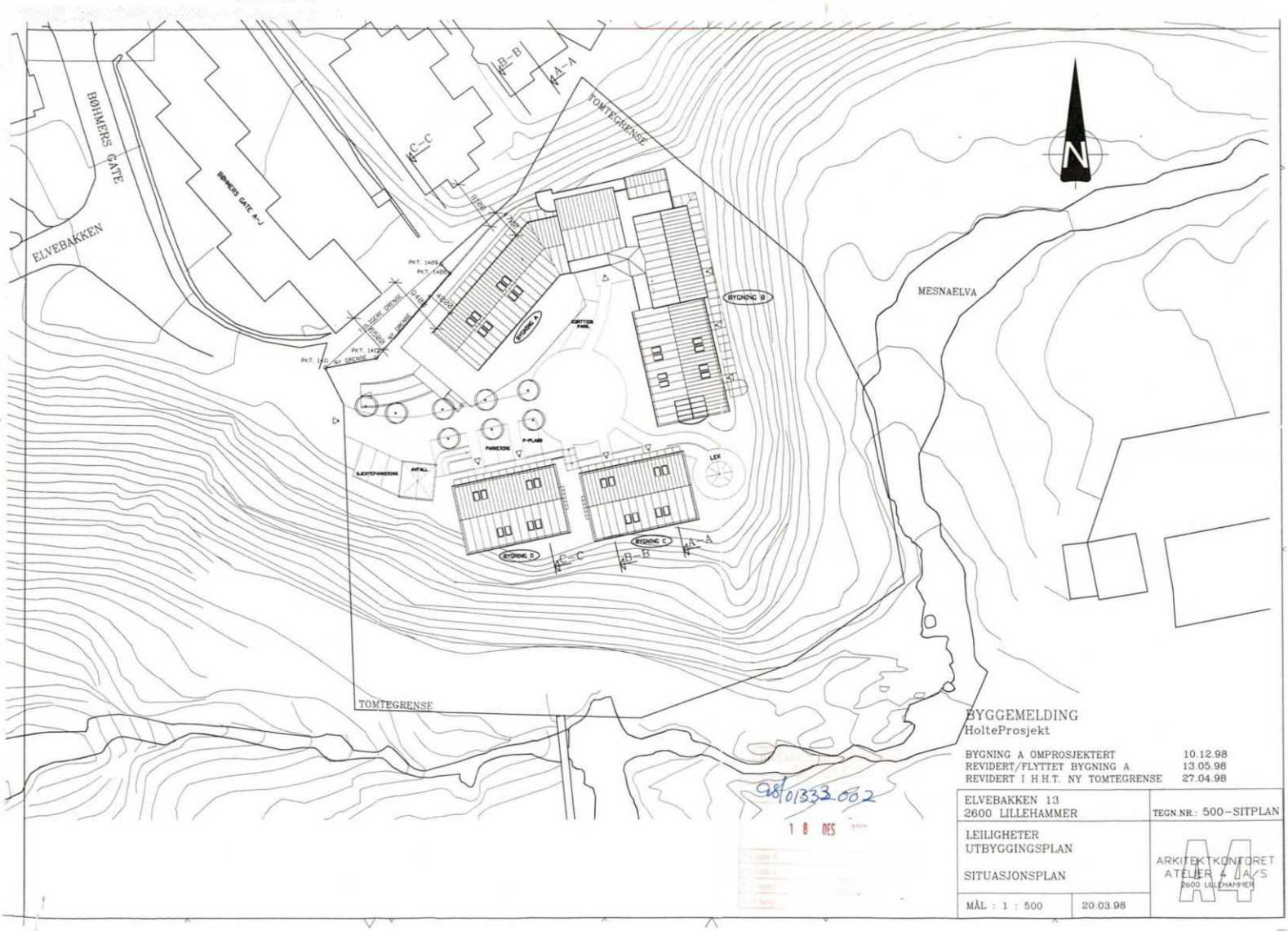
Dato: 4/9-2012 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

LILLEHAMMER KOMM
Saksnr. 12/5939 Dok.nr. 1
18 OKT. 2012
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TO FE | Saksb.



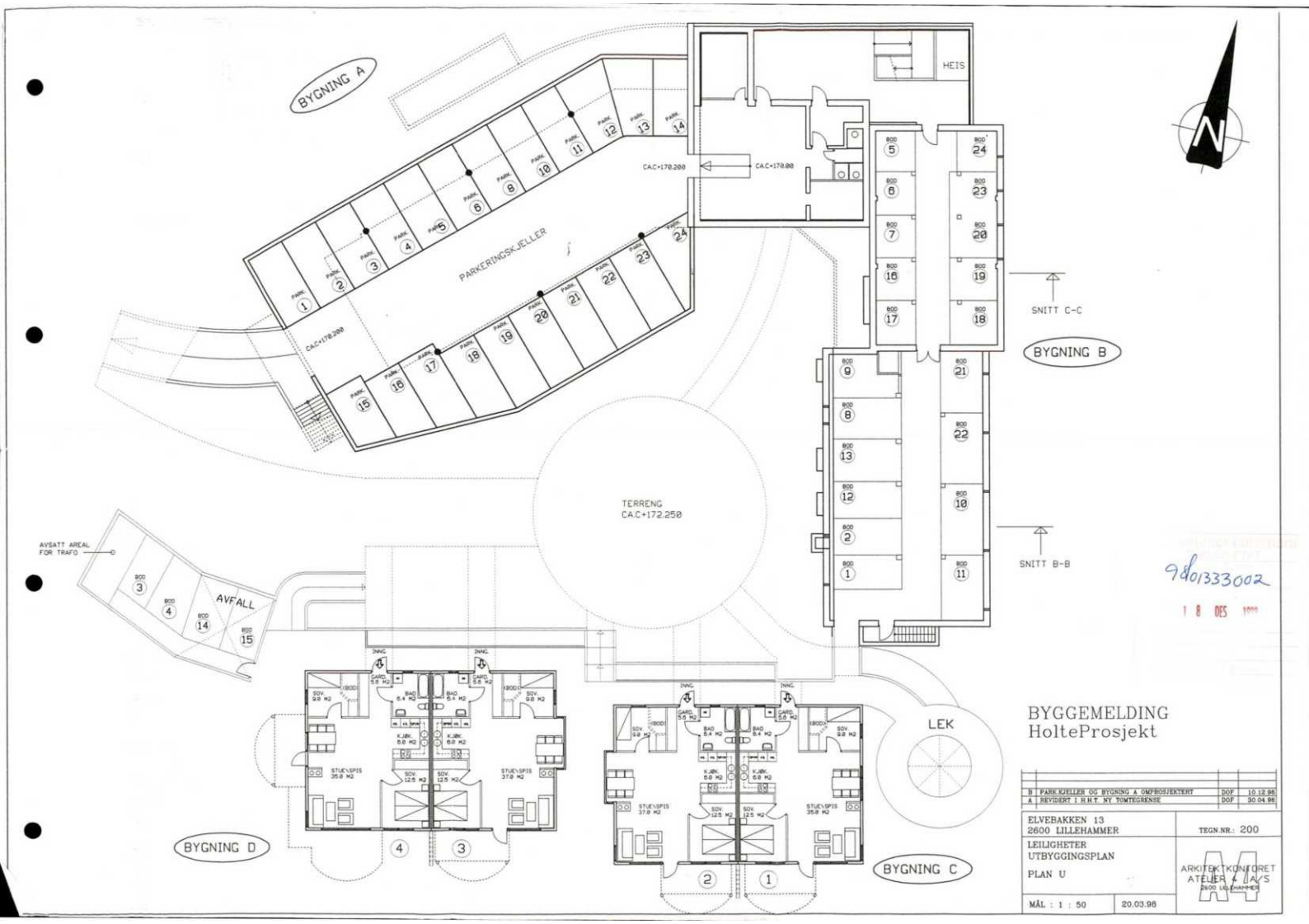
BYGGEMELDING
HolteProsjekt

BYGNING A OMPROSJEKTERT	10.12.98
REVIDERT/FLYTTET BYGNING A	13.05.98
REVIDERT I H.H.T. NY TOMTEGRENSE	27.04.98

98/01333-002

18 DES

ELVEBAKKEN 13 2600 LILLEHAMMER	TEGN.NR.: 500–SITPLAN
LEILIGHETER UTBYGGINGSPLAN SITUASJONSPLAN	ARKITEKTKONTORET ATELIER 4 A/S 2600 LILLEHAMMER
MÅL : 1 : 500	20.03.98



98/01333002

18 DES 1998

BYGGEMELDING
HolteProsjekt

B	PARK.KJELLER OG BYGNING A OMPROSJEKTERT	DOF	10.12.98
A	REVIDERT I H.H.T NY TOMTEGRENSE	DOF	30.04.98

ELVEBAKKEN 13
2600 LILLEHAMMER

TEGN.NR.: 200

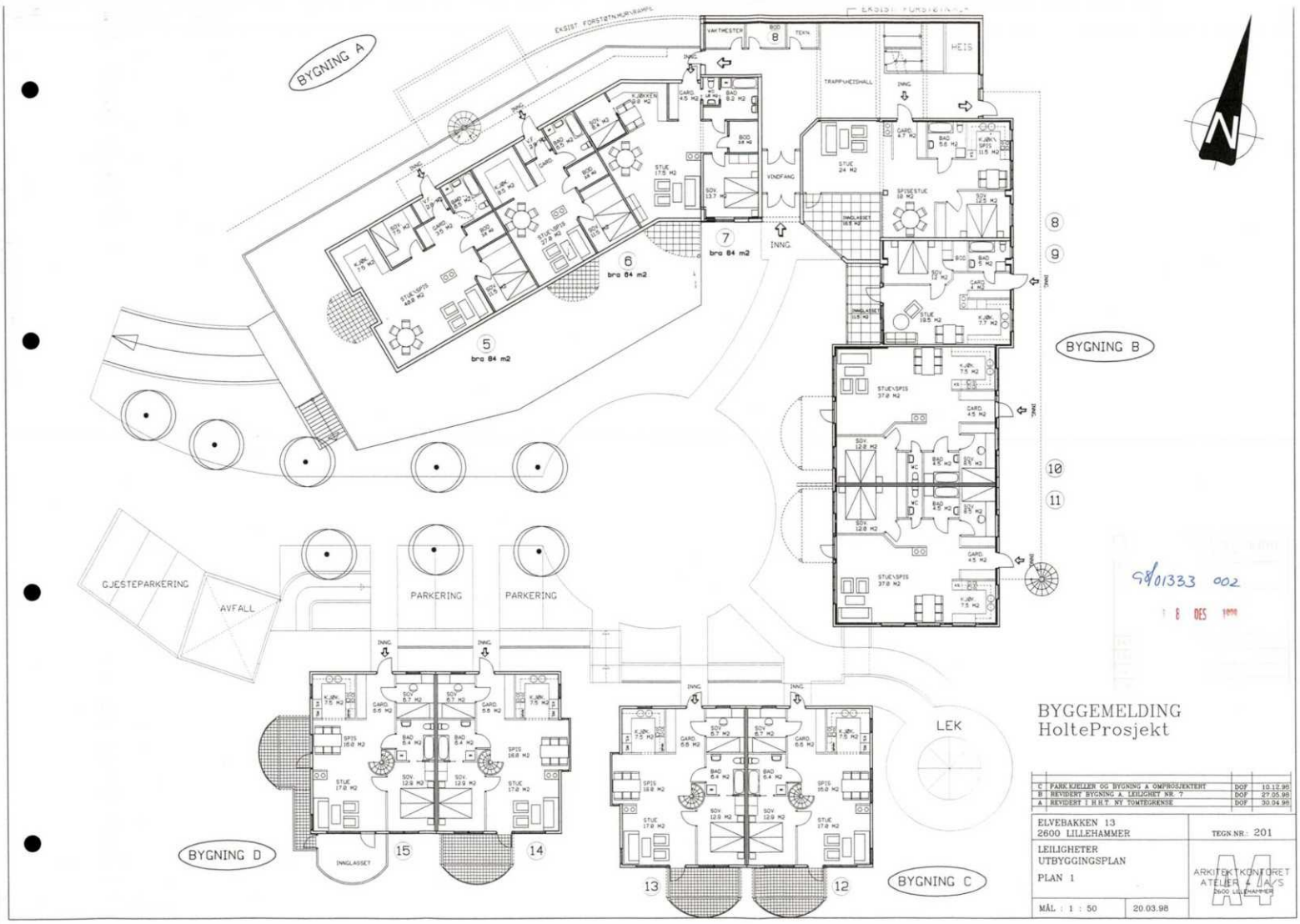
LEILIGHETER
UTBYGGINGSPLAN

PLAN U

MÅL : 1 : 50

20.03.98

ARKITEKTKONTORET ATELIER 4 DA/S
2600 LILLEHAMMER



98/01333 002

: 8 DES 1998

BYGGEMELDING
HolteProsjekt

C	FARK.KJELLER OG BYGNING A OMPROSJEKTERT	DOF	10.12.98
B	REVIDERT BYGNING A, LEILIGHET NR. 7	DOF	27.05.98
A	REVIDERT I H.H.T. NY TOMTEGRENSE	DOF	30.04.98

ELVEBAKKEN 13
2600 LILLEHAMMER

TEGN.NR.: 201

LEILIGHETER
UTBYGGINGSPLAN
PLAN 1

MÅL : 1 : 50 | 20.03.98

ARKITEKTKONTORET ATELIER A / A/S
2600 LILLEHAMMER



98/01333 002

8 DES 1998

BYGGEMELDING
HolteProsjekt

C	PARK KJELLER OG BYGNING A OMPROSJEKTERT	DOF	10.12.98
B	REVIDERT BYGNING A, LEILIGHET NR. 18	DOF	27.05.98
A	REVIDERT I H.H.T. NY TOMTEGRENSE	DOF	30.04.98

ELVEBAKKEN 13
2600 LILLEHAMMER

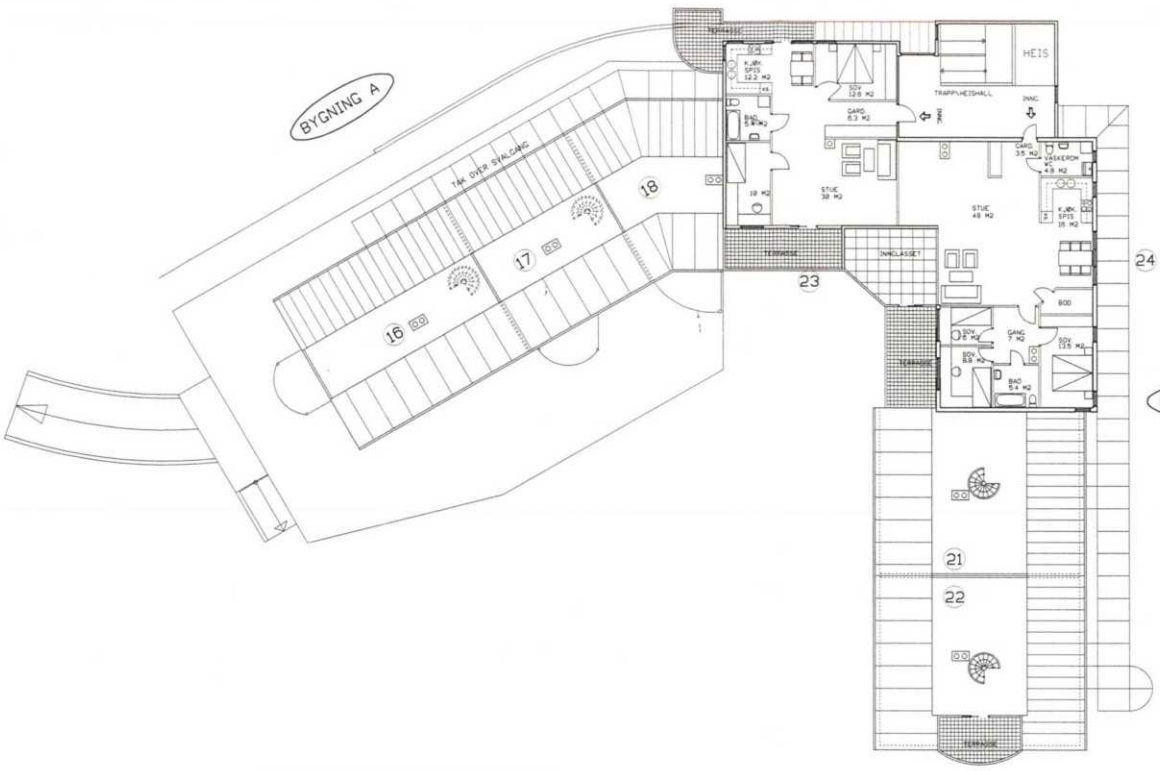
TEGN.NR.: 202

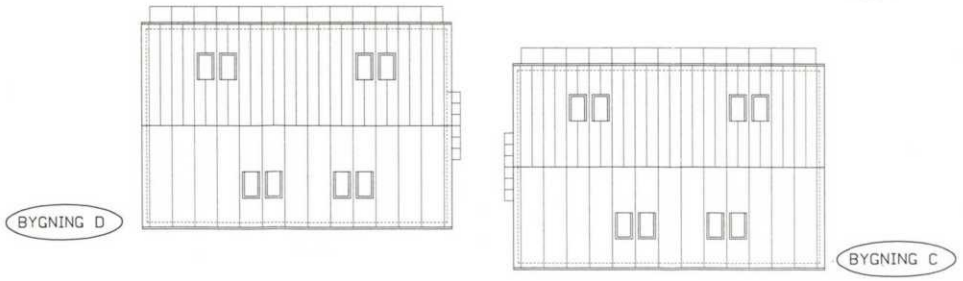
LEILIGHETER
UTBYGGINGSPLAN

PLAN 2

MÅL : 1 : 50 | 20.03.98

ARKITEKTKONTORET ATELIER 4 AS
2600 LILLEHAMMER





98/01333 002

18 DES 1998

BYGGEMELDING
HolteProsjekt

C	PARKKJELLER OG BYGNING A OMPROSJEKTERT	DOF	10.12.98
B	REVIDERT BYGNING A, LEILIGHET NR. 18	DOF	27.05.98
A	REVIDERT I H.H.T. NY TOMTEGRENSE	DOF	30.04.98

ELVEBAKKEN 13
2600 LILLEHAMMER

TEGN NR.: 203

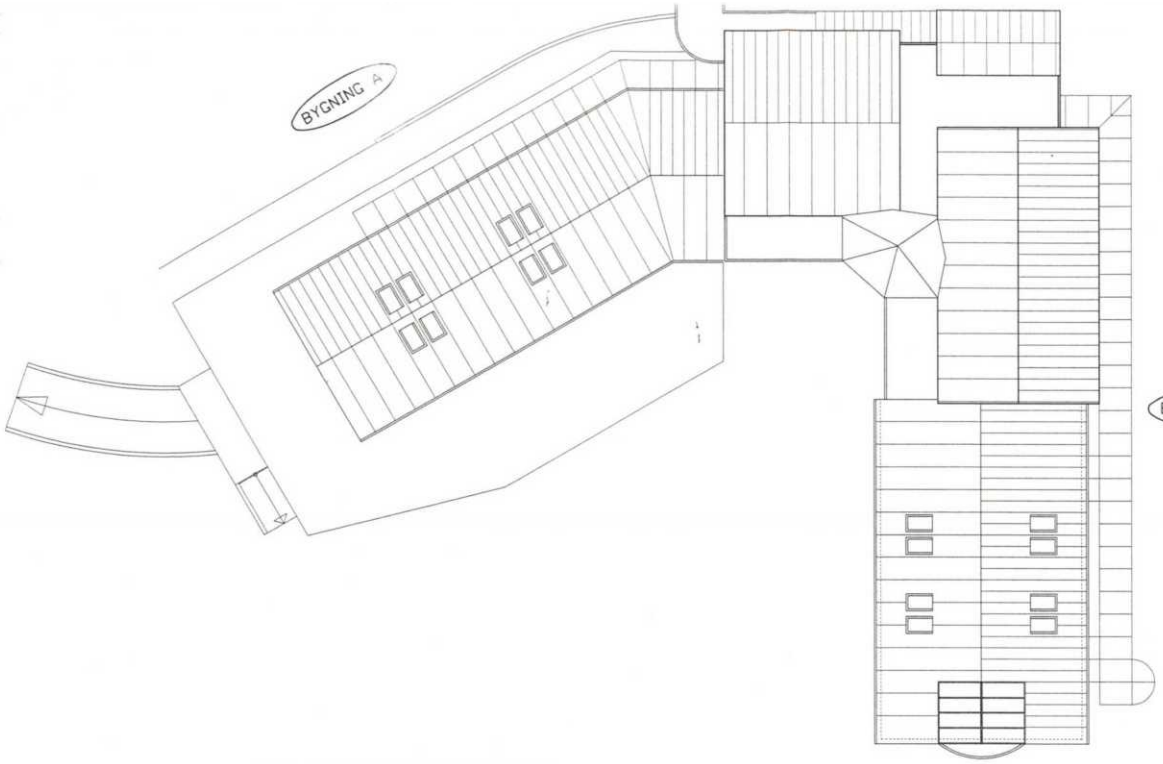
LEILIGHETER
UTBYGGINGSPLAN

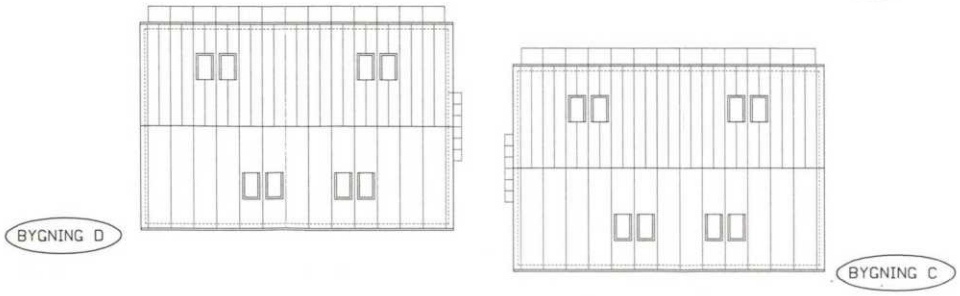
PLAN 3

MÅL : 1 : 50

20.03.98

ARKITEKTKONTORET
ATELIER A AS
2600 LILLEHAMMER





98/01333 002

1 8 DES 1998

BYGGEMELDING
HolteProsjekt

C	PARK.KJELLER OG BYGNING A OMPROSJEKTERT	DOF	10.12.98
B	JUSTERT BYGNING A.	DOF	27.05.98
A	REVIDERT I H.H.T. NY TOMTEGRENSE	DOF	30.04.98

ELVEBAKKEN 13
2600 LILLEHAMMER

TEGN.NR.: 204 – T

LEILIGHETER
UTBYGGINGSPLAN

TAKPLAN

MÅL : 1 : 50

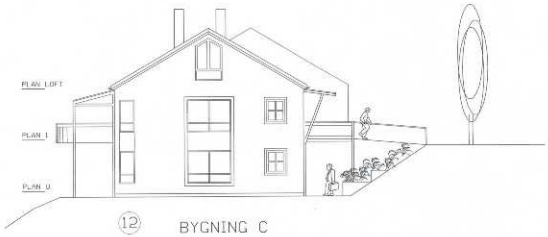
20.03.98

ARKITEKTKONTORET ATELIER 4 AS
2600 LILLEHAMMER

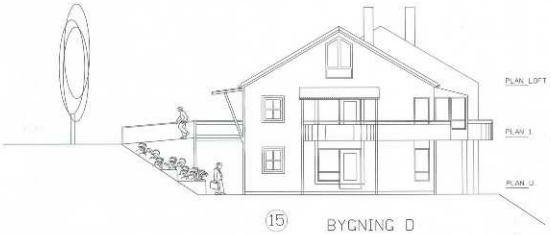


⑫ ① BYGNING C FASADE NORD ⑬ ②

⑭ ③ BYGNING D FASADE NORD ⑮ ④



⑫ ① BYGNING C FASADE ØST



⑮ ④ BYGNING D FASADE VEST



⑮ ④ BYGNING D FASADE SØR ⑭ ③

⑬ ② BYGNING C FASADE SØR ⑫ ①

BYGGEMELDING
HolteProsjekt

ELVEBAKKEN 13 2600 LILLEHAMMER	TEGN.NR.: 210 C-D
LEILIGHETER UTBYGGINGSPLAN FASADER BYGNING C OG D	ARKITEKTKONTORET ATELIER A AS 2600 LILLEHAMMER
MÅL : 1 : 100	20.03.98

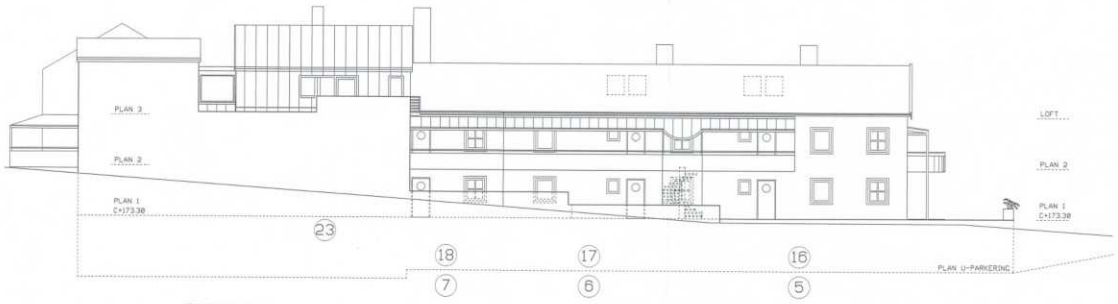


BYGNING A
FASADE SØR\ØST

SNITT D-D
BYGNING B



BYGNING A
FASADE SØR\VEST



BYGNING B
FASADE NORD

BYGNING A
FASADE NORD\VEST

96/333 03

C	BYGNING A OMPROSJEKTERT	DOF	10.12.98
B	REVIDERT BYGNING A, SVALGANG\TRAPP	DOF	27.05.98
A	REVIDERT I H.H.T. NY TOMTEGRENSE	DOF	30.04.98

ELVEBAKKEN 13
2600 LILLEHAMMER

TEGN.NR.: 209 A

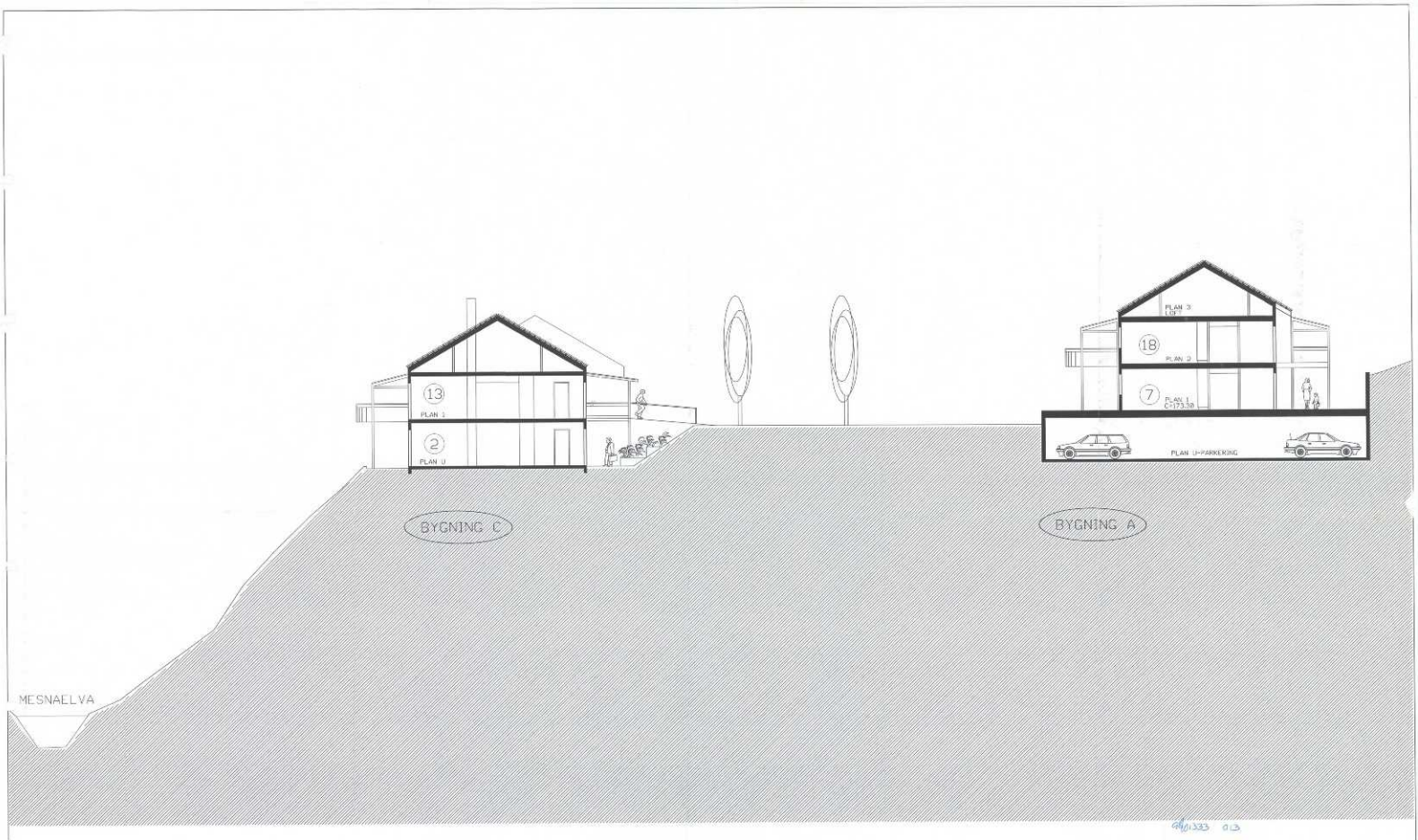
LEILIGHETER
UTBYGGINGSPLAN

FASADER BYGNING A

MÅL : 1 : 100 | 20.03.98

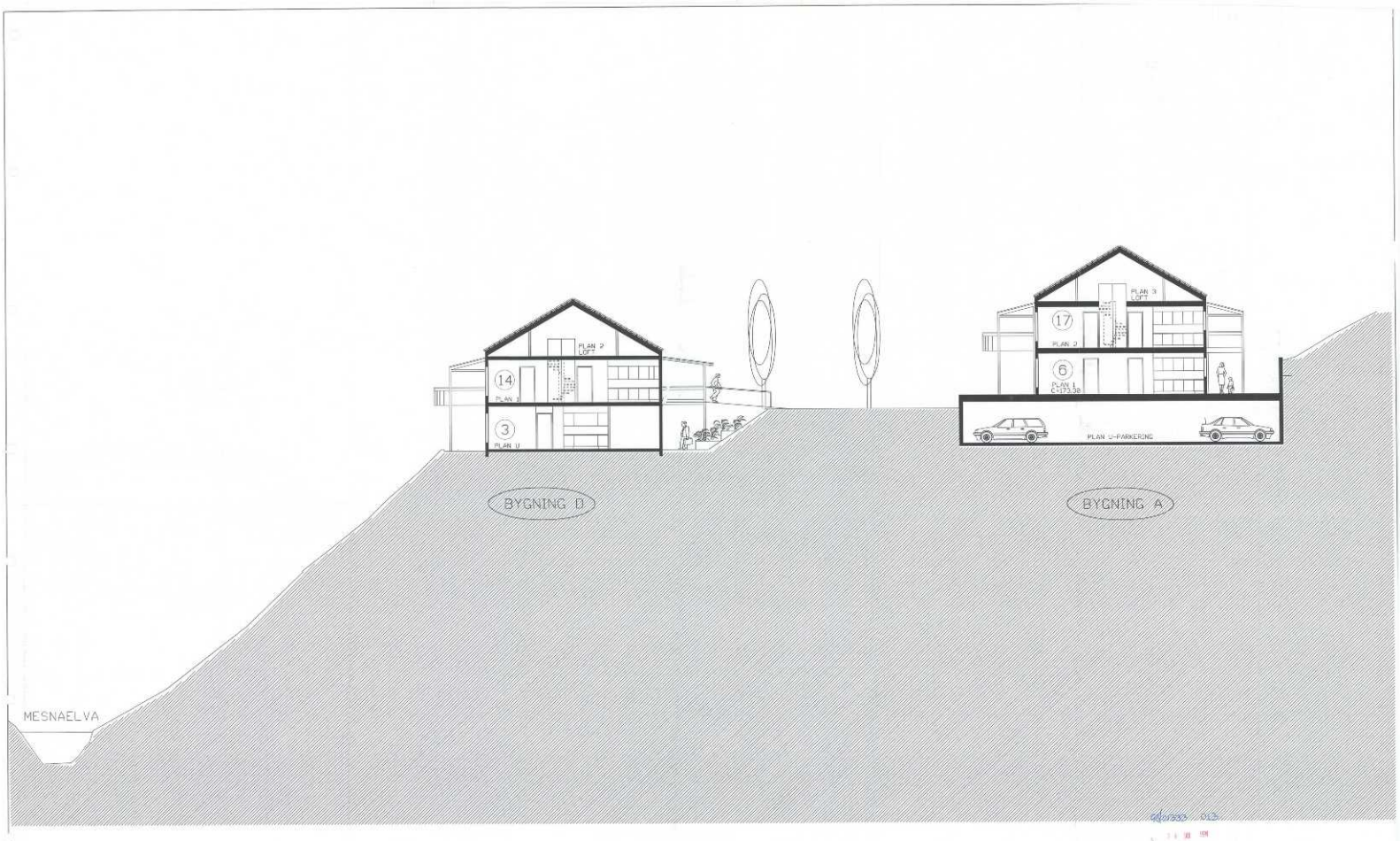
ARKITEKTKONTORET ATELIER A AS
2600 LILLEHAMMER

BYGGEMELDING
HolteProsjekt



HolteProsjekt

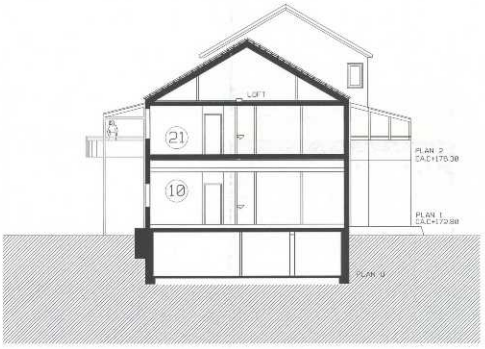
ELVEBAKKEN 13 2600 LILLEHAMMER	TEGN.NR.: 206
LEILIGHETER UTBYGGINGSPLAN SNITT GJENNOM LEILIGHET 2 – 13 OG 7 – 18	ARKITEKTKONTORET ATELIER 4 A/S 2600 LILLEHAMMER
MÅL : 1 : 100	20.03.98



HolteProsjekt

ELVEBAKKEN 13 2600 LILLEHAMMER	TEGN.NR.: 207
LEILIGHETER UTBYGGINGSPLAN SNITT GJENNOM LEILIGHET 3 – 14 OG 6 – 17	ARKITEKTKONTORET ATELIER 6 A/S 2600 LILLEHAMMER
MÅL : 1 : 100	20.03.98





98/1333 013

BYGGEMELDING

HolteProsjekt

ELVEBAKKEN 13 2600 LILLEHAMMER	TEGN.NR.: 208
LEILIGHETER UTBYGGINGSPLAN SNITT GJENNOM LEILIGHET 9 – 20 – 24 OG 10 –21	ARKITEKTKONTORET ATELIER A / AS 2600 LILLEHAMMER
MÅL : 1 : 100	20.03.98



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 12/5939 Dok.nr. 1
18 OKT. 2012
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S Klassekl.
TO FE Saksh.

Gnr.200 bnr.562; PLAN 1 Plantegning; seksjonering	Side 3 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 5-9-13	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 6-10-14	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 7-11-15	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 8-12	
Fellesareal	
Tilleggsareal (B) enkel skravur	
Tilleggsareal (G) dobbel skravur	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen



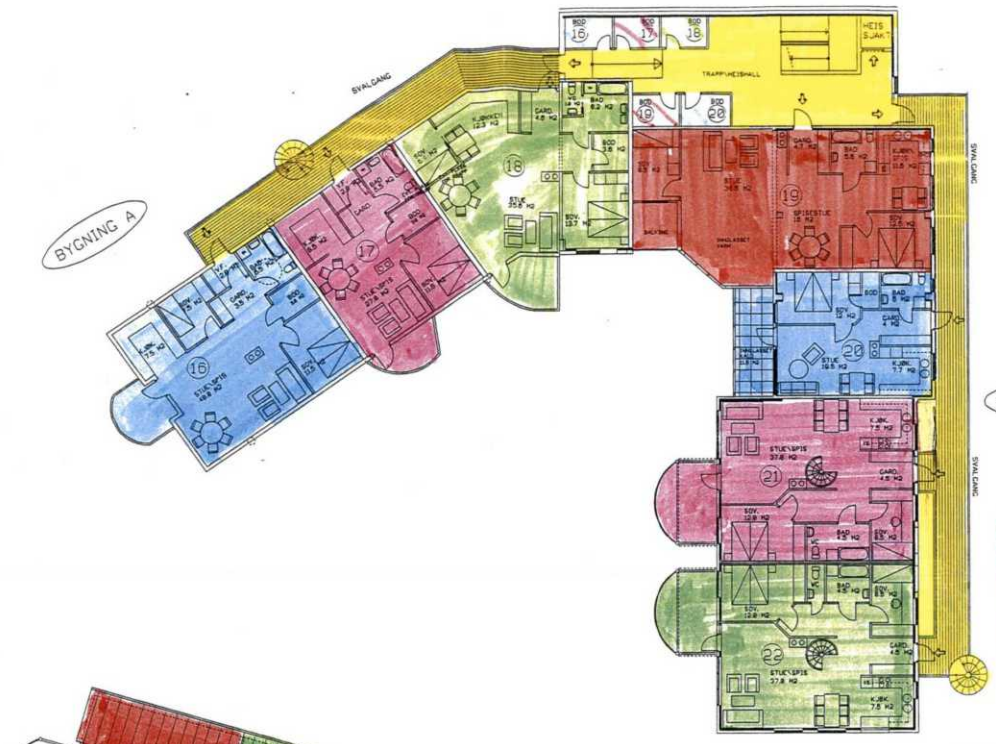
LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 12/5939 Dok.nr 1
18 OKT. 2012
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kasserat
Saksb.

Gnr.200 bnr.562; PLAN U Plantegning; seksjonering	Se 2 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 1	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 2	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 3	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 4	
Fellesareal	
Tilleggsareal (B) enkel skravur	
Tilleggsareal (G) dobbel skravur	
Tall angir seksjonsnummer	1

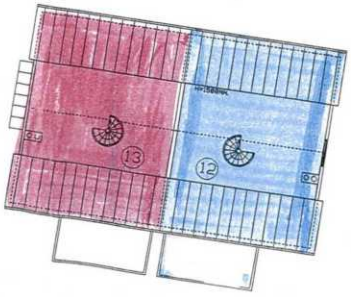
1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen

NB!
ALLE MÅL KONTROLLERES OG
SAMORDNES PÅ STEDET.







LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 12/5939 Dok.nr. 1
18 OKT. 2012
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Klasse
TO FE
Sakid

Gnr.200 bnr.562; PLAN 2 Plantegning; seksjonering	Side 4 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 13-15-17	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 14-18-22	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 15-19	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 12-16-20	
Fellesareal	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen
M.A.Skjellerudsveen

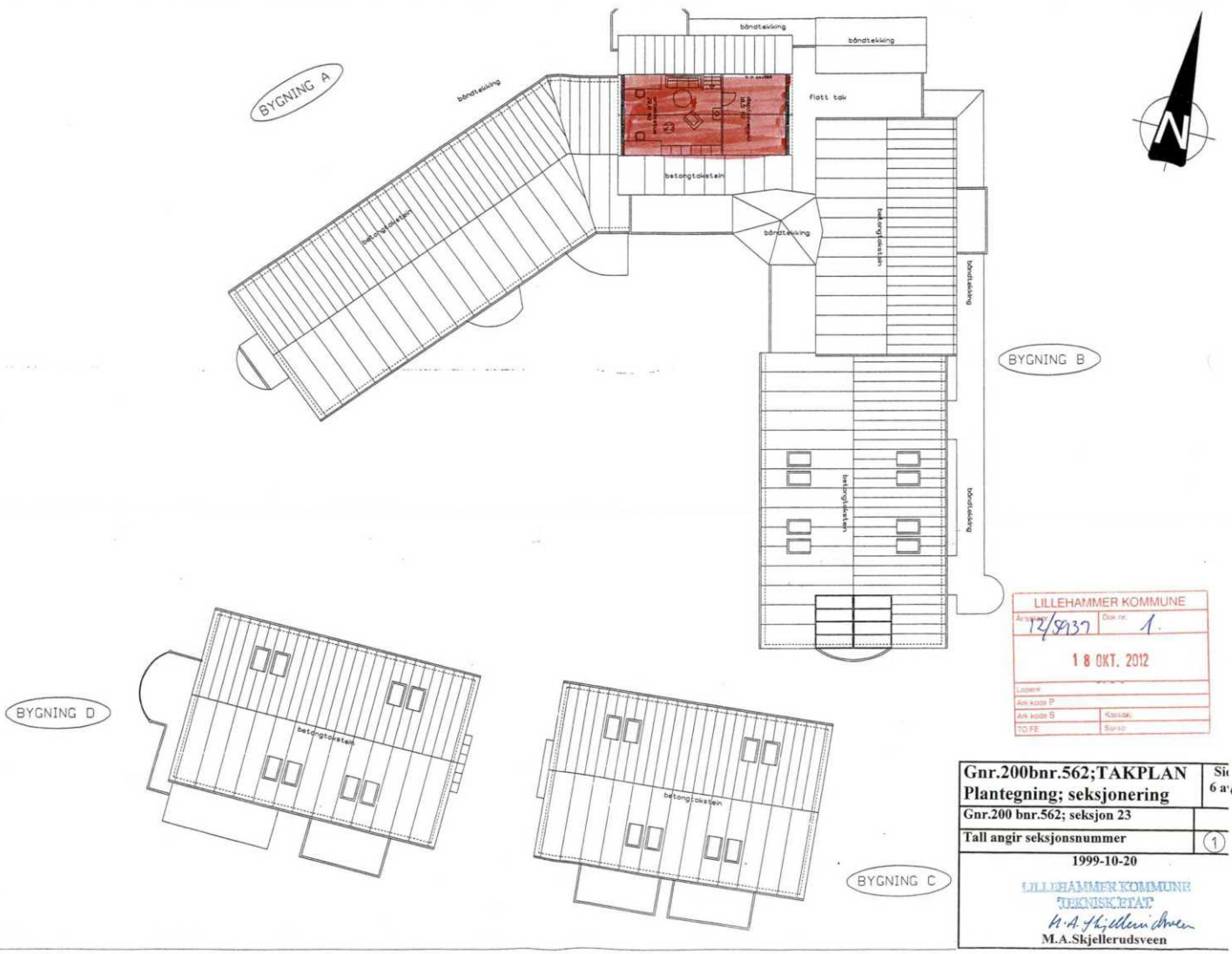


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 12/5937 Dok.nr. 1
18 OKT. 2012
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S Kartotek
TO.FE Sjekk.

Gnr.200 bnr.562; PLAN 3 Plantegning; seksjonering	Side 5 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 17-21	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 18-22	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 23	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 16-24	
Fellesareal	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A. Skjellerudsveen
M.A.Skjellerudsveen



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 12/5137 Dok.nr. 1.
18 OKT. 2012
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S Klassekl.
TO FE Sign.

Gnr.200bnr.562;TAKPLAN Plantegning; seksjonering	Si 6 a'ɛ
Gnr.200 bnr.562; seksjon 23	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen
M.A.Skjellerudsveen



Boligopplysninger:

Elvebakken Panorama	Vår ref.:	1889/7	Fødselsdato eier:	31.07.1940
Elvebakken 15 A	Type:	Boligsameie		
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Gunhild Jensine Olsaker		
Organisasjonsnr: 981 517 121	Seksjonsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 836

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 990
	Renter lån	70
	Avdrag lån	164
	Avsetning vedlikehold	191
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	421

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	12 276	Gjeld siste årsoppg.:	12 440
Klient ajourf. lån:	294 642,95	Klient gj. s. årsoppg.:	298 571

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362496644, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 12.02.2026: 294 643

Andel av saldo: 12 277

(siste termin 20.04.2032)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bente Westrum
Adresse:	Elvebakken 11 C
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 99347177
E-post:	bente.westrum@outlook.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	12 440	Andre inntekter:	777
Annen formue:	32 399	Utgifter:	1 005		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	200/562 - seksjon:7		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5994.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	6324644

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Boligopplysninger:

Elvebakken Panorama	Vår ref.:	1889/7	Fødselsdato eier:	31.07.1940
Elvebakken 15 A	Type:	Boligsameie		
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Gunhild Jensine Olsaker		
Organisasjonsnr: 981 517 121				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
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.

Ny 2025

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Husordensregler utgave nr. 12, av 28.04.2025 **Utgave 12**

HUSORDENSREGLER
for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

Formål
Ordensreglene har til formål å verne om eiendommene, skape best mulig trivsel og gi sameiet godt omdømme.

Plikter
Seksjonseiere, beboere og besøkende plikter å følge de vedtatte ordensregler. Den enkelte seksjonseier plikter å informere sine besøkende om de ordensregler som gjelder.
Beboerne kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av øvrig husstand eller andre personer som er gitt tilgang til seksjonen.

Ytre orden

1. Gårdsplass og annet fellesareal må ikke opptas med private eiendeler, men plasseres på anvist plass (boder o.a.). Det er forbudt med ballspill på gårdsplassen.

2. Hund, katt og andre dyr

   Hund
   Seksjon som har/anskaffer hund, skal varsle styret.

   Hundeeier plikter å påse at hunden ved utidig bjeffing ikke skaper unødig støy. Naturlig bjeffing som varsling må vi tåle.

   Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. Her vil avgjørelsen være særlig restriktiv.

   Det er båndtvang for hunder i fellesareal inne og ute. Lufting av hund i fellesareal/gårdstun er ikke tillatt. Eieren plikter å ha med pose til ekskrementer ved lufting i nærmiljøet, slik at vi unngår klager fra andre huseiere.

   Katt
   Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt, skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

   Andre dyr
   Slanger og reptiler er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med levende dyrefor (biller o.a.) som kan komme ut av kontroll.

   Ved anskaffelse av andre dyr som tillates etter norsk lovgivning, skal det søkes styret om dette, unntatt er akvariefisker, undulat og tilsvarende.

   Tiltak ved overtredelse
   Hvis det viser seg at dyr som er tillatt å ha, er til sterk sjenanse eller ulempe for andre sameiere - og etter at dette er dokumentert (foto, vitne o.a.), får vedkommende eier en advarsel fra styret, samtidig som det må gi økonomisk kompensasjon for det som eventuelt er ødelagt, herunder fjerning av lukt.

3. Mating av ville fugler og dyr utendørs på verandaer o.l. og ellers på sameiets eiendom er ikke tillatt.

4. Ved utleie skal utleieperiode, leietakeres navn og kontaktinformasjon meddeles styret, som godkjenner leietaker, jf. vedtektene § 2.2. Informasjonen skal registreres elektronisk av seksjonseier hos forretningsfører. Det påligger seksjonseier å sørge for at leietaker overholder regler i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom reglene ikke overholdes, kan styret be seksjonseier avvikle utleien med øyeblikkelig virkning. Ved gjentakelse skal styret vurdere advarsel overfor seksjonseier, jf. vedtektene § 7. Seksjonseierne oppfordres til å ikke leie ut for korttid, jf. vedtektene § 2.3.

5. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

6. Avfallshåndtering
   I Elvebakken Panorama er det underjordiske avfallscontainere (**MOLOK)** for:
   - Papiravfall
   - Restavfall
   - Matavfall
   - Flasker og emballasje-glass, metall som ikke kan pantes.

   Kapasiteten er basert på normalt avfall fra sameierne. Større avfall, møbler, juletrær o.a. må den enkelte selv kjøre til avfallsplass.

   MOLOK er et samarbeidsprosjekt med Elvebakken Borettslag - med skriftlig avtale som tilsier at Elvebakken Borettslag ikke kan tømme avfall hos oss, men at vi kan tømme avfall hos dem hvis det er fullt hos oss.
   Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer.

   Sameiet oppfordrer til å bruke GLØRS avtaleposer til utsortering av plastemballasje, for henting etter tømmekalender. Annen type plast (rør, leker, stoler o.l.) må leveres til gjenvinningsstasjon.

7. Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er ikke tillatt, med unntak av vintermånedene desember, januar og februar.
   Det gis unntak for nødvendig transport av syke og funksjonshemmede, utrykningskjøretøyer og Postens lette kjøretøy. Ved inn- og utflytting av seksjoner og transport av tyngre inventar, bør det i størst mulig grad tilstrebes å benytte lettere kjøretøy og traller.

   Håndverkere har tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering. De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

   Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøy bestilt av styret eller de styret har bemyndiget, skal det om mulig planlegges for at overkjøring skjer i perioder med stabilt tørt vær.

   Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

8. Dersom noen har noe å utsette på utført vaktmestertjeneste eller annen innleid tjeneste, tas dette opp med styret og ikke med de som utfører tjenesten.

9. Alle oppfordres til å delta i pålagt dugnad etter evne og muligheter. Ordningen administreres av styret.

10. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, bruke kullgrill på verandaene eller skyte opp raketter fra veranda, svalgang eller fra gårdsplassen.

11. Varmepumpe skal ikke monteres på fasade som vender mot tunet, unntatt egen veranda. Øvrig plassering skal godkjennes av styret. Varmepumpe på andre steder enn egen veranda skal kamufleres med innkassing. Innkassingen standardiseres så langt mulig i form og farge. Varmepumpen skal ikke medføre ulempe for naboer eller skade på bygning, som plagsom støy, avrenning o.l.
    Ved søknad om montering av varmepumpe skal søknaden beskrive håndtering av kondensvann. Mulighet for infiltrasjon eller fordrøyning skal vurderes. Kondensvann avledes til eksisterende avløpssystem der dette er mulig. Håndtering av kondensvann risikovurderes med hensyn til standard og kapasitet på eksisterende overvannssystem, erosjonsfare, nabosjenanse og bygningsmessig påvirkning før søknaden godkjennes. Avledning skal alltid sikres med varmekabel ned til frostfritt nivå.

Fellesrom

12. De som ønsker å pynte opp i fellesrom, må få dette godkjent av styret på forhånd.

13. Ønsker man å låne garasjeplass til gjester, må dette i det enkelte tilfelle være avklart med eier på forhånd.

Indre orden

14. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrom, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket.

15. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises hensyn med minst mulig støy i seksjonene, i fellesrom og på fellesarealet ute.

16. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i seksjonen som kan medføre ekstra støy etter kl.23.00, skal beboerne i de tilstøtende seksjoner orienteres på forhånd.

Disse husordensreglene ble fastsatt på sameiermøte den 27. mars 2000, endret 26. mars 2001 (nytt pkt.8), endret 21. mars 2006 (nytt pkt. 2b), endret 31. mars 2009 (pkt. 7) og 19. mars 2012 (nytt pkt. 4). Pkt. 2 endret etter vedtak i sameiermøte 15. april 2013. Versjon 7- Pkt. 8 ang. varmepumpe endret etter vedtak i sameiermøte 27. mars 2017, pkt. 4. Endringer vedtatt under Årsmøtet 2. april 2019. Se pkt. i protokoll fra årsmøtet i 2018 og i 2019. Punkt 8 endret av årsmøtet 24.04.2023. Punkt 5 endret av årsmøtet 29.04.24. Revidert i årsmøte 28.04.25, med nye pkt. 3, 4, endringer i punkt 2,6,11.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding 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 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:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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



INNKALLING 2025

Elvebakken Panorama

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget
- 5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem
- 5.3 Innkommen sak: Kattehold
- 5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall
- 5.5 Revidering og endring av husordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg
- 6.5 Valg av valgkomité

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr. 25 000,-, nestleder kr. 5000,-, sekretær kr. 4000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 34 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Elvebakken Panorama har et vedlikeholdsutvalg med to medlemmer som er valgt av årsmøte.

Styret foreslår at medlem av vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000,- hver.

Forslag til vedtak: Honorar til vedlikeholdsutvalget på kr. 8000,- godkjennes.

5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem

Seksjonseier Fredrik Moen har sendt inn forslag til etablering av brannvarslingssystem i Elvebakken Panorama.

Fredrik Moens forslag følger vedlagt.

Styrets saksframstilling følger vedlagt. Brosjyre 2025 fra sfty følger vedlagt.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil sittende styre fratre og ikke stille til gjenvalg i årsmøte 2025. Sekretær som ikke er på valg, stiller plassen sin til disposisjon for andre.

Forslag til vedtak: Forslagstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser

som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Styrets innstilling: a) som forslagstillers forslag.

Vedtak krever 2/3 flertall.

b) Forslag til vedtektsendring (nytt § 2 pkt. 16, reviderte vedtekter 2025).

Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Vedtak krever 2/3 flertall.

5.3 Innkommen sak: Kattehold

Beboer med varig fullmakt Guri Kirkerud har foreslått forbud mot utekatt i sameiet. Forslaget følger vedlagt.

Styret støtter forslaget. Forslaget krever endring i husordensreglene.

Vi henviser også til eierseksjonsloven § 28 Ordensregler og dyrehold:

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

For å harmonisere teksten for hundehold og kattehold, forslår styret å presisere teksten også under avsnittet "Hund", da ordet "anskaffelse" alene kan misforstås. Reglene gjelder både de som har og de som anskaffer hund/katt.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag: Utekatt er ikke tillatt.

Styrets innstilling: a) Styret foreslår endring i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Katt.

Nytt avsnitt Katt

Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

b) Styret foreslår presiseringer i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Hund.

Ny tekst: Seksjon som har/anskaffer hund skal varsle styret. (Erstatter " Ved anskaffelse av hund skal styret varsles.")

Ny tekst: Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. (Erstatter "Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette.")

5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall

Alle områder der det er foretatt revideringer/endringer er markert med gult i vedlagte originale versjon 13. Endelig forslag (VEDTEKTER - utgave 14- forslag uten markering) er vedlagt uten markeringer, da endringene er så mange at de gjorde dokumentet vanskelig lesbart. Legg merke til at nummereringen under de enkelte paragrafer er endret i forslag til utgave 14.

Generell revidering

De fleste revideringer gjelder layout, språk, syntaks og formatering. "Leilighet" er byttet ut med "seksjon". "Versjon" er endret til "utgave". Enkeltord er lagt til eller endret uten at vi mener at det har betydning for innholdet.

Tittel for § 1 er endret til Eiendom og formål. § 1 pkt. 2 er redigert og henvisning til seksjoneringsbegjæring satt inn.

§ 3 pkt. 2 (ny § 3.2) er redigert og foreldede formuleringer endret.

Eier av en seksjon i et eierseksjonssameie omtales i eierseksjonsloven av 2017 som seksjonseier (tidl. sameier). Gamle lovhenvisninger og betegnelser er endret.

Vedtektsmal fra "Huseierne" er brukt som støtte.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13. Punktet er i strid med eierseksjonsloven § 24 og må endres. (ny § 2.3 i forslaget til utgave 14). Korttidsutleie kan ikke forbys. Styret foreslår at årsmøtet vedtar minstetid (60 døgn) for kortidsutleie.

Eierseksjonsloven § 24, 7. ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13. Punktet er redigert, og en setning som utdyper "særskilt ansvar" er lagt til. (ny § 2.12 i forslaget)

c) § 2 pkt. 9 i versjon 13. Setningen "Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader". strykes. Setningen er ikke nødvendig og begrunnelser skal ikke stå i vedtekter. (ny § 2.14 i forslaget)

d) § 3 pkt. 4 og 5 i versjon 13.

Pkt. 5 strykes. Det følger av eierseksjonsloven at årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styret kan omgjøre vedtak i egne saker, hvis det ikke er vedtak som bør om årsmøte. Vedtak som er gjort i årsmøte kan ikke endres av styret.

Siste setning i pkt. 4 blir nytt pkt. 5 (§ 3.5 i forslaget).

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13 er redigert og styremedlemmers titler endret. Styret har ikke lengre funksjonen kasserer. Styret har nestleder og sekretær. (§ 4.1 i forslaget)

f) § 5 i vedtektene versjon 13. "Forretningsførsel" er tatt inn. Ordet "innretninger" er endret til "avsetninger". Rekkefølge er redigert. (§ 5 i forslaget)

Forslag til vedtak: Generelle revideringer av vedtekter godkjennes.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13, ny § 2.3. Godkjennes.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13, ny § 2.12. Godkjennes.

c) § 2 pkt. 9 i vedtektene versjon 13, ny § 2.14. Godkjennes.

d) § 3 pkt. 5 i versjon 13 strykes. Siste setning i pkt. 4 blir ny § 3.5. Godkjennes.

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13, ny § 4.1. Godkjennes.

f) § 5 i vedtektene versjon 13, ny § 5 i forslaget. Godkjennes.

5.5 Revidering og endring av husordensregler

Generell revidering

Styret foreslår generelle endringer i layout og formatering i husordensreglene for å lette lesbarheten. Det er satt inn automatisk nummerering.

Endringer

Endringer er markert med gult i vedlegget "HUSORDENSREGLER -utgave 12- forslag".

Nytt punkt 3

Styret foreslår et nytt punkt 3 om mating av ville fugler og dyr. Begrunnelsen er at mating tiltrekker seg gnagere, katter og andre ville dyr som vi ikke ønsker å ha i sameiets inne og utearealer.

Nytt punkt 4

Styret foreslår et nytt punkt 4 om utleie. Begrunnelsen er at sameiet skal ha god oversikt over utleie, og særlig at ev. kortidsutleie er i samsvar med vedtekter og husordensregler og ikke til ulempe øvrige seksjonseiere.

Punkt 6 Avfallshåndtering (tidligere punkt 4) - endring og tillegg

Formuleringen "(plast)" foreslås strøket etter setningen "Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer."

Styret foreslår et tillegg om utsortering av plastemballasje.

Nytt punkt 11 Varmepumpe

Tekst om varmepumpe fra punkt 10 (tidligere punkt 8) flyttes til nytt punkt 11. Det legges til regler om avrenning fra varmepumpe.

Endringen vil også gjelde avrenning fra allerede eksisterende varmepumper.

Forslag til vedtak: Generell revidering av husordensreglene godkjennes.

Endringer

Nytt punkt 3. Godkjennes.

Nytt punkt 4. Godkjennes.

Endring og tillegg i punkt 6. Godkjennes.

Nytt punkt 11. Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bente Westrum

Nestleder, Geir Kristiansen

Sekretær, Erik Andreassen

Varamedlem, Torhild Bjerke Bakken

Vedlikeholdsutvalg, Nils Petter Bakken og Bjørn Forseth

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år.

Valgkomitéens innstilling er:

Bente Westrum, gjenvalg, 1 år.

Forslag til vedtak: Bente Westrum, 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder Geir Kristiansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling er:

Geir Kristiansen, gjenvalg, 2 år

Forslag til vedtak: Geir Kristiansen, 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg og velges for 2 år.

Valgkomitéens innstilling er:

Anne Birgitte Dahl, ny, 2 år

Forslag til vedtak: Anne Birgitte Dahl, 2 år

6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av 2 personer og velges for 2 år.

Bjørn Forseth er på valg.

Valgkomitéens innstilling er:

Bjørn Forseth, gjenvalg, 2 år

Forslag til vedtak: Bjørn Forseth, 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling er:

Reidun Galtrud, gjenvalg, 1 år

Anne Marie Brudeli, gjenvalg, 1 år

Forslag til vedtak: Reidun Galtrud, 1 år

Anne Marie Brudeli, 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**396 875**	**261 118**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	96 344	163 319
Tilbakeføring av avskrivning	19 580	19 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-47 143	-47 143
Endringer i andre langsiktige poster	-21 043	0
B. Endring arbeidskapital	**47 738**	**135 756**
C. Arbeidskapital	**444 612**	**396 875**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	473 330	439 095
Kortsiktiggjeld	-28 717	-42 220
C Arbeidskapital	**444 612**	**396 875**

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

Resultatregnskap 2024 Elvebakken Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	969 090	1 035 653	947 716	1 029 452
Sum leieinntekt		**969 090**	**1 035 653**	**947 716**	**1 029 452**
Sum inntekt		**969 090**	**1 035 653**	**947 716**	**1 029 452**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 524	4 794	18 800	18 600
Styrehonorar	2	42 000	34 000	42 000	42 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	19 580	19 580	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		35 389	38 766	40 000	38 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	81 505	75 093	118 950	87 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	3 317	935	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	38 243	17 215	8 000	12 800
Reparasjon og vedlikehold	7	281 916	358 007	300 000	386 500
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 885	6 100
Forretningsførerhonorar		67 238	63 793	67 300	69 900
Andre honorar	8	5 500	3 323	5 000	5 000
Kontorkostnad		3 608	797	3 000	2 500
TV/bredbånd		159 941	148 073	160 000	167 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		100	0	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		2 639	2 658	4 000	3 400
Forsikringer		90 600	79 296	87 100	104 300
Andre kostnader	9	3 426	1 906	6 000	4 700
Sum kostnad		**860 001**	**853 466**	**867 035**	**949 500**
Driftsresultat		**109 089**	**182 187**	**80 681**	**79 952**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 575	8 951	500	3 000
Rentekostnad		28 320	27 819	27 320	24 820
Netto finansposter		**12 745**	**18 868**	**26 820**	**21 820**
Årsresultat		**96 344**	**163 319**	**53 861**	**58 132**
Andre overføringer		21 043	0	0	0
Overført sameiekapital		75 301	163 319	0	0
SUM OVERFØRINGER		**96 344**	**163 319**	**0**	**0**

Balanse 2024 Elvebakken Panorama

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	190 339	209 919
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	21 043	0
Sum anleggsmidler		**211 382**	**209 919**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 002
Andre kortsiktige fordringer		0	6 299
Forskuddsbetalte kostnader		47 977	50 541
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		425 352	379 253
Sum omløpsmidler		**473 330**	**439 095**
SUM EIENDELER		**684 712**	**649 014**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		21 043	0
Annen egenkapital		289 237	213 936
Sum opptjent egenkapital		**310 280**	**213 936**
Sum egenkapital	**11**	**310 280**	**213 936**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	345 714	392 857
Sum langsiktig gjeld		**345 714**	**392 857**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 002
Leverandørgjeld		17 891	28 140
Skyldig off. myndigheter		250	40
Påløpne renter		839	936
Annen kortsiktig gjeld		9 737	10 103
Sum kortsiktig gjeld		**28 717**	**42 220**
Sum gjeld		**374 432**	**435 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**684 712**	**649 014**

Sted:_____ Dato:_____

Bente Westrum Styreleder	Geir Kristiansen Nestleder	Erik Andreassen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 200 bruksnr. 562 Lillehammer kommune.
Eiertomt på 5994,8 kmv.
Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring polise nr. 6324644.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	820 344	780 696
3609 Leie parkering	46 200	0
3610 Sameieinnbetalinger	0	168 000
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	0	1 450
3618 Leietillegg strøm	0	4 997
3625 Vedlikeholdsfond	20 880	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	27 362	26 622
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	47 124	47 208
3690 Leietillegg fryser, el-sykkel, rullestol landing	7 180	6 680
Sum	**969 090**	**1 035 653**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	10 430	0
5150 Påløpne feriepenger	1 492	0
5400 Arbeidsgiveravgift	7 393	4 794
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	210	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	42 000	34 000
Sum	**61 524**	**38 794**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,02

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarsling	Gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 897	227 802
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 897	227 802
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 894	78 465
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 003	149 337
Årets avskrivninger :	4 393	15 187
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :	15	15

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	408
6361 Fast renhold	61 500	56 250
6362 Skadedyrutryddelse	747	139
6391 Snømåking/strøing/feiing	19 009	16 693
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	249	1 602
Sum	**81 505**	**75 093**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 317	0
6420 Tripeltex	0	935
Sum	**3 317**	**935**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	30 495	12 986
6540 Inventar	696	1 049
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	603	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	608	0
6552 Driftsmateriell	1 135	3 180
6570 Arbeidstøy	4 706	0
Sum	**38 243**	**17 215**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	18 400	0
6602 Vedlikehold VVS	15 212	143 564
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	6 655
6611 Vedlikehold heiser	24 653	20 589
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	46 000	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 376	1 457
6641 Malerarbeider	103 758	142 050
6642 Snekkerarbeid	915	0
6643 Glassarbeid/Vindu	79	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	57 313	12 350
6648 Vedlikehold dører og porter	9 209	31 343
Sum	**281 916**	**358 007**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 500	3 323
Sum	**5 500**	**3 323**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	283	554
7770 Betalingskostnader	1 027	1 031
7773 Omkostninger innkreving	2 116	322
Sum	**3 426**	**1 906**

Note 10 - Øremerkede midler

Overføring til vedlikeholdsfond. Disse er plasert på egen sparekonto.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	21 043	21 043
Årets resultat	213 936	75 301	289 237
Sum opptjent egenkapital	**213 936**	**96 344**	**310 280**
Sum egenkapital	**213 936**	**96 344**	**310 280**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16362496644**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	20.04.2032
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	392 857
Avdrag i perioden:	47 143
Lånesaldo 31.12:	**345 714**
Saldo 5 år frem i tid:	110 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362496644	24	14 405	345 720

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Elvebakken Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvebakken Panorama

Styreleder	Bente Westrum (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Erik Andreassen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Geir Kristiansen (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Elvebakken Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebakken Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 11IER-55UD5-BQRSM-3MFTC-23QE1-6IDP2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 11IER-55UD5-BQRSM-3MFTC-23QE1-6IDP2

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:39:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 11IER-5SUD5-BQRSM-3MFTC-23QE1-6IDP2

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Elvebakken Panorama

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bente Westrum

Nestleder, Geir Kristiansen

Sekretær, Erik Andreassen

Varamedlem, Torhild Bjerke Bakken

Vedlikeholdsutvalg, Nils Petter Bakken og Bjørn Forseth

Styret i Elvebakken Panorama består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Elvebakken Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Elvebakken Panorama ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 981517121

Elvebakken Panorama består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Elvebakken Panorama er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 6324644. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Elvebakken Panorama har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- HMS- Systemet ble evaluert og oppdatert 03.04.2024.
- HMS-risikoanalyse er ferdigstilt. Handlingsplan er utarbeidet og er under oppfølging.
- Forvaltningsgruppa har utarbeidet datablad for 12 kritiske objekter. Oversikt er lagt inn i HMS-systemet.
- De fleste HMS-rutiner er gjennomført.
- Det er gjort risikovurdering og sikker jobb-analyse av arbeid i høyde og skråninger.
- Rutine for vannstoppere og stenging av utekraner er lagt inn.
- Håndslokkere og slanger i fellesarealer er ettersett av Odin Brannteknikk. Avvik er lukket. Det er kjøpt inn noen nye apparater og satt opp skilt.

- Det ble sendt ut branninformasjon i en julehilsen rett før jul.

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt 29. april 2024.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 27. november 2024.

Endring i vedtekter og husordensregler

Ordinært årsmøte vedtok endringer i vedtektene § 2 - nytt punkt 10 om kameraovervåkning i sameiet. Husordensreglene punkt 5 – kjøring med motorvogn og parkering på gårdsplassen ble innskjerpet.

Styrearbeid

Styret har avholdt til sammen 12 styremøter. Det er behandlet 84 saksposter. Referat fra styremøtene er sendt ut til alle seksjonseierne, i e-post eller papirformat.

Økonomi

Felleskostnadene ble i budsjettet for 2024 økt med 11 %. Bakgrunnen var prisstigning og betydelige forventede utgifter til vedlikehold i årene framover.

Årsmøte 2024 vedtok opprettelse av en bufferkonto for vedlikehold, i tillegg til ordinære felleskostnader. Sameiet avsetter kr. 50 000 årlig til framtidig vedlikehold. Innbetalingene startet i august 2024 og spesifiseres på fakturaen for felleskostnader. Garasjeleie blir også spesifisert. Etter henvendelse til fikk vi satt ned lånerenta med 0,1%. Det er gjort en opprydding i gamle bankkonti. Styret har laget veiledning for avtalegiro.

Reparasjon og vedlikehold av byggene er langt den største utgiftsposten i regnskapet. Fordi flere oppgaver har latt seg gjennomføre med frivillig innsats og til lavere kostnad enn antatt, har vi fått gjort mer enn planlagt. Det har også vært noen uforutsette oppgaver, omprioriteringer og forsinkelser i vedlikeholdsarbeidet. Vi har investert i elektrisk snøfreser, sikringstau og verneutstyr, samt tralle for transport (redusere bilkjøring over gårdsplass).

Godtgjørelser ble i årsmøtet endret til kr. 25 000 til styreleder, kr. 5000 til nestleder og kr 4000 til sekretær og medlemmer av vedlikeholdsutvalget.

Ekstraordinært årsmøte

Styret har arbeidet med løsninger for utvidet brannalarmanlegg, jf. årsmøtesak 5.4, 2023. Forslag om brannalarmanlegg fra Sfty ble lagt fram for ekstraordinært årsmøte 27.11.2024. Det ble ikke 2/3 flertall for forslaget.

Øvrige styreoppgaver

Styret har gjort en kartlegging av alder på varmtvannsberedere og bedt om at varmtvannsberedere eldre enn 20 år byttes.

Det er kartlagt at alle har vannstoppere. Det sendt ut bruksanvisning.

Styret har gjort en henvendelse til Lillehammer kommune etter at Mesna på grunn av høy vannføring/flom siste årene har gravd ut masser ved våre skråninger. Kommunen har befart området og vurderer at det pr. nå ikke er behov for sikringstiltak på grunn av erosjon. Styret har gjennomgått rapport om grunnforhold (1999) og brev fra siv.ing. Jack Lau (2008).

Det er laget informasjon om opprettelse av avtalegiro.

Det er innvilget søknad om montering av snøavvisere og terrrengtiltak ved varmepumper, snr. 8 og 19.

Det er fjernet gamle/eierløse sykler fra sykkelbod.

Utført vedlikehold

- Utvendig maling av østvegg bygg 11 og sørvegg bygg 13, samt utvendig rekkverk svalgang 2. etg. bygg 13 og 15, er utført av Landbruksmaling AS.
- Rekkverk og verandavegger 1.etg. mot gårdsplass bygg 9 og rekkverk 1.etg. mot gårdsplass bygg 11 er malt av seksjonseiere.
- Det er gjennomført refundamentering av svalgangen i bygg 13. Av 10 fundamenter ble 3 fullt refundamentert og 3 forsterket, mens 4 ble funnet ok. Området er plastret med pukk. Arbeidet ble utført manuelt med frivillig arbeid fra 2 seksjonseiere, til sammen 50 timer. Totalkostnadene ble ca. 10% av det som var overslaget fra eksterne leverandører. Arbeidet skal følges opp med kontroll i 2025.
- Det er montert pipebuer/takhatt på 3 piper etter vannlekkasjer. Det ble kartlagt, men ikke meldt om problemer med andre piper. Alle piper og takhatter er fuget. Det er skiftet noen mønepanner og takstein, tettet beslag under vindu og satt opp duenetting. Det er montert to beslag på platetak i 3. etasje mot nord (bygg 13). Arbeidet ble utført av Hagens Blikkenslagerverksted.
- Etter vanninntrenging i kjellerbod 1 og 15 og fortsatte problemer med drenering foran snr. 1, ble det i desember lagt ned Acodrain drenering i stien mellom bygg 11 og 13 og ved østre øvre hjørnet på bygg 11. Varmekabler skal legges ned, men arbeidet ble forsinket til over årsskiftet. Arbeidet er utført/utføres av Brdr. Schance/Svein Tore Lysgaard AS og Østbye & Sletmoen AS.
- Kjellergulvet er malt og murveggen ved bygg 15 er slemmet. Arbeidet ble utført av seksjonseiere.
- Inngangsdør og listverk rundt vinduer i pumpehuset er skiftet. Det er satt opp vannbrett. Arbeidet er utført av seksjonseiere.
- Det er hogd mye vegetasjon i skråningene ved bygg 9, 11 og 13. Vi forsøker å bevare rotsystemet for å hindre utglidning/erosjon. Arbeidet er utført av seksjonseiere. Hafslund fjernet noen få større trær langs elveløpet.
- Garasjetaket er forsøkt tettet fra innsiden. Taklekkasjen berører plass 19 og 20.
- Dekkboden er bygget om av flere seksjonseiere, for at plassen kan utnyttes bedre. Det er nå også verneutstyr og motoriserte sager i boden.
- Det er også utført en rekke mindre reparasjoner av flere seksjonseiere. Utskifting av panel, listverk, maling, reparasjon av flere rekkverk, m.v. Det er leid lift.
- To utekraner er utbedret og reparert.
- Store deler verandarekkverket på snr. 11 er skiftet av seksjonseier. Sameiet har kostet materialer. Rekkverket hadde råteskader.
- En seksjonseier har gjort store utbedringer av bed og beplantet disse.

Innleide tjenester, faste avtaler

- Usbl, regnskap og forretningsførsel.
- Elektriker'n Ringsaker AS, service på Grundfos kloakkpumper.
- Reno Renhold, vask og boning i fellesarealer.
- Schindler, service og alarm på heis.
- Svein Tore Lysgaard AS, snørydding og strøing. Underleverandør Brdr. Schance.
- Assa Abloy, service på garasjeport.
- Certego Lillehammer, nøkler og låssystemer.
- Lvservice AS vaktmestertjenester.
- KPMG, revisor.
- Fjordkraft, nett og strømavtale.
- Storebrand, byggforsikring.
- Telenor, TV og bredbånd.

Vedlikeholdsutvalg

Utvalget har bestått av Bjørn Forseth og Nils Petter Bakken.

Vedlikeholdsutvalget sin oppgave er ifølge sameiets vedtekter å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. Utvalget utfører månedlig rens/kontroll av kloakkpumpene.

Utvalget har også utført vedlikeholdsrutiner og forefallende vedlikeholdsoppgaver.

Dugnadsarbeid/øvrig frivillig arbeid for sameiet

Plenklipping og vanning. Snørydding.

Vårdugnad ble arrangert onsdag 24. april. Høstdugnad ble arrangert onsdag 11.09.2024. Det var også i år veldig bra oppslutning om dugnadene.

Garasje og fellesarealer er rengjort. Det er stelt med plen, bed og andre beplantinger.

Sosiale tiltak

Den 1. desember markerte vi første søndag i advent med tenning av juletre inne, nytt «juletre» ute, gløgg, pepperkaker, trekkspill og julesang.

Det ble ikke hageselskap i 2024.

Eierskifte

Det var ingen eierskifter i 2024.

Vedlikeholdsplan

Tiltak som planlegges utført i 2025 er

- Utbedring av tak langs mønet på bygg 13 og 15
- Takvask
- Skifte av råttent panel på vegg mot gårdsplass, over vindu snr. 5 (bygg 15)
- Utvendig maling av fasader mot gårdsplass, alle bygg
- Utbedring og maling av rekkverk garasjenedkjøring og kasse med stein
- Maling av listverk pumpehus
- Ytterligere drenering ved garasjetak
- Plastring av fundamenter ved bygg 11
- Slemming av mur i garasjenedkjøring?
- Rydding og ev. beplantning av skråninger
- Utbedring av defekte skjøter i belegget i hallen
- Teknisk sjekk av føler til tining i gangvei

Videre oppgaver

- Utbedring av lekkasjeskader i tak 2. etg. svalgang bygg 13
- Utvendig maling av østvegg bygg 9 og vestvegg bygg 11, og baksiden av bygg 13
- Vedlikehold skråninger, ev. felling av store trær
- Garasjetak
- Kartlegging av status for dører og vinduer
- Rense belegningsstein på gårdsplass
- Skifte sprukne heller i hovedinngang
- Etablere utvendig lading ved behov

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

Fredrik Moen

her. 2025-03-18

Elvebakken Panorama Boligsameie
ved Styret,
her.

Forslag til avstemning i årsmøtet 2025 – etablering av brannalarmsystem.

Styret har som kjent forhandlet fram en avtale om etablering av brannalarmsystem i sameiet.
I ekstraordinært årsmøte 27.11.2024, med totalt 17 stemmeberettigede, oppnådde ikke styrets forslag til vedtak kvalifisert flertall.

Det er imidlertid mange argumenter som taler for at nettopp vår boligsameie bør sikres med et brannalarmsystem som raskt varsler beboere og brannvesen. Mange av oss er godt voksne seniorer som ved kritiske hendelser risikerer nedsatt oppmerksomhet og reaksjonsevne.

Forsikringsselskapene har god oversikt over brannårsaker:

- ✓ Feil i det elektriske anlegget.
- ✓ Feil bruk og plassering av elektriske apparater.
- ✓ Uaktsomhet komfyr (plater og stekeovn)
- ✓ Fett i kjøkkenventilator.
- ✓ Tørking av klær på varmeovner.
- ✓ Slitasjefeil på hvitvarer og TV.
- ✓ Pipebrann.
- ✓ Levende lys.
- ✓ Lading av batteri til sparkesykkel/elsykkel.
- ✓ Lading av diverse fellesutstyr (snøfres, hekksaks etc.)
- ✓ Lading av elbil.
- ✓ Lading av mobiltelefon.
- ✓ Røyking.
- ✓ Selvantennelse i malerom (branndør er dessverre sjelden lukket).
- ✓ Overbelastede skjøteledninger.
- ✓ Askehåndtering.

Bygningene i vårt boligsameie har ekstremt liten avstand til hverandre, det vil si 5 -6 meter.
Tegninger som foreligger gir begrenset informasjon om gjeldende branntekniske krav er innfridd.
Det var mindre fokus på krav til brannteknisk dokumentasjon bare for 25 år siden.
Siden boligsameiet ble tatt i bruk har brannvernforskriftene blitt innskjerpet flere ganger.

Loven sier:
«For boliger med 2-3 etasjer med gesims- eller mønehøyde under 9,0 m og som ligger med mindre enn 8,0 m avstand til bygning i annen bruksenhet, for eksempel frittliggende eller sammenkjedede eneboliger eller rekkehus, er det krav om 30 minutters brannmotstand i vegger mellom boenhetene, yttervegg og tak.
Når bygninger med gesims- eller mønehøyde over 9,0 m har mindre innbyrdes avstand enn 8,0 m, må bygningene skilles med brannvegg.
I bygninger med flere brannceller eller bygninger med mindre avstand enn 8,0 m er vertikal og horisontal brannspredning via fasaden en problematikk som må ivaretas.»

Leiligheter i bygning nr. 13 har innkassede vegger og tak av betong. Erfaringer fra branner viser at slike konstruksjoner oppnår en kraftig ovnstrekkeffekt når vinduer eller dører åpnes eller faller ut. Dette gir en eksplosiv brannutvikling med begrenset rømningstid til disposisjon.

Enkel kartlegging av tilsvarende saker i borettslag her i Lillehammer viser at noen styrer har anskaffet brannalarm uten å bringe dette opp til avstemming. De har forholdt seg til at brannvern i sameie og borettslag er styrets ansvar og en del av deres plikter gjennom Internkontrollforskriften. Brannvern er en del av HMS arbeidet, det handler om å forebygge og begrense brann.

På bakgrunn av de momenter som er nevnt foran fremmer jeg følgende forslag til avstemning i årsmøtet 2025:

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Fredrik Moen

Boligsameiet Elvebakken Panorama

5.2. Årsmøte 2025. Brannalarmanlegg

Styret henviser til innkommen sak til ordinært årsmøte 2025 fra seksjonseier Fredrik Moen.

Moen foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell øning i kostander skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Styret er enige i Moens argumentasjon om hvorfor vi skal anskaffe nytt brannalarmanlegg.

Saken ble behandlet i ekstraordinært årsmøte 27.11.2024, men fikk ikke 2/3 flertall.
Styret har kontaktet Sfty som gir oss samme tilbud som ved det ekstraordinære årsmøtet.

Vi har tidligere innhentet tilbud fra 3 firmaer.
Tilbudet fra **sfty** vil dekke alle arealene. Tilbudet er langt det rimeligste på investering, men innebærer et abonnement. Vi henviser til informasjonsmøte med sfty 06.11.2024. Ny informasjonsbrosjyre fra 2025 vedlegges. Se også Sfty | Hjem. Vannlekkasjevarsling er ikke aktuell hos oss.

Anlegget er trådløst og tilknyttet en alarmsentral, som igjen er i kontakt med brannvesenet. Alle boenheter vil få montert 2 multivarslere (røykvarslere, minimum 1 pr. 60 m2 og minimum 1 pr. etasje). Dersom noen ønsker flere varslere, må de koste dette selv (ca kr 1000,-). Varsel vil skje med sirene i varsler, alarmtone på mobiltelefon og SMS. Seksjonseiere med smarttelefon kan selv velge å installere en app med flere nyttige tilleggsfunksjoner. Det gamle anlegget blir stående.

Montering av 69 multivarslere, styring og infrastruktur koster kr. 5649 pr. seksjon. I tillegg kommer et abonnement for sameiet, før det første året kr. 121 pr. mnd. pr. seksjon.
Vi har rettet en ny forespørsel til Storebrand om tiltaket kan gi oss rabatt i forsikringspremien.
Vi får 3 måneder betalingsutsettelse, slik at de som allerede har avtale om alarm, om ønskelig kan rekke å si opp sitt gamle abonnement før det nye forfaller.
Styret foreslår at hver seksjon kan innbetale kr. 5650 som engangsbeløp, eller kr. 5850 fordelt over 6 måneder. Styret må få beskjed fra seksjonene om hvilken betalingsordning som ønskes, slik at dette kan faktureres fra usbl.
Abonnement kr. 121 pr. måned vil komme som påslag i felleskostnadene. Sfty kan foreta en årlig justering av priser for abonnement og andre tjenester i henhold til en årlig indeksregulering basert på konsumprisindeks (KPI fra SSB), første gang minimum 12 måneder etter inngåelse av avtale. Avtalen gjelder i 5 år.

Styret vurderer fortsatt at tiltaket bør ha 2/3 flertall blant de frammøtte for at vi skal kunne iverksette det, jf. eierseksjonslovens § 50. Dersom dette blir vedtatt, vil det ikke være mulig å reservere seg.

Styret vil i tillegg påpeke følgende
(Kilde: **https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/brannsikkerheten-er-bade-styrets-og-beboernes-ansvar**, Gjensidige**)**

> *Brannsikkerheten er både styrets og beboernes ansvar. Beboerne må selv sørge for å ha røykvarslere og slokkeutstyr som fungerer**. Men styret har også et ansvar for brannsikkerheten inne i leilighetene.***
>
> *Brannvesenet rykker i snitt ut til tre branner i borettslag og sameier daglig. Fra myndighetene begynte registrering av omkomne i brann tilbake i 1979 har det i snitt omkommet 61 personer hvert år. Over 80 prosent av alle disse har omkommet i boligbrann, viser statistikk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).*
> *En brann har stort skadepotensial, og kan fort få store konsekvenser uansett om den oppstår i en enebolig, et rekkehus eller i en boligblokk. Derfor er det helt avgjørende at en brann oppdages tidlig, slik at alle som oppholder seg i boligen får tidlig varsel og kan komme seg trygt ut.*
>
> ***Styrets ansvar for brannsikkerheten***
> *Styret skal sørge for at fellesarealene og bygningsmassen har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr. Og på ett punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene: Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslokkingsutstyr.*

Med nytt utstyr vil styret til enhver tid ha oversikt over den enkeltes seksjons brannvarsling, batteribytte mv. og styrets ansvar blir dermed ivaretatt. Videre vil alle seksjoner varsles om en mulig brann i sameiet, ikke bare deg selv. Styret viser igjen til at tidlig varsling er helt nødvendig, da flere av oss vil bruke noe tid for å kunne evakuere oss selv. Vi vet at nåværende system ikke virker tilstrekkelig/høres og kun gjelder fellesområdet. I sameiets risikobilde etter HMS-risikovurdering 2024 har hendelsen Brann høyest risiko av analyserte uønskede hendelser. Risikoen ble av styret vurdert som ikke akseptabel uten tiltak.
Styret kan derfor ikke ta ansvaret for at vi nå ikke oppgraderer brannsikkerheten vår.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil sittende styre fratre og ikke stille til gjenvalg i årsmøte 2025. Sekretær, som ikke er på valg, stiller plassen sin til disposisjon for andre.

a) Forslag til vedtak om brannalarmanlegg:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Vi er avhengig av at alle seksjoner har fungerende multivarsler for at alarmanlegget skal virke etter hensikten. Alle boenheter må ha multivarslere installert og vedlikeholdt. Styret foreslår derfor en vedtektsendring. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

b) Forslag til vedtektsendring, nytt § 2 pkt. 16 *(i reviderte vedtekter 2025).*
Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

sfty by resideo

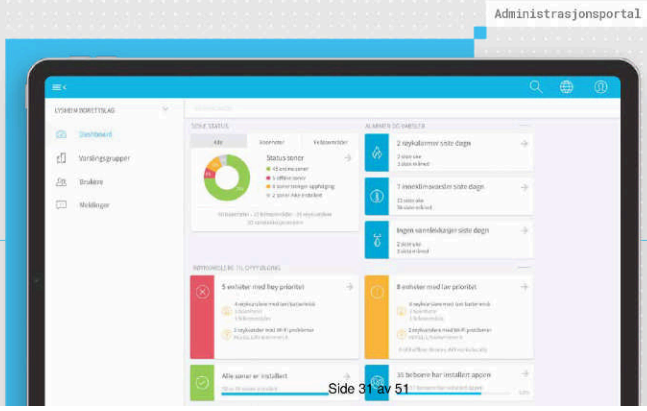
En smart løsning for sikker drift av borettslag og sameier











*enheter er ikke i skala

sfty Control
Din adminstrasjonsportal.

Vår portal gir deg en smart og oversiktlig sikkerhetsløsning for ditt borettslag og sameie.

Sikkerhetsløsningen vår inneholder i tillegg til røyk- og vannlekkasjevarsling, sensorer for måling av temperatur og luftfuktighet. Løsningen har fokus på fleksibilitet, effektivitet og riktig varsling til riktig tid.

Løsningen overvåker status på installerte varslere og gir deg informasjon når det for eksempel er behov for batteribytte.

Løsningen er integrert med en døgnbemannet alarmsentral for brannvarsling. Ved en røykdeteksjon ringer alarmsentralen opp kontaktperson(er) for å få bekreftet/avkreftet et eventuelt tilløp til brann. Hvis en brann blir bekreftet vil varslingen eskalere til alle boenheter og fellesområder i den definerte brannsonen. Brannvesenet vil også bli tilkalt.

- **Riktig varsling til riktig tid**
- **Fleksibel løsning tilpasset ditt behov**
- **Trådløs kommunikasjon**
- **Sanntidsrapportering 24/7**

Smart overvåking
for aktiv styring av din bygning.

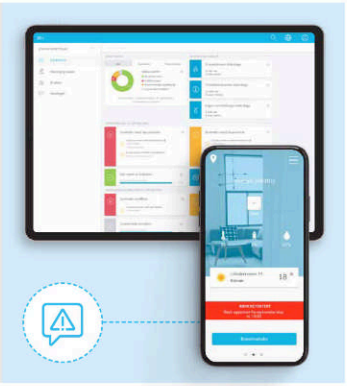
sfty bidrar til effektivitet og kostnadskontroll ved å levere sanntidsinformasjon og ukentlige statusrapporter som reduserer behovet for hyppige inspeksjoner av bygningen. Med dette får du et effektivt verktøy for aktiv styring av ditt borettslag eller sameie.

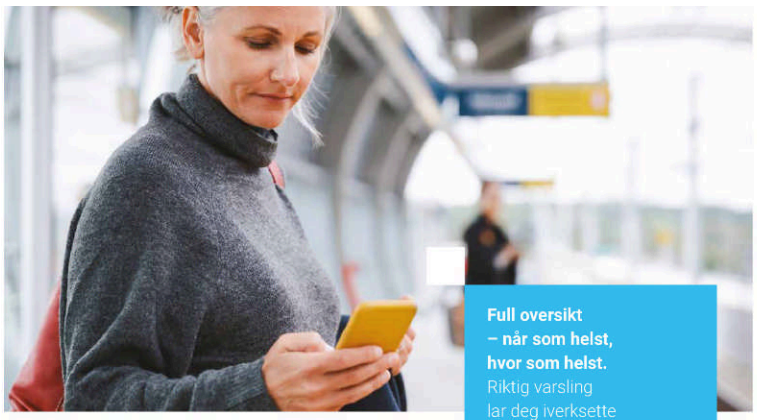
Beboerstøtte
Med sfty Control kan du effektivt sende meldinger til beboere, hjelpe til med inn-/utflytting av beboere samt at du får en ukentlig rapport med sammendrag av hendelser og status i ditt borettslag eller sameie.

Øyeblikkelige varsler
Riktig varsling til riktig tid ved hendelser eller feil som muliggjør en umiddelbar respons.

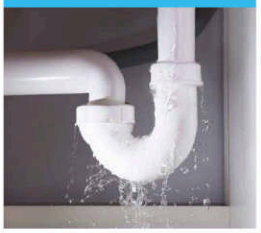
Sanntidsoppdateringer
Kommunikasjon direkte til beboere og styret/ driftansvarlig som reduserer behovet for inspeksjoner og unødvendig tidsbruk.

Hendelsessarkiv
Registrerer og dokumenterer alle hendelser for å kunne optimalisere vedlikehold.





Full oversikt
– når som helst, hvor som helst.
Riktig varsling lar deg iverksette tiltak og forhindre dyre reparasjonskostnader eller falske alarmer.

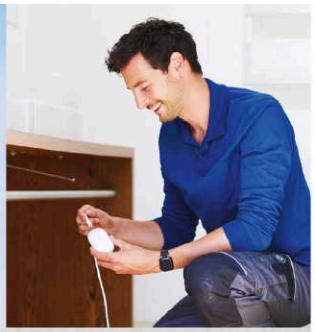


Stopp mindre problemer
fra å bli kostbare hendelser.

sfty sørger for en bevissthet rundt sikkerhet i hele borettslaget eller sameiet som hjelper styret/ administrasjonsansvarlig med å forhindre at mindre problemer eskalerer til store problemer.

Løsningen monitorerer hendelser smart og effektivt og varsler vår alarmstasjon kun ved bekreftede og reelle nødsituasjoner, noe som reduserer uønskede alarmer, unødvendig bekymringer og evakueringer.







Effektiv installasjon.
Gir minimale forstyrrelser for beboere.

Kom raskt i gang med sftys trådløse system. Systemet krever ingen komplisert kabling som muligjør en effektiv installasjon, noe som ofte eliminerer behovet for spesialisert arbeidskraft og større endringer i bygningen

Med enkle, sertifiserte varslere som har et moderne og diskrè design kan sfty installeres med noen få enkle steg i et hvert hjem eller i et fellesområde.

sfty-løsningen er utviklet for å være fremtidsrettet. Vi tilbyr en skalerbar løsning som kan utvides når behovene i borettslaget eller sameiet endrer seg. Det gjør det enkelt å legge til nye enheter eller funksjoner uten behov for en investering i en helt ny løsning. Takket være vår fleksible plattform, sikrer sfty at din trygghetsløsning holder seg oppdatert og er dimensjonert for fremtidige utfordringer og behov.



Effektiv trygghet som ikke tiltrekker seg oppmerksomhet.
sftys varslingsløsninger er designet for en diskrè plassering i leiligheter og fellesområder.

Slik fungerer det:
Våre varslere.

sfty Sense

En smart optisk røykvarsler som sikrer røykdeteksjon i hele bygningen. Seriekoblet på tvers av enheter, leiligheter og fellesarealer sørger den for at alarmer kommuniseres i hele bygningen etter en justerbar forsinkelsestid. Alle beboere og styret blir varslet via appen og SMS, samt at alle beboere blir varslet via den innebygde sirenen i røykvarsleren sfty Sense.





- **Røykvarsler**
  Detekterer røyk og utløser en sirene for varsling om en potensiell brannfare.
- **Klimasensor**
  Måler temperatur og relativ fuktighet.
- **Bevegelsessensor**
  Kan aktiveres for bevegelsesvarsler og alarmer.



Vannlekkasjesensor
Resideo L1

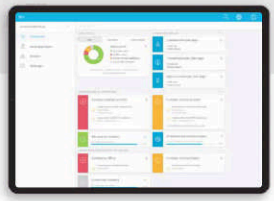
Oppdager vannlekkasjer og potensielle risikoer for frost.

Den kan plasseres i nærheten av lekkasjeutsatte områder som under kjøkkenvasken eller i nærheten av en varmtvannsbereder eller i andre utsatte rom uten sluk. Den kan også varsle naboer, styret, vaktmester etter en forsinkelsestid.

Stengeventil for vann
Resideo L5 Water-Stop

I tillegg til å gi varsler, kan vår vannlekkasjeløsning integreres med L5 Waterstop-vannavstengningsventil, slik at vanntilførselen stoppes raskt og effektivt for å forhindre ytterligere vannskader. Med en slik løsning kan det være mulig å få redusert forsikringspremien.

Slik fungerer det:
sfty Control og sfty app.

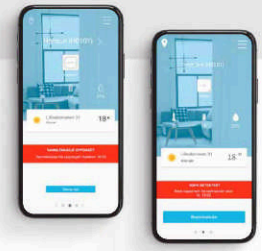


Styreportal

sfty Control er kontrollportalen som overvåker installerte varslere i et brukervennlig grensesnitt. Fra deteksjon av røyk til deteksjon av vannlekkasje.

- Du vil få varsling i sanntid for raskt å kunne få kontroll på en uventet situasjonen i bygningen
- Et integrert meldingssystem for effektiv kommunikkasjon til beboere ved vannavstengning, dugnader eller annen relevant informasjon du ønsker å gi til beboere
- Funksjoner for effektivt flytte beboere inn eller ut.

- Kontinuerlig overvåking
- Direkte meldingssystem
- Hendelsesarkiv



Beboer-app

sfty beboer app, forenkler bruken av varslingstjenester i ditt hjem. I tillegg til varsling ved røykutvikling eller vannlekkasje har du også tilgang til personlig trygghetsløsninger som «Hjelp meg» og «Følg meg».

Beboere kan enkelt administrere egne sikkerhetsinnstillinger, hvem som skal varsles når, samt rapportere eventuelle problemer.

- Sanntidsvarsling
- Posisjonsdeling
- Legg til pålitelige kontakter

Tekniske spesifikasjoner





Spesifikasjoner	sfty Sense	Resideo L1	Resideo L5
Type	Optisk røykvarsler	Vannlekkasjedetektor	Vannstengeventil
Skjerm	LED-indikator	LED-indikator	LED-indikator
Tilkobling / Kommunikasjon	Serielkobling i og mellom leiligheter samt fellesområder via LiteWave3 (2,4 GHz ISM)	WiFi (2,4 GHz)	WiFi (2,4 GHz)
Integrering i smarte hjem	N/A fungerer med sfty Control	Amazon Alexa, Google Assistant	Amazon Alexa, Google Assistant
Strømkilde	Batteridrevet (4 AA Energizer Lithium) ELLER Kablet (230 V strømforsyning)	Batteridrevet (2 AA batterier)	240 V strømforsyning
Sensor	Røyk: optisk (0,1 dB/m typisk følsomhet) Bevegelse: pyroelektrisk infrarød (45° vinkel)	Deteksjon på produkt og på kabelsensor	Deteksjon gjennom kabelsensor eller via L1 og L2
Relativ fuktighet i drift	20-80 % ikke-kondenserende	5-95 % ikke-kondenserende	5-9 % ikke-kondenserende
Kompatibilitet med stengeventil	N/A	Ja	Ja
Sensorkabellengde	N/A	5 fot (kan utvides opp til 500 fot)	5 fot (kan utvides opp til 500 fot)
Aukustisk alarm	85 dBA ved 3 m	100 dBA	N/A
Alarmer og varsler	Via app, SMS, e-post og push-varsler	Via app, SMS, e-post og push-varsler	Via app, SMS, e-post og push-varsler
Dimensjoner	Høyde: 9,6 cm Bredde: 9,6 cm Dybde: 2,5 cm	Høyde: 4,8 cm Bredde: 7,8 cm Dybde: 2,7 cm	Høyde: 9,3 cm Bredde: 6,8 cm Dybde: 11,1 cm
Garanti	1 år	2 år	5 år
Priser, sertifiseringer	Sertifisert i henhold til: EN 14604:2005 DoP: Sense-2015-001-EN		

Sfty AS,
Lilleakerveien 31,
0283 Oslo,
Norway.

For mer informasjon
sfty.com

SFTY-EMEA-MKG-BRO-0004-A2
Org./MVA-nr.: NO 999 080 1
© 2025 sfty.

TIL ÅRSMØTE I ELVEBAKKEN PANORAMA 2025 28 .04

KATTEHOLD

JEG VIL GJERNE AT DET SKAL VÆRE FORBUD MOT Å HA UTEKATT I SAMEIET.

VI HADDE DET TIDLIGERE MEN DET BLE OPPHEVET.

DE FLESTE SAMEIET OG BORETTSLAG HAR FORBUD MOT DETTE.

KATTER GJØR SOM DE VIL OG KAN IKKE DRESSERES.

DE GÅR RUNDT LEGGER SEG I UTESTOLER HVOR SOM HELST OG GJØR FRA SEG DER DE FINNER

DET FOR GODT F.EKS BLOMSTERBED , UTETERRASSER OG PÅ PLENER.

IKKE HYGGELIG Å LUKE I BEDDENE DA.

EN PLAGE SPESIELT FOR DE SOM BOR PÅ BAKKEPLAN.

NÅ HAR INGEN SOM BOR HER UTEKATT OG DERFOR BØR VI PASSE PÅ NÅ.

Hilsen

Geir Kirkerud

VEDTEKTER
for
SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

§ 1- Formål

1. Sameiets navn er Elvebakken Panorama og består av 24 boligenheter.

2. Eiendommen **gnr. 200 bnr. 562**.
Seksjonr.:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 og 24 i LILLEHAMMER kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen av eiendommen er oppdelt i.

3. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31, samt endringer fra lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (heretter kalt **eierseksjonsloven**)

5. Seksjonene skal benyttes til bolig.

6. Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 27 m.fl.
Dog kan bestemmelser som berører tredjepart **kun** endres så fremt slik endring aksepteres av den berørte part Dette gjelder bl.a. § 2 pkt. 4.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne.

1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjonen i næringsøyemed kan nektes av styret. Den som eier leiligheten skal underrette styret om hvem som bor fast i leiligheten (dette bl.a. for oversikt ved eventuelt brann). Seksjonseieren er også ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

1.A Nye seksjonseiere eller leier skal godkjennes av styret jfr. eierseksjonsloven § 24. For å nekte skal det foreligge en saklig grunn jfr. lovens intensjoner om dette.

1.B En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å leie ut sin leilighet., også ved korttidsutleie. Mulige begrensninger ligger i eierseksjonsloven som er generelt og skjønnsbasert utformet bl.a. i § 24 m/forskrifter. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere.
I utgangspunktet vil utleie gjennom Airbnb eller tilsvarende ikke tillates i vårt sameie.
Begrunnelsen er bl.a. hensyn til sikkerhet og sjenanse for øvrige seksjonseiere/beboere da dette i hovedsak er korttidsutleie tilsvarende hotell/motell.

2. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesarealer. Dette gjelder dog ikke areal på ca. 15 m2 som ligger utenfor hageutgangsdør (dør fra stue) på seksjonene i underetasje og 1. etasje.

3. Fordeling av boder og biloppstillingsplasser i kjeller og på utearealer er vist på plantegning og klart illustrerer hvilke arealer som disponeres av hver enkelt seksjon, jfr. vedlagte skisse.

3.A Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
Jfr. eierseksjonsloven § 26 – en seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunn av seksjonseieren nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.x En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjon allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass eller bytte gjelder så lenge et dokumentert behov er tilstede. Ved salg omgjøres bytte.

3.B Ladepunkt for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for felles ladeanlegg. Anlegget i garasjen er klargjort med bakplate for ladeboks. Ladeanlegget omfatter fremføring av kabel til ladepunkt for de to utvendige parkeringsplassene, inkl. bakplate for ladeboks, når behovet oppstår.

Standardisert ladeboks faktureres den enkelte seksjon etter bestilling. Sameiets standardiserte ladepunkt, ladebokser, ladings- og faktureringsløsninger skal benyttes.

4. **Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene.** Jfr vedtak fra stiftelsesmøtet i 1999.

5. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør som montering av markise, antenne, varmepumpe m.v., kan skje i samsvar med styrets beslutning. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttes av sameiermøtet.

5.A § 32 i eierseksjonsloven gir mer utfyllende x om seksjonseierens plikt til vedlikehold, Bl. a. vinduer og ytterdører er nevnt spesielt. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer om ikke er seksjonsseiere eller bor i sameiet. Med tillatelse fra styret kan familiemedlemmer som ikke bor i sameiet bruke garasjeplass til opplag av kjøretøy, men ikke som ordinær garasjeplass som avstedkommer jevnlig inn og utkjøring.

7. I en egen protokoll hvor hver leilighet får egen side nummerert fra nr. 1 til og med 24, fremkommer det hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer den enkelte leilighet særskilt og ut over det som sameiet har ansvaret for. XX Den enkelte seksjonseier underskriver sammen med styret. Ved eierskifte plikter selger/megler å gjøre vedlikeholdsforpliktelsene kjent for megler/kjøper.
Permen oppdateres etter hvert ved behov, med gjennomgang minst 1 gang per år.

8. Seksjonseier som utløser bruk av forsikring, plikter også å betale egenandelen. Skader som oppstår pga utenomliggende årsaker som rørgjennomgang, lekkasje fra yttertak o.a. er sameiets ansvar.

9. Seksjonseierne er ansvarlig for at det er installert vannstopper og komfyrvakt i sine leiligheter og at disse fungerer. Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader.

10. XX
Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.

Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.

All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes

§ 3. Årsmøtet

1 Sameiets øverste organ er årsmøtet.

2. Ordinært årsmøte (tidl sameiermøte) skal avholdes hvert år, innen utgangen av **april** måned. NB! Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor skjer i årsmøtet.

3. Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 43.

4. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.
I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier.

5 Vedtak som er fattet av styret eller årsmøtet kan kun tas vekk eller endres ved egen behandling i nytt årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

§ 4. Styret.

1. Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 leder (velges for 1 år)
- kasserer og sekretær som velges separat på årsmøtet (velges for 2 år av gangen). I tillegg velges ett varamedlem (velges for 2 år). Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Videre velges x valgkomité med to medlemmer.

2. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

3. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

4. Det velges et vedlikeholdsutvalg med 2 personer til å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. De 2 medlemmene velges for 2 år, og slik at begge ikke slutter samtidig.

§ 5. Driftsutgifter.

1. Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, vedlikehold/snøbrøyting av felles atkomstvei og gangarealer, honorar til revisor, vask/renhold av fellesarealer, forsikring av alle bygninger, drift og vedlikehold av heis, x etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer og bygg/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen.

2. På grunnlag av årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

§ 6. Husorden.

1. Som husordensregel gjelder de regler som sameiet til enhver tid bestemmer, jfr hjemmel i sameierloven § 28. Seksjonseier /beboer er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold i sameieplikten, se vedtektene § 7.

§ 7. Mislighold.

1. Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 38 og § 39 m.fl.

2. Medfører seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseier oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 39 m.fl.

3. Dersom skade på fellesarealet er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av beboer eller noen han/hun svarer for, vil egenandelen fra forsikringsselskapet som sameiet må betale bli krevd refundert. Det samme gjelder ved eventuell manglende erstatningsdekning, slik som ved avkortning i forsikringsoppgjøret.

§ 8. Avtaler

Forhold til Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal energinett AS

1. Sameierne trer inn i de avtaler som er inngått mellom utbygger og Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS i forbindelse med utbyggingen.

2. Dette gjelder bestemmelser om rett til vedlikehold av avløpsledning samt rett til drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Disse vedtektene ble fastsatt av **sameiermøte den 27.mars 2000**, endret av sameiermøtet 25.02.02 (§ 5), endret av sameiermøte 21.03.06 (§ 2) og endret av sameiermøtet 31.03.09 (§ 3 tredje pkt. og § 7 nytt tredje pkt.). Endring/tilførelse i siste avsnitt i § 3 vedtak, samt siste avsnitt i § 4 – vedlikeholdsutvalg – sameiermøte 15.04.13 –versjon 6. **Versjon nr. 7** endret av sameiermøte **18.04.2016**. § 2 pkt. 1 blir som tidligere – vårt forslag i sameiermøte 2016 -ikke juridisk holdbart. (Jfr. Huseiernes Landsforbund). § 2 - justert pkt 6 og ny pkt 8. Underpunkter lagt inn for hver § - merket fra 1 og oppover (lettere å finne frem). § 2 pkt 1 justert etter vedtak i sameiermøte 23. mars 2017. Ny versjon nr. 8. Versjon nr. 9 – forandret i årsmøtet den 2. april 2019. Se punktene

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter versjon nr. 13 – 29.04.2024 **Versjon 13**

i protokoll fra årsmøtet 2018 og årsmøtet 2019. Versjon nr. 10 - § 3.B endret i ekstraordinært årsmøte 08.11.2021. Versjon 11 - § 5. 2 endret av årsmøte 25.04.22, Versjon 12 § 2, punkt 5 endret av årsmøte 24.04.23. Versjon 13 - ny § 2.10, årsmøte 29.04.24. x

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

VEDTEKTER
for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

§ 1. Eiendom og formål

1.1. Eierseksjonssameiets navn er Elvebakken Panorama og består av 24 boligseksjoner.

1.2. Eiendommen har **gnr. 200, bnr. 562** i Lillehammer kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.1999.

1.3. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

1.4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (heretter kalt **eierseksjonsloven**).

1.5. Seksjonene skal benyttes til bolig.

1.6. Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 27 m.fl. Dog kan bestemmelser som berører tredjepart kun endres så fremt slik endring aksepteres av den berørte part. Dette gjelder bl.a. § 2 punkt 4.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne

2.1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjonen i næringsøyemed kan nektes av styret. Den som eier seksjonen, skal underrette styret om hvem som bor fast i seksjonen. Seksjonseieren er også ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

2.2. Nye seksjonseiere eller leier skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24. For å nekte skal det foreligge en saklig grunn, jf. lovens intensjoner om dette.

2.3. En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å leie ut sin seksjon, også ved korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24, 7. ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

2.4. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesarealer. Dette gjelder dog ikke areal på ca. 15 m2 som ligger utenfor hageutgangsdør (dør fra stue) på seksjonene i underetasje og 1. etasje.

2.5. Fordeling av boder og biloppstillingsplasser i kjeller og på utearealer er vist på plantegning og illustrerer hvilke arealer som disponeres av hver enkelt seksjon.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass

å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjon allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass eller bytte gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved salg omgjøres bytte.

2.7. Ladepunkt for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for felles ladeanlegg. Anlegget i garasjen er klargjort med bakplate for ladeboks. Ladeanlegget omfatter fremføring av kabel til ladepunkt for de to utvendige parkeringsplassene, inkl. bakplate for ladeboks, når behovet oppstår. Standardisert ladeboks faktureres den enkelte seksjon etter bestilling. Sameiets standardiserte ladepunkt, ladebokser og ladings- og faktureringsløsninger skal benyttes.

2.8. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene, jf. vedtak fra stiftelsesmøtet i 1999.

2.9. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør som montering av markise, antenne, varmepumpe mv., kan skje i samsvar med styrets beslutning. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttes av sameiermøtet.

2.10. Eierseksjonsloven § 32 gir mer utfyllende regler om seksjonseierens plikt til vedlikehold. Bl.a. er vinduer og ytterdører nevnt spesielt. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.11. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer om ikke er seksjonseiere eller bor i sameiet. Med tillatelse fra styret kan familiemedlemmer som ikke bor i sameiet bruke garasjeplass til opplag av kjøretøy, men ikke som ordinær garasjeplass som avstedkommer jevnlig inn- og utkjøring.

2.12. I en egen protokoll føres det inn hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer den enkelte seksjon særskilt og ut over det som sameiet har ansvaret for. Slikt særskilt ansvar følger av ev. bygningsmessige tiltak foretatt av seksjonseier etter godkjenning i styre/årsmøte. Den enkelte seksjonseier underskriver sammen med styret. Ved eierskifte plikter selger/megler å gjøre vedlikeholdsforpliktelsene kjent for megler/kjøper. Protokollen oppdateres løpende, med gjennomgang minst 1 gang per år.

2.13. Seksjonseier som utløser bruk av forsikring, plikter også å betale egenandelen. Skader som oppstår på grunn av utenomliggende årsaker som rørgjennomgang, lekkasje fra yttertak o.l. er sameiets ansvar.

2.14. Seksjonseierne er ansvarlig for at det er installert vannstopper og komfyrvakt i sine seksjoner og at disse fungerer.

2.15. Kameraovervåkning

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.
Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.
All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

§ 3. Årsmøtet

3.1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.

3.2. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsmelding og valg av styremedlemmer, samt behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor skjer i årsmøtet.

3.3. Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 43.

3.4. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

3.5. I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon vedkommende eier.

§ 4. Styret

4.1. Styret består av 3 medlemmer.
Årsmøtet velger leder for 1 år. Årsmøtet velger nestleder og sekretær for 2 år. I tillegg velges 1 varamedlem for 2 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Videre velger årsmøtet valgkomité med to medlemmer.

4.2. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

4.3. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

4.4. Det velges et vedlikeholdsutvalg med 2 personer til å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. De 2 medlemmene velges for 2 år, og slik at ikke begge slutter samtidig.

§ 5. Driftsutgifter

5.1 Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, vedlikehold/snøbrøyting av felles atkomstvei og gangarealer, vask/renhold av fellesarealer, forsikring av alle bygninger, drift og vedlikehold av heis, forretningsførsel, honorar til revisor etc. Det avsettes midler til vedlikehold av

fellesarealer og bygg/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles avsetninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på seksjonseierne alle fellesutgifter til drift av eiendommen.

5.2 På grunnlag av årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

§ 6. Husorden

Som husordensregel gjelder de regler som sameiet til enhver tid bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 28. Seksjonseier/beboer er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold i sameieplikten, se vedtektene § 7.

§ 7. Mislighold

7.1. Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt etter eierseksjonsloven § 38.

7.2. Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7.3. Dersom skade på fellesarealet er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av beboer eller noen han/hun svarer for, vil egenandelen fra forsikringsselskapet som sameiet må betale, bli krevd refundert. Det samme gjelder ved eventuell manglende erstatningsdekning, slik som ved avkortning i forsikringsoppgjøret.

§ 8. Avtaler

Forhold til Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS.

8.1. Seksjonseierne trer inn i de avtaler som er inngått mellom utbygger og Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS i forbindelse med utbyggingen.

8.2. Dette gjelder bestemmelser om rett til vedlikehold av avløpsledning, samt rett til drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Disse vedtektene ble fastsatt av **sameiermøte den 27.mars 2000**, endret av sameiermøtet 25.02.02 (§ 5), endret av sameiermøte 21.03.06 (§ 2) og endret av sameiermøtet 31.03.09 (§ 3 tredje pkt. og § 7 nytt tredje pkt.). Endring/tilførelse i siste avsnitt i § 3 vedtak, samt siste avsnitt i § 4 – vedlikeholdsutvalg – sameiermøte 15.04.13 –versjon 6. Versjon nr. 7 endret av sameiermøte 18.04.2016. § 2 pkt. 1 blir som tidligere – vårt forslag i sameiermøte 2016 -ikke juridisk holdbart. (Jfr. Huseiernes Landsforbund). § 2 - justert pkt 6 og ny pkt 8. Underpunkter lagt inn for hver § - merket fra 1 og oppover (lettere å finne frem). § 2 pkt 1 justert etter vedtak i sameiermøte 23. mars 2017. Ny versjon nr. 8. Versjon nr. 9 – forandret i årsmøtet den 2. april 2019. Se punktene i protokoll fra årsmøtet 2018 og årsmøtet 2019. Versjon nr. 10 - § 2- 3.B endret i ekstraordinært

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

årsmøte 08.11.2021. Versjon 11 - § 5. 2 endret av årsmøte 25.04.22. Versjon 12 § 2- punkt 5 endret av årsmøte 24.04.23. Versjon 13 - ny §2.10, årsmøte 29.04.24. Utgave 14-

Ny 2025

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Husordensregler utgave nr. 12, av 28.04.2025 **Utgave 12**

HUSORDENSREGLER

for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

Formål

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

Plikter

Seksjonseiere, beboere og besøkende plikter å følge de vedtatte ordensregler. Den enkelte seksjonseier plikter å informere sine besøkende om de ordensregler som gjelder.
Beboerne kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av øvrig husstand eller andre personer som er gitt tilgang til seksjonen.

Ytre orden

1. Gårdsplass og annet fellesareal må ikke opptas med private eiendeler, men plasseres på anvist plass (boder o.a.). Det er forbudt med ballspill på gårdsplassen.

2. Hund, katt og andre dyr

   Hund
   Ved anskaffelse av hund skal styret varsles. Hundeeier plikter å påse at hunden ved utidig bjeffing ikke skaper unødig støy. Naturlig bjeffing som varsling må vi tåle.

   Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette. Her vil avgjørelsen være særlig restriktiv.

   Det er båndtvang for hunder i fellesareal inne og ute. Lufting av hund i fellesareal/gårdstun er ikke tillatt. Eieren plikter å ha med pose til ekskrementer ved lufting i nærmiljøet, slik at vi unngår klager fra andre huseiere.

   Katt (*foreslått endret i årsmøtesak 5.3.)*

   Ved anskaffelse av katt skal styret varsles. Kattehold i seksjonen tillates så lenge dette ikke fører til sjenanse eller ulempe for noen av sameiets beboere. Det tillates kun kastrerte eller steriliserte katter, og for at ikke sameiets katt skal få skylden for uønskede handlinger er det en fordel om den er merket på en eller annen måte. Det skal helt spesielle grunner for å kunne ha mer enn en katt, og dette må det søkes spesielt om. Sjenanse som ikke tolereres er bl.a. at katten legger seg i utemøbler og urinerer på andres uteplasser, eller inngangsdører.

   Andre dyr
   Slanger og reptiler er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med levende dyrefor (biller o.a.) som kan komme ut av kontroll.

   Ved anskaffelse av andre dyr som tillates etter norsk lovgivning, skal det søkes styret om dette, unntatt er akvariefisker, undulat og tilsvarende.

   Tiltak ved overtredelse

Hvis det viser seg at dyr som er tillatt å ha, er til sterk sjenanse eller ulempe for andre sameiere - og etter at dette er dokumentert (foto, vitne o.a.), får vedkommende eier en advarsel fra styret, samtidig som det må gi økonomisk kompensasjon for det som eventuelt er ødelagt, herunder fjerning av lukt.

3. Mating av ville fugler og dyr utendørs på verandaer o.l. og ellers på sameiets eiendom er ikke tillatt.

4. Ved utleie skal utleieperiode, leietakeres navn og kontaktinformasjon meddeles styret, som godkjenner leietaker, jf. vedtektene § 2.2. Informasjonen skal registreres elektronisk av seksjonseier hos forretningsfører. Det påligger seksjonseier å sørge for at leietaker overholder regler i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom reglene ikke overholdes, kan styret be seksjonseier avvikle utleien med øyeblikkelig virkning. Ved gjentakelse skal styret vurdere advarsel overfor seksjonseier, jf. vedtektene § 7. Seksjonseierne oppfordres til å ikke leie ut for korttid, jf. vedtektene § 2.3.

5. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

6. Avfallshåndtering
   I Elvebakken Panorama er det underjordiske avfallscontainere (**MOLOK)** for:
   - Papiravfall
   - Restavfall
   - Matavfall
   - Flasker og emballasje-glass, metall som ikke kan pantes.

   Kapasiteten er basert på normalt avfall fra sameierne. Større avfall, møbler, juletrær o.a. må den enkelte selv kjøre til avfallsplass.

   MOLOK er et samarbeidsprosjekt med Elvebakken Borettslag - med skriftlig avtale som tilsier at Elvebakken Borettslag ikke kan tømme avfall hos oss, men at vi kan tømme avfall hos dem hvis det er fullt hos oss.
   Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer (plast).

   Sameiet oppfordrer til å bruke GLØRS avtaleposer til utsortering av plastemballasje, for henting etter tømmekalender. Annen type plast (rør, leker, stoler o.l.) må leveres til gjenvinningsstasjon.

7. Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er ikke tillatt, med unntak av vintermånedene desember, januar og februar.
   Det gis unntak for nødvendig transport av syke og funksjonshemmede, utrykningskjøretøyer og Postens lette kjøretøy. Ved inn- og utflytting av seksjoner og transport av tyngre inventar, bør det i størst mulig grad tilstrebes å benytte lettere kjøretøy og traller.

   Håndverkere har tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering. De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

   Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøy bestilt av styret eller de styret har

bemyndiget, skal det om mulig planlegges for at overkjøring skjer i perioder med stabilt tørt vær.

Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

8. Dersom noen har noe å utsette på utført vaktmestertjeneste eller annen innleid tjeneste, tas dette opp med styret og ikke med de som utfører tjenesten.

9. Alle oppfordres til å delta i pålagt dugnad etter evne og muligheter. Ordningen administreres av styret.

10. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, bruke kullgrill på verandaene eller skyte opp raketter fra veranda, svalgang eller fra gårdsplassen.

11. Varmepumpe skal ikke monteres på fasade som vender mot tunet, unntatt egen veranda. Øvrig plassering skal godkjennes av styret. Varmepumpe på andre steder enn egen veranda skal kamufleres med innkassing. Innkassingen standardiseres så langt mulig i form og farge. Varmepumpen skal ikke medføre ulempe for naboer eller skade på bygning, som plagsom støy, avrenning o.l.
Varmepumpe skal monteres med oppsamlingsbrett og dreneringsslange med varmekabel. Dreneringsslange med varmekabel skal tilkobles sameiets eksisterende avløpssystem for overvann. Varmekabel skal gå så langt ned i overvannsrør at dette ikke fryser til i vinterhalvåret. Valgte løsning for avrenning skal beskrives i søknaden til styret om montering av varmepumpe. Avrenning fra varmepumpe rett på bakken tillates ikke.

Fellesrom

12. De som ønsker å pynte opp i fellesrom, må få dette godkjent av styret på forhånd.

13. Ønsker man å låne garasjeplass til gjester, må dette i det enkelte tilfelle være avklart med eier på forhånd.

Indre orden

14. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrom, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket.

15. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises hensyn med minst mulig støy i seksjonene, i fellesrom og på fellesarealet ute.

16. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i seksjonen som kan medføre ekstra støy etter kl.23.00, skal beboerne i de tilstøtende seksjoner orienteres på forhånd.

Disse husordensreglene ble fastsatt på sameiermøte den 27. mars 2000, endret 26. mars 2001 (nytt pkt.8), endret 21. mars 2006 (nytt pkt. 2b), endret 31. mars 2009 (pkt. 7) og 19. mars 2012 (nytt pkt. 4). Pkt. 2 endret etter vedtak i sameiermøte 15. april 2013. Versjon 7- Pkt. 8 ang. varmepumpe endret etter vedtak i sameiermøte 27. mars 2017, pkt. 4. Endringer vedtatt under Årsmøtet 2. april 2019. Se pkt. i protokoll fra

årsmøtet i 2018 og i 2019. Punkt 8 endret av årsmøtet 24.04.2023. Punkt 5 endret av årsmøtet 29.04.24.
Revisjon foretatt av årsmøte 28.04.25, med endringer i punkt X.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligsameiet Elvebakken Panorama

Ekstraordinært årsmøte onsdag 27.11.2024 kl. 18. Sted: Hallen.

Saksliste

1. **Registrering** av fremmøtte og stemmeberettigede.

Godkjenning av innkalling

2. **Konstituering**

Valg av møteleder og møtesekretær
Valg av 2 til å underskrive protokollen. Valg av 2 til tellekorps.

3. **Brannalarmanlegg**

Vi har i dag et kablet brannalarmanlegg med røykvarslere i garasjeanlegg og kjellerboder. Dette varsler med sirener. Etter øvelser har flere meldt at de ikke hører varslingen. Det er også kommet innspill på at det ikke noen er felles varsling om det skulle begynne å brenne i en boenhet. Vi har enkeltstående og noen seriekoblede røykvarslere i hall og trappegang i bygg 13. Ellers skal hver seksjon/boenhet ha røykvarslere selv.
Vi har innhentet tilbud fra 3 firmaer.
Tilbudet fra **sfty** vil dekke alle arealene. Tilbudet er langt det rimeligste på investering, men innebærer et abonnement.
Vi henviser til informasjonsmøte med sfty 06.11.2024 og informasjonsbrosjyre som ble utdelt der. Se også Sfty | Hjem og vedlegg.
Anlegget er trådløst og tilknyttet en alarmsentral. Alle boenheter vil få montert 2 multivarslere (røykvarslere, minimum 1 pr. 60 m2 og minimum 1 pr. etasje). Dersom noen ønsker flere varslere, må de koste dette selv. Varsel vil skje med sirene, alarmtone på mobiltelefon og SMS. Seksjonseiere med smarttelefon kan selv velge å installere en app med noen tilleggsfunksjoner.
Det gamle anlegget blir stående.
Vi har etter befaring og informasjonsmøte 06.11. fått et revidert og rabattert tilbud, forutsatt at vi bestemmer oss innen utgangen av november. Vi kan da få montert anlegget i januar 2025.
Montering av 69 multivarslere, styring og infrastruktur koster kr. 5649 pr. seksjon. I tillegg kommer et abonnement for sameiet, før det første året kr. 121 pr. mnd. pr. seksjon.
Vi har rettet en forespørsel til Storebrand om tiltaket kan gi oss rabatt i forsikringspremien.
Styret foreslår at hver seksjon kan innbetale kr. 5650 innen 20.01.2025, eller fordelt på 6 måneder gjennom 1. halvår 2025, til sammen kroner 5850. Styret må få beskjed fra seksjonene om hvilken betalingsordning som ønskes, slik at dette kan faktureres fra usbl. 121 kr. pr. måned vil måtte komme som påslag i felleskostnadene.
Styret ønsker å legge saken fram for ekstraordinært årsmøte. Vi vurderer at tiltaket bør ha 2/3 flertall blant de frammøtte for at vi skal kunne iverksette det, jf. eierseksjonslovens § 50. Dersom dette blir vedtatt, vil det ikke være mulig å reservere seg.

a) **Forslag til vedtak:**

Elvebakken Panorama inngår avtale om montering av og drift av brannvarslingssystem fra sfty.
Kostnadene dekkes ved ekstraordinær innbetaling av kr. 5650 pr. seksjon med forfall 20.01.2025, alternativt innbetaling av kr. 975 pr. måned over 6 måneder, med første forfall 20.01.2025.

Vi er avhengig av at alle seksjoner har fungerende multivarsler for at alarmanlegget skal virke etter hensikten. Alle boenheter må ha multivarslere installert og vedlikeholdt. Styret foreslår derfor en vedtektsendring. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

b) **Forslag til vedtektsendring, nytt § 2 pkt. 11.**
Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Johan Grønstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Johan Grønstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Andreassen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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.

Styreleder kr. 25 000,-, nestleder kr. 5000,-, sekretær kr. 4000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 34.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Elvebakken Panorama har et vedlikeholdsutvalg med to medlemmer som er valgt av årsmøte.

Styret foreslår at medlem av vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000,- hver.

Vedtak:
Vedlikeholdsutvalget godtgjøres med totalt kr 8.000,-.

5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem

Seksjonseier Fredrik Moen har sendt inn forslag til etablering av brannvarslingssystem i Elvebakken Panorama.

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Vedtektsendring nytt § 2 pkt. 16:

Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Innkommen sak: Kattehold

Beboer med varig fullmakt Guri Kirkerud har foreslått forbud mot utekatt i sameiet.

Styret støtter forslaget. Forslaget krever endring i husordensreglene.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

For å harmonisere teksten for hundehold og kattehold, forslår styret å presisere teksten også under avsnittet "Hund", da ordet "anskaffelse" alene kan misforstås. Reglene gjelder både de som har og de som anskaffer hund/katt.

Vedtak:

Endring i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Katt.

Nytt avsnitt Katt

Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

Presiseringer i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Hund.

Ny tekst: Seksjon som har/anskaffer hund skal varsle styret. (Erstatter " Ved anskaffelse av hund skal styret varsles.")

Ny tekst: Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. (Erstatter "Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette.")

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall

Generell revidering

De fleste revideringer gjelder layout, språk, syntaks og formatering. "Leilighet" er byttet ut med "seksjon". "Versjon" er endret til "utgave". Enkeltord er lagt til eller endret uten at vi mener at det har betydning for innholdet.

Tittel for § 1 er endret til Eiendom og formål. § 1 pkt. 2 er redigert og henvisning til seksjoneringsbegjæring satt inn.

§ 3 pkt. 2 (ny § 3.2) er redigert og foreldede formuleringer endret.

Eier av en seksjon i et eierseksjonssameie omtales i eierseksjonsloven av 2017 som seksjonseier (tidl. sameier). Gamle lovhenvisninger og betegnelser er endret.

Vedtektsmal fra "Huseierne" er brukt som støtte.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13. Punktet er i strid med eierseksjonsloven § 24 og må endres. (ny § 2.3 i forslaget til utgave 14). Korttidsutleie kan ikke forbys. Styret foreslår at årsmøtet vedtar minstetid (60 døgn) for kortidsutleie.

Eierseksjonsloven § 24, 7. ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13. Punktet er redigert, og en setning som utdyper "særskilt ansvar" er lagt til. (ny § 2.12 i forslaget)

c) § 2 pkt. 9 i versjon 13. Setningen "Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader". strykes. Setningen er ikke nødvendig og begrunnelser skal ikke stå i vedtekter. (ny § 2.14 i forslaget)

d) § 3 pkt. 4 og 5 i versjon 13.

Pkt. 5 strykes. Det følger av eierseksjonsloven at årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styret kan omgjøre vedtak i egne saker, hvis det ikke er vedtak som bør om årsmøte. Vedtak som er gjort i årsmøte kan ikke endres av styret.

Siste setning i pkt. 4 blir nytt pkt. 5 (§ 3.5 i forslaget).

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13 er redigert og styremedlemmers titler endret. Styret har ikke lengre funksjonen kasserer. Styret har nestleder og sekretær. (§ 4.1 i forslaget)

f) § 5 i vedtektene versjon 13. "Forretningsførsel" er tatt inn. Ordet "innretninger" er endret til "avsetninger". Rekkefølge er redigert. (§ 5 i forslaget)

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:
Generelle revideringer av vedtekter godkjennes.

Endringer:

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13, ny § 2.3. Godkjennes.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13, ny § 2.12. Godkjennes.

c) § 2 pkt. 9 i vedtektene versjon 13, ny § 2.14. Godkjennes.

d) § 3 pkt. 5 i versjon 13 strykes. Siste setning i pkt. 4 blir ny § 3.5. Godkjennes.

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13, ny § 4.1. Godkjennes.

f) § 5 i vedtektene versjon 13, ny § 5 i forslaget. Godkjennes.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.5 Revidering og endring av husordensregler

Endringer

Nytt punkt 3

Styret foreslår et nytt punkt 3 om mating av ville fugler og dyr. Begrunnelsen er at mating tiltrekker seg gnagere, katter og andre ville dyr som vi ikke ønsker å ha i sameiets inne og utearealer.

Nytt punkt 4

Styret foreslår et nytt punkt 4 om utleie. Begrunnelsen er at sameiet skal ha god oversikt over utleie, og særlig at ev. kortidsutleie er i samsvar med vedtekter og husordensregler og ikke til ulempe øvrige seksjonseiere.

Punkt 6 Avfallshåndtering (tidligere punkt 4) - endring og tillegg

Formuleringen "(plast)" foreslås strøket etter setningen "Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer."

Styret foreslår et tillegg om utsortering av plastemballasje.

Nytt punkt 11 Varmepumpe - kom inn et nytt forslag til tekst fra andelseier.

Styret har følgende forslag til ny tekst i punkt 11: *Ved søknad om montering av varmepumpe skal søknaden beskrive håndtering av kondensvann. Mulighet for infiltrasjon eller fordrøyning skal vurderes. Kondensvann avledes til eksisterende avløpssystem der dette er mulig. Håndtering av kondensvann risikovurderes med hensyn til standard og kapasitet på eksisterende overvannssystem, erosjonsfare, nabosjenanse og bygningsmessig påvirkning før søknaden godkjennes. Avledning skal alltid sikres med varmekabel ned til frostfritt nivå.*

Tekst om varmepumpe fra punkt 10 (tidligere punkt 8) flyttes til nytt punkt 11. Det legges til regler om avrenning fra varmepumpe.

Endringen vil også gjelde avrenning fra allerede eksisterende varmepumper.

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:

Generell revidering av husordensreglene godkjennes.

Endringer

Nytt punkt 3. Godkjennes.

Nytt punkt 4. Godkjennes.

Endring og tillegg i punkt 6. Godkjennes.

Nytt punkt 11 ble foretatt som egen avstemming og ble godkjennes med ny tekst som foreslått fra styret.

I tillegg ble følgende vedtatt: Eiere av allerede eksisterende varmepumper skal sende inn beskrivelse av nåværende håndtering av kondensvann til styret innen 1. juni 2025. Styret vurderer i samråd med seksjonseier om oppgraderinger er nødvendig.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år.

Valgkomitéens innstilling er: Bente Westrum, gjenvalg, 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Westrum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder Geir Kristiansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling er: Geir Kristiansen, gjenvalg, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Geir Kristiansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg og velges for 2 år.

Valgkomitéens innstilling er: Anne Birgitte Dahl, ny, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Anne Birgitte Dahl for 2 år.

6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av 2 personer og velges for 2 år.

Bjørn Forseth er på valg.

Valgkomitéens innstilling er: Bjørn Forseth, gjenvalg, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Forseth for 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling er:

Reidun Galtrud, gjenvalg, 1 år og Anne Marie Brudeli, gjenvalg, 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Reidun Galterud og Anne Marie Brudeli for 1 år

Protokoll for Elvebakken Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johan Grønstad (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Erik Andreassen (sign.)	05.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Johan Grønstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Johan Grønstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Andreassen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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.

Styreleder kr. 25 000,-, nestleder kr. 5000,-, sekretær kr. 4000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 34.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Elvebakken Panorama har et vedlikeholdsutvalg med to medlemmer som er valgt av årsmøte.

Styret foreslår at medlem av vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000,- hver.

Vedtak:
Vedlikeholdsutvalget godtgjøres med totalt kr 8.000,-.

5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem

Seksjonseier Fredrik Moen har sendt inn forslag til etablering av brannvarslingssystem i Elvebakken Panorama.

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Vedtektsendring nytt § 2 pkt. 16:

Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Innkommen sak: Kattehold

Beboer med varig fullmakt Guri Kirkerud har foreslått forbud mot utekatt i sameiet.

Styret støtter forslaget. Forslaget krever endring i husordensreglene.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

For å harmonisere teksten for hundehold og kattehold, forslår styret å presisere teksten også under avsnittet "Hund", da ordet "anskaffelse" alene kan misforstås. Reglene gjelder både de som har og de som anskaffer hund/katt.

Vedtak:

Endring i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Katt.

Nytt avsnitt Katt

Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

Presiseringer i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Hund.

Ny tekst: Seksjon som har/anskaffer hund skal varsle styret. (Erstatter " Ved anskaffelse av hund skal styret varsles.")

Ny tekst: Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. (Erstatter "Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette.")

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall

Generell revidering

De fleste revideringer gjelder layout, språk, syntaks og formatering. "Leilighet" er byttet ut med "seksjon". "Versjon" er endret til "utgave". Enkeltord er lagt til eller endret uten at vi mener at det har betydning for innholdet.

Tittel for § 1 er endret til Eiendom og formål. § 1 pkt. 2 er redigert og henvisning til seksjoneringsbegjæring satt inn.

§ 3 pkt. 2 (ny § 3.2) er redigert og foreldede formuleringer endret.

Eier av en seksjon i et eierseksjonssameie omtales i eierseksjonsloven av 2017 som seksjonseier (tidl. sameier). Gamle lovhenvisninger og betegnelser er endret.

Vedtektsmal fra "Huseierne" er brukt som støtte.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13. Punktet er i strid med eierseksjonsloven § 24 og må endres. (ny § 2.3 i forslaget til utgave 14). Korttidsutleie kan ikke forbys. Styret foreslår at årsmøtet vedtar minstetid (60 døgn) for kortidsutleie.

Eierseksjonsloven § 24, 7. ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13. Punktet er redigert, og en setning som utdyper "særskilt ansvar" er lagt til. (ny § 2.12 i forslaget)

c) § 2 pkt. 9 i versjon 13. Setningen "Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader". strykes. Setningen er ikke nødvendig og begrunnelser skal ikke stå i vedtekter. (ny § 2.14 i forslaget)

d) § 3 pkt. 4 og 5 i versjon 13.

Pkt. 5 strykes. Det følger av eierseksjonsloven at årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styret kan omgjøre vedtak i egne saker, hvis det ikke er vedtak som bør om årsmøte. Vedtak som er gjort i årsmøte kan ikke endres av styret.

Siste setning i pkt. 4 blir nytt pkt. 5 (§ 3.5 i forslaget).

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13 er redigert og styremedlemmers titler endret. Styret har ikke lengre funksjonen kasserer. Styret har nestleder og sekretær. (§ 4.1 i forslaget)

f) § 5 i vedtektene versjon 13. "Forretningsførsel" er tatt inn. Ordet "innretninger" er endret til "avsetninger". Rekkefølge er redigert. (§ 5 i forslaget)

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:
Generelle revideringer av vedtekter godkjennes.

Endringer:

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13, ny § 2.3. Godkjennes.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13, ny § 2.12. Godkjennes.

c) § 2 pkt. 9 i vedtektene versjon 13, ny § 2.14. Godkjennes.

d) § 3 pkt. 5 i versjon 13 strykes. Siste setning i pkt. 4 blir ny § 3.5. Godkjennes.

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13, ny § 4.1. Godkjennes.

f) § 5 i vedtektene versjon 13, ny § 5 i forslaget. Godkjennes.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.5 Revidering og endring av husordensregler

Endringer

Nytt punkt 3

Styret foreslår et nytt punkt 3 om mating av ville fugler og dyr. Begrunnelsen er at mating tiltrekker seg gnagere, katter og andre ville dyr som vi ikke ønsker å ha i sameiets inne og utearealer.

Nytt punkt 4

Styret foreslår et nytt punkt 4 om utleie. Begrunnelsen er at sameiet skal ha god oversikt over utleie, og særlig at ev. kortidsutleie er i samsvar med vedtekter og husordensregler og ikke til ulempe øvrige seksjonseiere.

Punkt 6 Avfallshåndtering (tidligere punkt 4) - endring og tillegg

Formuleringen "(plast)" foreslås strøket etter setningen "Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer."

Styret foreslår et tillegg om utsortering av plastemballasje.

Nytt punkt 11 Varmepumpe - kom inn et nytt forslag til tekst fra andelseier.

Styret har følgende forslag til ny tekst i punkt 11: *Ved søknad om montering av varmepumpe skal søknaden beskrive håndtering av kondensvann. Mulighet for infiltrasjon eller fordrøyning skal vurderes. Kondensvann avledes til eksisterende avløpssystem der dette er mulig. Håndtering av kondensvann risikovurderes med hensyn til standard og kapasitet på eksisterende overvannssystem, erosjonsfare, nabosjenanse og bygningsmessig påvirkning før søknaden godkjennes. Avledning skal alltid sikres med varmekabel ned til frostfritt nivå.*

Tekst om varmepumpe fra punkt 10 (tidligere punkt 8) flyttes til nytt punkt 11. Det legges til regler om avrenning fra varmepumpe.

Endringen vil også gjelde avrenning fra allerede eksisterende varmepumper.

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:

Generell revidering av husordensreglene godkjennes.

Endringer

Nytt punkt 3. Godkjennes.

Nytt punkt 4. Godkjennes.

Endring og tillegg i punkt 6. Godkjennes.

Nytt punkt 11 ble foretatt som egen avstemming og ble godkjennes med ny tekst som foreslått fra styret.

I tillegg ble følgende vedtatt: Eiere av allerede eksisterende varmepumper skal sende inn beskrivelse av nåværende håndtering av kondensvann til styret innen 1. juni 2025. Styret vurderer i samråd med seksjonseier om oppgraderinger er nødvendig.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år.

Valgkomitéens innstilling er: Bente Westrum, gjenvalg, 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Westrum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder Geir Kristiansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling er: Geir Kristiansen, gjenvalg, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Geir Kristiansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg og velges for 2 år.

Valgkomitéens innstilling er: Anne Birgitte Dahl, ny, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Anne Birgitte Dahl for 2 år.

6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av 2 personer og velges for 2 år.

Bjørn Forseth er på valg.

Valgkomitéens innstilling er: Bjørn Forseth, gjenvalg, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Forseth for 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling er:

Reidun Galtrud, gjenvalg, 1 år og Anne Marie Brudeli, gjenvalg, 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Reidun Galterud og Anne Marie Brudeli for 1 år

Protokoll for Elvebakken Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johan Grønstad (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Erik Andreassen (sign.)	05.05.2025

Boligsameiet Elvebakken Panorama

Protokoll: Ekstraordinært årsmøte onsdag 27.11.2024 kl. 18. Sted: Hallen.

Saksliste

1. **Registrering** av fremmøtte og stemmeberettigede. 15 seksjoner møtte frem, og 2 seksjoner hadde sendt fullmakt til en annen, så 17 seksjoner kan avgi stemme.

Godkjenning av innkalling. **Enstemmig godkjent!**

2. **Konstituering**

Valg av møteleder ble leder Bente Westrum og møtesekretær ble sekretær Erik Andreassen.
Valg av 2 til å underskrive protokollen. Dette ble Gunhild Jensine Olsaker og Gerd Marie Asskildt. Valg av 2 til tellekorps. Dette ble Rønnaug Medby og Tove Rustad.

3. **Brannalarmanlegg. Orientering om saken av Geir Kristensen**

Vi har i dag et kablet brannalarmanlegg med røykvarslere i garasjeanlegg og kjellerboder. Dette varsler med sirener. Etter øvelser har flere meldt at de ikke hører varslingen. Det er også kommet innspill på at det ikke noen er felles varsling om det skulle begynne å brenne i en boenhet. Vi har enkeltstående og noen seriekoblede røykvarslere i hall og trappegang i bygg 13. Ellers skal hver seksjon/boenhet ha røykvarslere selv.
Vi har innhentet tilbud fra 3 firmaer.
Tilbudet fra **sfty** vil dekke alle arealene. Tilbudet er langt det rimeligste på investering, men innebærer et abonnement.
Vi henviser til informasjonsmøte med sfty 06.11.2024 og informasjonsbrosjyre som ble utdelt der. Se også Sfty | Hjem og vedlegg.
Anlegget er trådløst og tilknyttet en alarmsentral. Alle boenheter vil få montert 2 multivarslere (røykvarslere, minimum 1 pr. 60 m2 og minimum 1 pr. etasje). Dersom noen ønsker flere varslere, må de koste dette selv. Varsel vil skje med sirene, alarmtone på mobiltelefon og SMS. Seksjonseiere med smarttelefon kan selv velge å installere en app med noen tilleggsfunksjoner.
Det gamle anlegget blir stående.
Vi har etter befaring og informasjonsmøte 06.11. fått et revidert og rabattert tilbud, forutsatt at vi bestemmer oss innen utgangen av november. Vi kan da få montert anlegget i januar 2025.
Montering av 69 multivarslere, styring og infrastruktur koster kr. 5649 pr. seksjon. I tillegg kommer et abonnement for sameiet, før det første året kr. 121 pr. mnd. pr. seksjon.
Vi har rettet en forespørsel til Storebrand om tiltaket kan gi oss rabatt i forsikringspremien.
Styret foreslår at hver seksjon kan innbetale kr. 5650 innen 20.01.2025, eller fordelt på 6 måneder gjennom 1. halvår 2025, til sammen kroner 5850. Styret må få beskjed fra seksjonene om hvilken betalingsordning som ønskes, slik at dette kan faktureres fra usbl.
121 kr. pr. måned vil måtte komme som påslag i felleskostnadene.
Styret ønsker å legge saken fram for ekstraordinært årsmøte. Vi vurderer at tiltaket bør ha 2/3 flertall blant de frammøtte for at vi skal kunne iverksette det, jf. eierseksjonslovens § 50. Dersom dette blir vedtatt, vil det ikke være mulig å reservere seg.

a) **Styrets forslag til vedtak:**

Elvebakken Panorama inngår avtale om montering av og drift av brannvarslingssystem fra sfty. Kostnadene dekkes ved ekstraordinær innbetaling av kr. 5650 pr. seksjon med forfall 20.01.2025, alternativt innbetaling av kr. 975 pr. måned over 6 måneder, med første forfall 20.01.2025.

Videre er tilbudet slik at vi må få vite den den enkeltes seksjon sitt valg av betaling. Dette meddeles sekretær Erik Andreassen, som sender dette til USBL. Frist for info til Erik av betaling er 08.12.24. Den som ikke sier ifra, blir kontaktet rett etter nevnte dato.

Vedtak: Det ble skriftlig avstemning, da flere ønsket dette: Tellekorpset telte stemmelapper: 17 lapper. 11 ja og 6 nei. Møtet og styret antok da at saken ble vedtatt*.

Vi er avhengig av at alle seksjoner har fungerende multivarsler for at alarmanlegget skal virke etter hensikten. Alle boenheter må ha multivarslere installert og vedlikeholdt. Styret foreslår derfor en vedtektsendring. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

b) **Forslag til vedtektsendring, nytt § 2 pkt. 11.**
Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Enstemmig vedtatt.

---

*Protokolltilførsel

Etter møtet har styret rådført seg med USBL om avstemningen – da styret ble usikre på om kravet til minst 2/3 delers flertall faktisk var oppfylt for vedtak a). Hvordan vi skal regne desimaler opp eller ned, samt at styret ikke hadde avklart dette – før avstemningen i møtet ble gjennomført.
Når dette ikke er avklart, kreves 12 stemmer for vedtaket for at dette er gyldig.

Vedtak a) har med dette ikke minst 2/3-dels tilslutning av avgitte stemmer på det ekstraordinære årsmøtet.

Konklusjon: Vedtaket om nytt brannvarsling system er ikke gyldig!

Ut ifra at vedtak a) er ugyldig, bortfaller også vedtaket om vedtektsendringer i vedtak b).

Styret beklager på det sterkeste at saksbehandlingen i selve møtet ikke ble gjort på korrekt måte.

Erik Andreassen
Erik Andreassen (referent)

Gunhild Jensine Olsaker

Gunhild Jensine Olsaker

Gerd Marie Asskildt

Gerd Marie Asskildt

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

VEDTEKTER
for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

§ 1. Eiendom og formål

1.1. Sameiets navn er Elvebakken Panorama og består av 24 boligseksjoner.

1.2. Eiendommen har **gnr. 200, bnr. 562** i Lillehammer kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.1999.

1.3. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

1.4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (heretter kalt **eierseksjonsloven**).

1.5. Seksjonene skal benyttes til bolig.

1.6. Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 27 m.fl. Dog kan bestemmelser som berører tredjepart kun endres så fremt slik endring aksepteres av den berørte part. Dette gjelder bl.a. § 2 punkt 4.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne

2.1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjonen i næringsøyemed kan nektes av styret. Den som eier seksjonen, skal underrette styret om hvem som bor fast i seksjonen. Seksjonseieren er også ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

2.2. Nye seksjonseiere eller leier skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24. For å nekte skal det foreligge en saklig grunn, jf. lovens intensjoner om dette.

2.3. En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å leie ut sin seksjon, også ved korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24, 7. ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

2.4. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesarealer. Dette gjelder dog ikke areal på ca. 15 m2 som ligger utenfor hageutgangsdør (dør fra stue) på seksjonene i underetasje og 1. etasje.

2.5. Fordeling av boder og biloppstillingsplasser i kjeller og på utearealer er vist på plantegning og illustrerer hvilke arealer som disponeres av hver enkelt seksjon.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass

å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjon allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass eller bytte gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved salg omgjøres bytte.

2.7. Ladepunkt for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for felles ladeanlegg. Anlegget i garasjen er klargjort med bakplate for ladeboks. Ladeanlegget omfatter fremføring av kabel til ladepunkt for de to utvendige parkeringsplassene, inkl. bakplate for ladeboks, når behovet oppstår. Standardisert ladeboks faktureres den enkelte seksjon etter bestilling. Sameiets standardiserte ladepunkt, ladebokser og ladings- og faktureringsløsninger skal benyttes.

2.8. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene, jf. vedtak fra stiftelsesmøtet i 1999.

2.9. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør som montering av markise, antenne, varmepumpe mv., kan skje i samsvar med styrets beslutning. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttes av sameiermøtet.

2.10. Eierseksjonsloven § 32 gir mer utfyllende regler om seksjonseierens plikt til vedlikehold. Bl.a. er vinduer og ytterdører nevnt spesielt. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.11. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer om ikke er seksjonseiere eller bor i sameiet. Med tillatelse fra styret kan familiemedlemmer som ikke bor i sameiet bruke garasjeplass til opplag av kjøretøy, men ikke som ordinær garasjeplass som avstedkommer jevnlig inn- og utkjøring.

2.12. I en egen protokoll føres det inn hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer den enkelte seksjon særskilt og ut over det som sameiet har ansvaret for. Slikt særskilt ansvar følger av ev. bygningsmessige tiltak foretatt av seksjonseier etter godkjenning i styre/årsmøte. Den enkelte seksjonseier underskriver sammen med styret. Ved eierskifte plikter selger/megler å gjøre vedlikeholdsforpliktelsene kjent for megler/kjøper. Protokollen oppdateres løpende, med gjennomgang minst 1 gang per år.

2.13. Seksjonseier som utløser bruk av forsikring, plikter også å betale egenandelen. Skader som oppstår på grunn av utenomliggende årsaker som rørgjennomgang, lekkasje fra yttertak o.l. er sameiets ansvar.

2.14. Seksjonseierne er ansvarlig for at det er installert vannstopper og komfyrvakt i sine seksjoner og at disse fungerer.

2.15. Kameraovervåkning

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.
Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.
All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

2.16. Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

§ 3. Årsmøtet

3.1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.

3.2. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsmelding og valg av styremedlemmer, samt behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor skjer i årsmøtet.

3.3. Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 43.

3.4. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

3.5. I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon vedkommende eier.

§ 4. Styret

4.1. Styret består av 3 medlemmer.
Årsmøtet velger leder for 1 år. Årsmøtet velger nestleder og sekretær for 2 år. I tillegg velges 1 varamedlem for 2 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Videre velger årsmøtet valgkomité med to medlemmer.

4.2. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

4.3. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

4.4. Det velges et vedlikeholdsutvalg med 2 personer til å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. De 2 medlemmene velges for 2 år, og slik at ikke begge slutter samtidig.

§ 5. Driftsutgifter

5.1 Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, vedlikehold/snøbrøyting av felles atkomstvei og

gangarealer, vask/renhold av fellesarealer, forsikring av alle bygninger, drift og vedlikehold av heis, forretningsførsel, honorar til revisor etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer og bygg. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles avsetninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter til drift av eiendommen.

6.1 På grunnlag av årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

§ 6. Husorden

Som husordensregel gjelder de regler som sameiet til enhver tid bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 28. Seksjonseier/beboer er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold i sameieplikten, se vedtektene § 7.

§ 7. Mislighold

7.1. Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt etter eierseksjonsloven § 38.

7.2. Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7.3. Dersom skade på fellesarealet er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av beboer eller noen han/hun svarer for, vil egenandelen fra forsikringsselskapet som sameiet må betale, bli krevd refundert. Det samme gjelder ved eventuell manglende erstatningsdekning, slik som ved avkortning i forsikringsoppgjøret.

§ 8. Avtaler

Forhold til Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS.

8.1. Sameierne trer inn i de avtaler som er inngått mellom utbygger og Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS i forbindelse med utbyggingen.

8.2. Dette gjelder bestemmelser om rett til vedlikehold av avløpsledning, samt rett til drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Disse vedtektene ble fastsatt av **sameiermøte den 27.mars 2000**, endret av sameiermøtet 25.02.02 (§ 5), endret av sameiermøte 21.03.06 (§ 2) og endret av sameiermøtet 31.03.09 (§ 3 tredje pkt. og § 7 nytt tredje pkt.). Endring/tilførelse i siste avsnitt i § 3 vedtak, samt siste avsnitt i § 4 – vedlikeholdsutvalg – sameiermøte 15.04.13 –versjon 6. Versjon nr. 7 endret av sameiermøte 18.04.2016. § 2 pkt. 1 blir som tidligere – vårt forslag i sameiermøte 2016 -ikke juridisk holdbart. (Jfr. Huseiernes Landsforbund). § 2 - justert pkt 6 og ny pkt 8. Underpunkter lagt inn for hver § - merket fra 1 og oppover (lettere å finne frem). § 2 pkt 1 justert etter vedtak i sameiermøte 23. mars 2017. Ny versjon nr. 8. Versjon nr. 9 – forandret i årsmøtet den 2. april 2019. Se punktene i protokoll fra årsmøtet 2018 og årsmøtet 2019. Versjon nr. 10 - § 2- 3.B endret i ekstraordinært

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

årsmøte 08.11.2021. Versjon 11 - § 5. 2 endret av årsmøte 25.04.22. Versjon 12 § 2- punkt 5 endret av årsmøte 24.04.23. Versjon 13 - ny §2.10, årsmøte 29.04.24. Utgave 14 -revidert nummerering m.m., ny § 2.16, endringer i §§ 2.3, 2.12, 2.14, 3.5, 4.1, 5.

Ny 2025

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Husordensregler utgave nr. 12, av 28.04.2025 **Utgave 12**

HUSORDENSREGLER
for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

Formål
Ordensreglene har til formål å verne om eiendommene, skape best mulig trivsel og gi sameiet godt omdømme.

Plikter
Seksjonseiere, beboere og besøkende plikter å følge de vedtatte ordensregler. Den enkelte seksjonseier plikter å informere sine besøkende om de ordensregler som gjelder.
Beboerne kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av øvrig husstand eller andre personer som er gitt tilgang til seksjonen.

Ytre orden

1. Gårdsplass og annet fellesareal må ikke opptas med private eiendeler, men plasseres på anvist plass (boder o.a.). Det er forbudt med ballspill på gårdsplassen.

2. Hund, katt og andre dyr

   Hund
   Seksjon som har/anskaffer hund, skal varsle styret.

   Hundeeier plikter å påse at hunden ved utidig bjeffing ikke skaper unødig støy. Naturlig bjeffing som varsling må vi tåle.

   Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. Her vil avgjørelsen være særlig restriktiv.

   Det er båndtvang for hunder i fellesareal inne og ute. Lufting av hund i fellesareal/gårdstun er ikke tillatt. Eieren plikter å ha med pose til ekskrementer ved lufting i nærmiljøet, slik at vi unngår klager fra andre huseiere.

   Katt
   Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt, skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

   Andre dyr
   Slanger og reptiler er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med levende dyrefor (biller o.a.) som kan komme ut av kontroll.

   Ved anskaffelse av andre dyr som tillates etter norsk lovgivning, skal det søkes styret om dette, unntatt er akvariefisker, undulat og tilsvarende.

   Tiltak ved overtredelse
   Hvis det viser seg at dyr som er tillatt å ha, er til sterk sjenanse eller ulempe for andre sameiere - og etter at dette er dokumentert (foto, vitne o.a.), får vedkommende eier en advarsel fra styret, samtidig som det må gi økonomisk kompensasjon for det som eventuelt er ødelagt, herunder fjerning av lukt.

3. Mating av ville fugler og dyr utendørs på verandaer o.l. og ellers på sameiets eiendom er ikke tillatt.

4. Ved utleie skal utleieperiode, leietakeres navn og kontaktinformasjon meddeles styret, som godkjenner leietaker, jf. vedtektene § 2.2. Informasjonen skal registreres elektronisk av seksjonseier hos forretningsfører. Det påligger seksjonseier å sørge for at leietaker overholder regler i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom reglene ikke overholdes, kan styret be seksjonseier avvikle utleien med øyeblikkelig virkning. Ved gjentakelse skal styret vurdere advarsel overfor seksjonseier, jf. vedtektene § 7. Seksjonseierne oppfordres til å ikke leie ut for korttid, jf. vedtektene § 2.3.

5. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

6. Avfallshåndtering
   I Elvebakken Panorama er det underjordiske avfallscontainere (**MOLOK)** for:
   - Papiravfall
   - Restavfall
   - Matavfall
   - Flasker og emballasje-glass, metall som ikke kan pantes.

   Kapasiteten er basert på normalt avfall fra sameierne. Større avfall, møbler, juletrær o.a. må den enkelte selv kjøre til avfallsplass.

   MOLOK er et samarbeidsprosjekt med Elvebakken Borettslag - med skriftlig avtale som tilsier at Elvebakken Borettslag ikke kan tømme avfall hos oss, men at vi kan tømme avfall hos dem hvis det er fullt hos oss.
   Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer.

   Sameiet oppfordrer til å bruke GLØRS avtaleposer til utsortering av plastemballasje, for henting etter tømmekalender. Annen type plast (rør, leker, stoler o.l.) må leveres til gjenvinningsstasjon.

7. Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er ikke tillatt, med unntak av vintermånedene desember, januar og februar.
   Det gis unntak for nødvendig transport av syke og funksjonshemmede, utrykningskjøretøyer og Postens lette kjøretøy. Ved inn- og utflytting av seksjoner og transport av tyngre inventar, bør det i størst mulig grad tilstrebes å benytte lettere kjøretøy og traller.

   Håndverkere har tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering. De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

   Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøy bestilt av styret eller de styret har bemyndiget, skal det om mulig planlegges for at overkjøring skjer i perioder med stabilt tørt vær.

   Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

8. Dersom noen har noe å utsette på utført vaktmestertjeneste eller annen innleid tjeneste, tas dette opp med styret og ikke med de som utfører tjenesten.

9. Alle oppfordres til å delta i pålagt dugnad etter evne og muligheter. Ordningen administreres av styret.

10. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, bruke kullgrill på verandaene eller skyte opp raketter fra veranda, svalgang eller fra gårdsplassen.

11. Varmepumpe skal ikke monteres på fasade som vender mot tunet, unntatt egen veranda. Øvrig plassering skal godkjennes av styret. Varmepumpe på andre steder enn egen veranda skal kamufleres med innkassing. Innkassingen standardiseres så langt mulig i form og farge. Varmepumpen skal ikke medføre ulempe for naboer eller skade på bygning, som plagsom støy, avrenning o.l.
    Ved søknad om montering av varmepumpe skal søknaden beskrive håndtering av kondensvann. Mulighet for infiltrasjon eller fordrøyning skal vurderes. Kondensvann avledes til eksisterende avløpssystem der dette er mulig. Håndtering av kondensvann risikovurderes med hensyn til standard og kapasitet på eksisterende overvannssystem, erosjonsfare, nabosjenanse og bygningsmessig påvirkning før søknaden godkjennes. Avledning skal alltid sikres med varmekabel ned til frostfritt nivå.

Fellesrom

12. De som ønsker å pynte opp i fellesrom, må få dette godkjent av styret på forhånd.

13. Ønsker man å låne garasjeplass til gjester, må dette i det enkelte tilfelle være avklart med eier på forhånd.

Indre orden

14. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrom, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket.

15. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises hensyn med minst mulig støy i seksjonene, i fellesrom og på fellesarealet ute.

16. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i seksjonen som kan medføre ekstra støy etter kl.23.00, skal beboerne i de tilstøtende seksjoner orienteres på forhånd.

Disse husordensreglene ble fastsatt på sameiermøte den 27. mars 2000, endret 26. mars 2001 (nytt pkt.8), endret 21. mars 2006 (nytt pkt. 2b), endret 31. mars 2009 (pkt. 7) og 19. mars 2012 (nytt pkt. 4). Pkt. 2 endret etter vedtak i sameiermøte 15. april 2013. Versjon 7- Pkt. 8 ang. varmepumpe endret etter vedtak i sameiermøte 27. mars 2017, pkt. 4. Endringer vedtatt under Årsmøtet 2. april 2019. Se pkt. i protokoll fra årsmøtet i 2018 og i 2019. Punkt 8 endret av årsmøtet 24.04.2023. Punkt 5 endret av årsmøtet 29.04.24. Revidert i årsmøte 28.04.25, med nye pkt. 3, 4, endringer i punkt 2,6,11.

Boligopplysninger:

Elvebakken Panorama	Vår ref.:	1889/7	Fødselsdato eier:	31.07.1940
Elvebakken 15 A	Type:	Boligsameie		
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Gunhild Jensine Olsaker		
Organisasjonsnr: 981 517 121	Seksjonsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 836

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 990
	Renter lån	70
	Avdrag lån	164
	Avsetning vedlikehold	191
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	421

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	12 276	Gjeld siste årsoppg.:	12 440
Klient ajourf. lån:	294 642,95	Klient gj. s. årsoppg.:	298 571

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362496644, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 12.02.2026: 294 643

Andel av saldo: 12 277

(siste termin 20.04.2032)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bente Westrum
Adresse:	Elvebakken 11 C
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 99347177
E-post:	bente.westrum@outlook.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	12 440	Andre inntekter:	777
Annen formue:	32 399	Utgifter:	1 005		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	200/562 - seksjon:7		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5994.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	6324644

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Boligopplysninger:

Elvebakken Panorama	Vår ref.:	1889/7	Fødselsdato eier:	31.07.1940
Elvebakken 15 A	Type:	Boligsameie		
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Gunhild Jensine Olsaker		
Organisasjonsnr: 981 517 121				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
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.

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

VEDTEKTER
for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

§ 1. Eiendom og formål

1.1. Sameiets navn er Elvebakken Panorama og består av 24 boligseksjoner.

1.2. Eiendommen har **gnr. 200, bnr. 562** i Lillehammer kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.1999.

1.3. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

1.4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (heretter kalt **eierseksjonsloven**).

1.5. Seksjonene skal benyttes til bolig.

1.6. Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 27 m.fl. Dog kan bestemmelser som berører tredjepart kun endres så fremt slik endring aksepteres av den berørte part. Dette gjelder bl.a. § 2 punkt 4.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne

2.1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjonen i næringsøyemed kan nektes av styret. Den som eier seksjonen, skal underrette styret om hvem som bor fast i seksjonen. Seksjonseieren er også ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

2.2. Nye seksjonseiere eller leier skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24. For å nekte skal det foreligge en saklig grunn, jf. lovens intensjoner om dette.

2.3. En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å leie ut sin seksjon, også ved korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24, 7. ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

2.4. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesarealer. Dette gjelder dog ikke areal på ca. 15 m2 som ligger utenfor hageutgangsdør (dør fra stue) på seksjonene i underetasje og 1. etasje.

2.5. Fordeling av boder og biloppstillingsplasser i kjeller og på utearealer er vist på plantegning og illustrerer hvilke arealer som disponeres av hver enkelt seksjon.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass

å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjon allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass eller bytte gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved salg omgjøres bytte.

2.7. Ladepunkt for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for felles ladeanlegg. Anlegget i garasjen er klargjort med bakplate for ladeboks. Ladeanlegget omfatter fremføring av kabel til ladepunkt for de to utvendige parkeringsplassene, inkl. bakplate for ladeboks, når behovet oppstår. Standardisert ladeboks faktureres den enkelte seksjon etter bestilling. Sameiets standardiserte ladepunkt, ladebokser og ladings- og faktureringsløsninger skal benyttes.

2.8. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene, jf. vedtak fra stiftelsesmøtet i 1999.

2.9. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør som montering av markise, antenne, varmepumpe mv., kan skje i samsvar med styrets beslutning. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttes av sameiermøtet.

2.10. Eierseksjonsloven § 32 gir mer utfyllende regler om seksjonseierens plikt til vedlikehold. Bl.a. er vinduer og ytterdører nevnt spesielt. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.11. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer om ikke er seksjonseiere eller bor i sameiet. Med tillatelse fra styret kan familiemedlemmer som ikke bor i sameiet bruke garasjeplass til opplag av kjøretøy, men ikke som ordinær garasjeplass som avstedkommer jevnlig inn- og utkjøring.

2.12. I en egen protokoll føres det inn hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer den enkelte seksjon særskilt og ut over det som sameiet har ansvaret for. Slikt særskilt ansvar følger av ev. bygningsmessige tiltak foretatt av seksjonseier etter godkjenning i styre/årsmøte. Den enkelte seksjonseier underskriver sammen med styret. Ved eierskifte plikter selger/megler å gjøre vedlikeholdsforpliktelsene kjent for megler/kjøper. Protokollen oppdateres løpende, med gjennomgang minst 1 gang per år.

2.13. Seksjonseier som utløser bruk av forsikring, plikter også å betale egenandelen. Skader som oppstår på grunn av utenomliggende årsaker som rørgjennomgang, lekkasje fra yttertak o.l. er sameiets ansvar.

2.14. Seksjonseierne er ansvarlig for at det er installert vannstopper og komfyrvakt i sine seksjoner og at disse fungerer.

2.15. Kameraovervåkning

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.
Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.
All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

2.16. Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

§ 3. Årsmøtet

3.1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.

3.2. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsmelding og valg av styremedlemmer, samt behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor skjer i årsmøtet.

3.3. Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 43.

3.4. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

3.5. I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon vedkommende eier.

§ 4. Styret

4.1. Styret består av 3 medlemmer.
Årsmøtet velger leder for 1 år. Årsmøtet velger nestleder og sekretær for 2 år. I tillegg velges 1 varamedlem for 2 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Videre velger årsmøtet valgkomité med to medlemmer.

4.2. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

4.3. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

4.4. Det velges et vedlikeholdsutvalg med 2 personer til å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. De 2 medlemmene velges for 2 år, og slik at ikke begge slutter samtidig.

§ 5. Driftsutgifter

5.1 Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, vedlikehold/snøbrøyting av felles atkomstvei og

gangarealer, vask/renhold av fellesarealer, forsikring av alle bygninger, drift og vedlikehold av heis, forretningsførsel, honorar til revisor etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer og bygg. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles avsetninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter til drift av eiendommen.

6.1 På grunnlag av årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

§ 6. Husorden

Som husordensregel gjelder de regler som sameiet til enhver tid bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 28. Seksjonseier/beboer er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold i sameieplikten, se vedtektene § 7.

§ 7. Mislighold

7.1. Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt etter eierseksjonsloven § 38.

7.2. Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7.3. Dersom skade på fellesarealet er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av beboer eller noen han/hun svarer for, vil egenandelen fra forsikringsselskapet som sameiet må betale, bli krevd refundert. Det samme gjelder ved eventuell manglende erstatningsdekning, slik som ved avkortning i forsikringsoppgjøret.

§ 8. Avtaler

Forhold til Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS.

8.1. Sameierne trer inn i de avtaler som er inngått mellom utbygger og Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS i forbindelse med utbyggingen.

8.2. Dette gjelder bestemmelser om rett til vedlikehold av avløpsledning, samt rett til drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Disse vedtektene ble fastsatt av **sameiermøte den 27.mars 2000**, endret av sameiermøtet 25.02.02 (§ 5), endret av sameiermøte 21.03.06 (§ 2) og endret av sameiermøtet 31.03.09 (§ 3 tredje pkt. og § 7 nytt tredje pkt.). Endring/tilførelse i siste avsnitt i § 3 vedtak, samt siste avsnitt i § 4 – vedlikeholdsutvalg – sameiermøte 15.04.13 –versjon 6. Versjon nr. 7 endret av sameiermøte 18.04.2016. § 2 pkt. 1 blir som tidligere – vårt forslag i sameiermøte 2016 -ikke juridisk holdbart. (Jfr. Huseiernes Landsforbund). § 2 - justert pkt 6 og ny pkt 8. Underpunkter lagt inn for hver § - merket fra 1 og oppover (lettere å finne frem). § 2 pkt 1 justert etter vedtak i sameiermøte 23. mars 2017. Ny versjon nr. 8. Versjon nr. 9 – forandret i årsmøtet den 2. april 2019. Se punktene i protokoll fra årsmøtet 2018 og årsmøtet 2019. Versjon nr. 10 - § 2- 3.B endret i ekstraordinært

Ny april 2025

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

årsmøte 08.11.2021. Versjon 11 - § 5. 2 endret av årsmøte 25.04.22. Versjon 12 § 2- punkt 5 endret av årsmøte 24.04.23. Versjon 13 - ny §2.10, årsmøte 29.04.24. Utgave 14 -revidert nummerering m.m., ny § 2.16, endringer i §§ 2.3, 2.12, 2.14, 3.5, 4.1, 5.

LILLEHAMMER
KOMMUNE



KOMMUNDELPLAN
LILLEHAMMER BY - BYPLANEN
2020-2023 (2030)

BESTEMMELSER
RETNINGSLINJER

Datert 26.03.2020
Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

Innhold

VEILEDNING 3

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 4

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5) 4

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) 4

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) 5

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) 5

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 6

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 7

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5) 8

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5) 11

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5) 11

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8) 11

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) 13

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5) 13

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 14

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 14

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 15

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8) 15

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3) 17

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3) 17

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) 18

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) 19

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6) 19

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7) 20

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 20

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11) 21

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10) 21

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10) 22

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10) 25

2.4 Forretning (pbl. § 11-10) 25

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 26

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 30

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11) 30

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9 31

3.1 Områdetyper 31

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø 38
4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 42
4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B) 42
4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01) 43
4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03) 43
4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230) 43
4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310) 43
4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01) 43
4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02) 44
4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350) 44
4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390) 44
4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410) 44
4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02) 45
4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530) 46
4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01) 46
4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02) 46
4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02) 46
4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570) 47
4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04) 48
4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01) 48
4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710) 48
4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04) 49
5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME 53
6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 57
1. Bestemmelsesområde: Områdetyper 58
2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer 59
7 VEDLEGG: TEMAKART 60
1. Parkeringssoner 61
2. Byens profil 62
3. Kombinerte formål og handel 63
4. Gjennomføringssoner 64
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum 65
6. Overordna grønnstruktur 66
7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser 67
8. Grunnforurensning 68
8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER 69

Endringer og prinsippvedtak 84

VEILEDNING

Byplanen er i all hovedsak en fortettings- og byformingsplan på overordnet nivå. Gjeldende reguleringsplaner gjelder fortsatt der det ikke er direkte motstrid med denne planen. Ved motstrid overstyrer denne planen gjeldende arealformål og/eller bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner.

Tillatt arealbruk framgår av arealformålet på rettskraftig plankart. I tillegg er det utarbeidet flere tematiske kart. Noen er rettskraftige, andre er veiledende. Disse er omtalt i planbeskrivelsen og finnes også som egne dokumenter. Til plankartet er det utarbeidet bestemmelser og retningslinjer som er å finne i dette dokumentet.

Planbestemmelser og retningslinjer består av 8 deler (4 hovedkapitler og 4 vedlegg):

Del 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer
Del 2: Bestemmelser og retningslinjer til arealformål
Del 3: Bestemmelsesområder med tilhørende juridisk bindende illustrasjonskart (del 6)
Del 4: Hensynssoner
Del 5: Vedlegg Skilt og reklame
Del 6: Vedlegg Illustrasjonskart til bestemmelsesområder
Del 7: Vedlegg Temakart
Del 8: Vedlegg Beskrivelse av kulturmiljøer

Grovt kan man si at arealformål styrer arealbruken og bestemmelser styrer form og karakter. Bestemmelser og plankart er juridisk bindene. Retningslinjer er veiledende og skal legges til grunn.

Generelle bestemmelser gjelder uavhengig av arealformål. De arealspesifikke bestemmelser retter seg mot arealformålet avsatt i plankartet. I tillegg til arealformålet gjelder bestemmelsesområder og hensynssoner for arealbruken.

Områdetyper, bevaring av bygninger og kulturmiljøer er vist på plankartet som bestemmelsesområder. Bestemmelsesområdene omfatter hele Byplanens avgrensning. Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse, jf. kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav b.

Bestemmelsesområde områdetyper definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Bestemmelsesområde bevaring av bygninger og kulturmiljøer gjelder utvalgte bygninger og kulturmiljøer. Det er bestemmelser med hensynskrav til bygningsvern og kulturmiljøvern.

Kvalitetskrav for arkitektur og estetikk er knyttet til områdetypen der denne er vist på temakartet. Ellers er slike krav knyttet opp til formålet.

Hensynssoner angir spesielle hensyn som skal ivaretas ved tiltak og planer.

Gjennomføringssoner er vist på plankartet med hensynssoner (H820) og tilknyttet temakart. For disse sonene er det krav til felles planlegging, omforming og fornyelse gjennom områdeprogram og regulering. Kravene gjelder spesielt arealutnytting, utforming av bebyggelse, trafikkløsninger og overordna grønnstruktur.

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5)

1.1.1 Ved motstrid gjelder Byplanen foran reguleringsplaner vedtatt før Byplanen.

Retningslinjer

a. *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
b. *Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
c. *Det er ikke motstrid når hovedformål i Byplanen og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan f.eks. være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veger eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*
d. *Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er juridisk bindende.*
e. *Temakart til Byplanen har status som retningslinjer.*

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.2.1 Det kreves reguleringsplan for søknadspliktige tiltak i alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

1.2.2 For større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

1.2.3 Uttak av mineralske råstoffer til kommersiell drift tillates ikke før området inngår i godkjent reguleringsplan.

1.2.4 Ved regulering av større utbygginger skal det foreligge digitale 3D modeller av prosjektet.

Retningslinjer

a. *Følgende er veiledende for hva som vurderes som større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:*

    i. *Alle tiltak i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.*
    ii. *Tiltaket tilfredsstiller ikke krav til uteoppholdsareal og lekeplass.*
    iii. *Tiltaket medfører 4 eller flere nye boenheter.*
    iv. *Tiltaket medfører parkeringsutfordringer.*
    v. *Tiltaket fører til vesentlig endret eller utvidet arealbruk.*
    vi. *Tiltaket fører til vesentlig økt trafikk.*
    vii. *Tiltaket berører arealer som benyttes av barn og unge.*
    viii. *Tiltaket vanskeliggjør fremtidig og helhetlig utnyttelse/regulering.*
    ix. *Tiltaket berører kulturminner og/eller områder avsatt som bevaringsverdige kulturmiljøer.*

x. *Tiltaket fører til vesentlige inngrep i terreng, landskap, bekker, flomveger og overordna grønnstruktur.*
xi. *Tiltaket fører til vesentlige endringer i bygningsmiljø.*
xii. *Tiltaket utløser behov for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur.*
xiii. *Tiltaket skjer i et område som er utsatt for naturfare.*
xiv. *Tiltaket bidrar til økt naturfare.*
xv. *Eksisterende reguleringsplan er utdatert som styringsverktøy.*
xvi. *Tiltaket har ikke tilfredsstillende adkomst når det gjelder trafikksikkerhet, vegstandard og økt trafikkbelastning.*

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

1.3.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.3.2 Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur. Andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig skal vurderes.

1.3.3 Utbyggingsavtale forutsettes for større utbyggingsområder for bolig der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger, størrelse, utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

1.3.4 Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

1.4.1 Ved regulering skal det stilles nødvendige rekkefølgekrav.

1.4.2 Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert eller sikret vil bli etablert:

a. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
b. Trafikksikker helårs skoleveg fra alle nye boenheter.
c. Trafikksikker atkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
d. Opparbeidet atkomst-/kjøreveg, parkeringsarealer, eventuelt holdeplasser for kollektivtrafikk.
e. Bil- og sykkelparkering.
f. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
g. Vann og avløp.
h. Energiforsyning.
i. Håndtering av overvann.
j. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
k. Nødvendige tiltak mot støy.
l. Sikring av og kvalitetstiltak i overordna grønnstruktur og byrom.
m. Nødvendige tiltak for å opparbeide eller oppruste leke- og uteoppholdsarealer.
n. Vurdering av behov for kommunale boliger.
o. Mulighet for varelevering og renovasjon.

Retningslinjer

a. *Listen er ikke uttømmende. Andre rekkefølgekrav vurderes i hver enkelt sak.*

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.5.1 Parkeringssonene fremkommer av *temakart nr. 1 Parkeringssoner, del 7.*

1.5.2 Parkeringskravene er følgende:

			Bil (min./min.-maks.)			Sykkel (min.)	
Type bygg		**Måles pr.**	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3**	**Sone 1 og 2**	**Sone 3**
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor		100 m^2 BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1
Forretning		100 m^2 BRA[1]	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

1.5.3 Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

1.5.4 Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse[2], hovedombygging og bruksendring.

1.5.5 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

1.5.6 Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

1.5.7 Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 15 m^2 for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være min. 18 m^2. Arealbehovet i større parkeringsanlegg regnes ut etter dimensjoneringskrav i Statens vegvesen håndbok N100.

1.5.8 Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Veiledende normer er beskrevet i retningslinjene.

1.5.9 I felles parkeringsanlegg i sone 1 og sone 2 skal det tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.

1.5.10 10 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser.

1.5.11 Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.

1.5.12 For nye utbyggingsprosjekter i sone 1 og 2 skal parkering primært legges under bakken.

1.5.13 Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

1.5.14 I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

1.5.15 Parkeringsplasser for virksomhetens tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.5.16 I boligprosjekter i sone 2 og 3, ved etablering av felles parkeringsanlegg, etableres en gjesteplass per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav. I sone 1 dekker offentlig tilgjengelige parkeringsplasser behovet for gjesteplasser.

1.5.17 Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

---

[1] Areal som skal regnes med i BRA for forretning er for eksempel salgsflate, fellesareal, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

[2] Ny bebyggelse vil si nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg

Retningslinjer

a. *Frikjøp kan benyttes i sone 1 og 2. Det bør dokumenteres offentlig tilgjengelig parkeringsmuligheter i nærområdet. Frikjøp bør normalt ikke aksepteres i sone 3, med mindre det foreligger konkrete planer om etablering av parkeringsanlegg i rimelig nærhet.*
b. *Ved vurdering av krav til parkering under bakken vektlegges følgende:*

   i. *Prosjektets funksjon*
   ii. *Prosjektets størrelse*
   iii. *Fremtidig byutvikling*

c. *Veiledende normer for øvrige bebyggelsestyper, som ikke er nevnt i bestemmelsene, følger under. Her må endelig avklaring gjøres i den enkelte plan- eller byggesak. Tiltakshaver bør vurdere behov. I tillegg til veiledende parkeringskrav, bør det sikres nødvendig areal for «klem og kjør»-avsetting.*

		Bil	*Sykkel*
	Enhet	*Alle soner*	*Alle soner*
Hotell / overnatting	*Gjesterom*	*0,5*	*0,2*
Helse-/ omsorgsinstitusjoner	*Behandlingsplass*	*0,5*	*0,5*
Skole / barnehage	*Antall årsverk*	*0,5*	*1*
Idrettsanlegg	*Tilskuerplasser*	*0,2*	*0,5*
Forsamlingslokale (kino/teater mm)	*Plasser*	*0,1*	*0,5*
Bensinstasjon/ bilverksted	*Antall årsverk*	*0,5*	*0,2*
Industri/lager/produksjon	*100 m² BRA*	*0,4*	*0,2*

d. *Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.*

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.6.1 Krav til felles uteoppholdsareal gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.6.2 Krav til størrelse på felles uteoppholdsareal er vist i tabellen under:

Type bolig	**Krav til størrelse**
Konsentrert småhusbebyggelse	20 m² pr. boenhet
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m² pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m² pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m² pr. boenhet

1.6.3 Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt.

1.6.4 Krav til felles uteoppholdsareal:

a. Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
b. Uteoppholdsarealet skal ha trafikksikker adkomst.
c. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

d. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
e. Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste.
g. Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder, i gul eller rød støysone.

1.6.5 Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

1.6.6 Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

1.6.7 Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.6.8 Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.6.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

Retningslinjer

a. Intensjonen med kvalitetskravene er å sikre felles møteplasser av god kvalitet ved tett bebyggelse.
b. Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig. Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.
c. Alle nye reguleringsplaner bør inneholde dokumentasjon for lokaliseringsvalg
d. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.
e. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.
f. Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.
g. Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.
h. Innenfor sentrumsformål kan det vurderes om offentlige arealer og byrom i tilknytning til eiendommen kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal, dersom disse er av god kvalitet, jf. bestemmelse 1.6.4 b-g. Med tilknytning menes arealer innenfor rimelig avstand fra boligen, med trafikksikker atkomst.

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.7.1 Generelle krav til alle leke- og aktivitetsplasser

1.7.1.1 Leke- og aktivitetsplasser skal ha trafikksikker gangadkomst.

1.7.1.2 Minst 50 % av hver leke- og aktivitetsplass skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

1.7.1.3 Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.

1.7.1.4 Leke- og aktivitetsplasser skal, så langt det er mulig følge prinsipper om universell utforming. Minst ett apparat skal være funksjonsåpent og universelt tilgjengelig.

1.7.1.5 Leke- og aktivitetsplasser skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.

1.7.1.6 Leke- og aktivitetsplass på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.7.1.7 Leke- og aktivitetsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.7.1.8 Leke- og aktivitetsplasser skal vises i planen med formål og/eller bestemmelser.

1.7.1.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser lekefunksjoner, aktivitetssoner for ulike brukere, beplantning og møblering.

1.7.1.10 Ved avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser skal det gjennomføres kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak skal gå frem av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

1.7.2 Nærlekeplass

1.7.2.1 Krav til nærlekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.7.2.2 Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

a. Minimum 10 m^2 nærlekeplass pr. boenhet.
b. Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 m^2.
c. Maksimum størrelseskrav begrenses til 500 m^2.
d. Nærlekeplass plasseres maks. 50 m fra boenheter som betjenes av nærlekeplassen.
e. Det skal være trafikksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
g. Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.3 Kvartalslekeplass

1.7.3.1 Krav til kvartalslekeplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter.

1.7.3.2 Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

a. Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m^2.
b. Kvartalslekeplassen skal betjene maks. 80 nye boenheter.
c. Kvartalslekeplassen skal lokaliseres i rimelig nærhet til eller innenfor eiendom eller plangrense.
d. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
e. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn i alderen 6-12 år, samt sittemuligheter for voksne.
f. Kvartalslekeplassen skal være allment tilgjengelig.

1.7.4 Aktivitets- og møteplass

1.7.4.1 Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygginger/ bruksendring som gir 200 eller flere nye boenheter.

1.7.4.2 Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

a. Aktivitets- og møteplass skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
b. Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
c. Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5000 m^2. Dette kan deles i to områder.
d. Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense, eller på nærmeste egnede område.
e. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
f. Aktivitets- og møteplass skal opparbeides med min. 5 lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder, et areal på minst 30 x 50 m for plasskrevende aktiviteter, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.4.3 Ved krav om aktivitets- og møteplass frafaller krav om kvartalslekeplass.

Retningslinjer

a. *Alle nye reguleringsplaner bør inneholde en begrunnelse for plassering av leke- og aktivitetsplasser.*
b. *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
c. *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
d. *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
e. *Nærlekeplass er lekeplass primært rettet mot barn under skolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for nærlekeplasser er huske, klatrestativ, sklie, sandkasse.*
f. *Kvartalslekeplass er lekeplass primært rettet mot barn i barneskolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for kvartalslekeplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv.*
g. *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil 1 nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
h. *Aktivitets- og møteplass er primært rettet mot barn i skolealder, inkludert større barn, men også innby til aktivitet og opphold for folk i alle aldre.*
i. *Eksempler på lekefunksjoner på aktivitets- og møteplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv, hinderløype, sykkelløype.*
j. *Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.*
k. *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*
l. *Temakart nr. 7 gir oversikt over byrom, leke- og aktivitetsplasser. Intensjonen er å vise eksisterende plasser, samt hvor slike bør etableres. Temakartet skal legges til grunn ved tiltak og regulering.*

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.8.1 Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal framlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall.

Retningslinjer

a. *Minst 50 % av eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass bør være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.*

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.9.1 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplan.

1.9.3 Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet.

1.9.4 Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

Retningslinjer

a. *For nye boenheter som ikke møter kravet til tilgjengelighet bør det vises hvordan boenheten på sikt kan bli tilgjengelig.*
b. *For eksisterende bygninger hvor det er dokumentert konflikt mellom bevaringshensyn og universell utforming kan kravene til universell utforming fravikes.*

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8)

1.10.1 Definisjoner

BÆREKRAFTIGE MATERIALER:

Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

BÆREKRAFTIGE ENERGILØSNINGER:

Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energiutveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

BÆREKRAFTIGE OVERVANNSLØSNINGER: Med bærekraftige overvannsløsninger menes naturbasert overvannshåndtering, slik som våtmarker, naturlige og kunstige bekker og flomveger, grønne tak og vegger, åpne basseng mm.

BÆREKRAFTIGE VANN- OG AVLØPSLØSNINGER:

Med bærekraftige vann- og avløpsløsninger menes tekniske løsninger som gir lavest mulig miljøkonsekvenser. Dette dreier seg om; lave utslipp til vann, luft og jord, minst mulig forbruk av lagerressurser som fossile brensler, fosfor, kalium osv. og minst mulig forbruk av energi.

BÆREKRAFTIG LOKALISERING:

Bærekraftig lokalisering innebærer vurdering av tilgjengelighet og hvordan transporten til og fra området/bygget skjer. Klimavennlig lokalisering vil redusere både person- og varetransport. Plassering på tomt legger også premisser for energibruk.

KLIMAREGNSKAP:

Med klimaregnskap menes utslippsberegninger for bygge- og utviklingsprosjekter som skal bidra til klimavennlige valg. Klimaregnskapet skal vise samlede utslipp av klimagasser omregnet til CO_2-ekvivalenter som oppgis i tonn CO_2.

AKTIV BRUK AV TAK OG FASADER:

Med aktiv bruk av tak og fasader menes f. eks. solceller og solfangere til produksjon av energi og blå/grønne tak/grå tak[3].

1.10.2 I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for med hensyn til:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

Valg av løsninger skal begrunnes.

1.10.3 I byggesak med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal valg av bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for og begrunnes gjennom et klimaregnskap:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

1.10.4 Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

Retningslinjer

a. *Klimaregnskapet bør sammenliknes med en referansesituasjon eller et referansebygg så langt dette er mulig.*
b. *Bruk av miljøklassifiseringsverktøy som BREEAM bør vurderes for alle nye bygg og rehabiliteringsprosjekter med BRA over 1000 m2.*

[3] Med blå/grønne/grå tak menes takløsninger med vannfordrøyende egenskaper.

c. *Det skal etterstrebes å redusere klimautslipp fra nye materialer med 40 % sammenliknet med tilsvarende bygning. Bruk av tre som konstruktivt hovedmateriale vil redusere klimautslippene med minst 40 %.*
d. *Det bør vurderes å bygges i nullutslippsstandard.*
e. *Energiløsninger til kjøling, oppvarming og varmt vann bør løses på en mest mulig helhetlig og energieffektiv måte. Det bør spesielt vurderes energiutveksling mellom bygg til bolig og bygg til næring. Det bør settes av plass til eventuelle lokale energisentraler/tekniske installasjoner tilknyttet miljøvennlig energiforsyning eller gjenbruk i energiforsyning.*
f. *Lokal fornybar energiproduksjon bør utredes i prosjekter med over 50 boenheter og i alle prosjekter med kombinert formål kontor/forretning/bolig.*
g. *Utenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. bestemmelse 4.10, bør alternative energiløsninger for fornybar energi utredes. Dette gjelder:*
    i. *ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
    i. *ombygginger med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
    ii. *nye boligprosjekter med flere enn 10 boenheter.*

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

1.11.1 For nye boenheter innenfor S1 kreves renovasjonsløsning som skal legges under bakkenivå eller som integrert del av bebyggelsen.

1.11.2 Framkommelighet for renovasjonskjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaken.

1.11.3 I reguleringsplaner skal det vises med formål og/eller bestemmelser hvordan renovasjon skal løses. Byggetiltak med 5 eller flere nye boenheter skal ha felles renovasjonsløsning under tak, fortrinnsvis integrert i bebyggelsen eller under bakken.

1.11.4 Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra bestemmelse 1.11.3 om krav til felles renovasjonsløsning.

Retningslinjer

a. *Ved større utbygginger bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.*
b. *Renovasjonsløsninger bør utformes estetisk slik at de inngår i området på en god måte, og er lett tilgjengelig for renovatør.*
c. *GLØR bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosess.*

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.12.1 Byggegrense langs jernbane er 30 m fra spormidt. Der det er regulert byggegrense nærmere enn 30 m kreves det likevel tillatelse fra jernbanemyndigheten ved tiltak nærmere enn 30 m fra spormidt.

Retningslinjer

a. *Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*
b. *Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser (fra vegmidt) langs veg, jf. temakart nr. 2 – Byggegrenser langs veg:*

FUNKSJONSKLASSE	HOLDNING	BYGGEGRENSE	GJELDER
A – Nasjonal veg	Meget streng holdning	50 m	E6 (delvis 100 m)
B – Regional hovedveg	Streng holdning	50 m	Fv250
C – Lokal hovedveg	Streng holdning	30 m	Fv213, Fv216, Fv253, Fv255, Fv2520, Fv2522, Fv2532, Fv2538, Fv2540
D – Lokal samleveg	Mindre streng holdning	20 m	Fv2520, Fv2522, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2532, Fv2536
E – Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15 m	Fv2518, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2530, Fv2536, Fv2534

c. *Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*
d. *Kommunale retningslinjer for utforming av avkjørsel fra kommunal veg legges til grunn.*
e. *Ny bebyggelse bør i hovedsak knytte seg til nærmeste samleveg.*
f. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes for å oppnå gode fortettingsløsninger.*
g. *Når lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes mindre enn 20 m i reguleringsplanen.*
h. *I sentrum og sentrumsnære områder, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggelinjen settes i veggliv.*

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.13.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.13.2 I rød støysone tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.

1.13.3 Nye boenheter i rød støysone tillates innenfor sentrumsformålet S1, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

1.13.4 I gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Retningslinjer

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved støyende aktivitet, f.eks. ved anleggsvirksomhet eller ny støyende virksomhet.*

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.14.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.15.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- og/eller miljøskade.

1.15.2 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.15.3 Miljødirektoratets veileder for Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder skal benyttes for planlegging av undersøkelser og gjennomføring av tiltak.

1.15.4 Der det er forurenset grunn skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for håndtering av forurenset masse.

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

1.16.1 Definisjoner

OVERVANN:
Overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

FLOMVEG:
Trasé som leder overvann til en resipient.

LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING:
Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, grønne tak, blågrønne løsninger mm.

IVF-KURVE:
Ved flom- og overvannsberegninger skal ny IVF[4]-kurve for Lillehammer benyttes.

[4] IVF står for intensitet, varighet og frekvens. Ny IVF-kurve finnes på kommunens nettside.

1.16.2 Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

1.16.3 I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan[5]. Denne skal inneholde redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres. Det skal vurderes om overvann kan benyttes til bruks- og opplevelseselementer i uteområder.

1.16.4 Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak.

1.16.5 Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.

1.16.6 Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses.

1.16.7 Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Kobling til kommunalt ledningsnett skal omsøkes.

1.16.8 Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.

1.16.9 Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.

1.16.10 Ved beregning av overvann skal min. 40 % klimafaktor eller siste anbefalte klimafaktor for Lillehammer fra Norsk Klimaservicesenter legges til grunn.

1.16.11 Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

Retningslinjer

a. *Overvannsplanen bør omhandle:*

   i. *Beregning av overvann fra tilgrensende områder og oppstrøms.*
   ii. *Håndtering og konsekvenser av overvann i og nedstrøms planområdet.*
   iii. *Utredning av aktuelle flomveger og mulig fordrøyning som bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger.*
   iv. *Minst 30 % av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
   v. *Utredning av alternative vannveger på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient (elv, bekk eller sjø) uten at skade oppstår.*
   vi. *Alternativ bruk av overvann til bruks- og opplevelseselementer i utearealer.*

b. *Kommunen kan:*

   i. *Stille krav til at konsekvenser for flom utredes av fagperson.*
   ii. *Etter særskilt søknad godkjenne påslipp av overvann til kommunens avløpsnett. Påslippets størrelse skal dokumenteres.*
   iii. *Kreve uavhengig kontroll av overvannsplan.*

c. *Kommunedelplan – hovedplan vann og avløp 2014-2018 eller nyere vedtatt plan legges til grunn.*

[5] Jf. kommunens veiledning for overvannsplan.

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.17.1 Reguleringsplaner skal vise vann- og avløpsløsninger, inkludert beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av hvilke vannreduserende tiltak planen legger til rette for.

1.17.2 Alle bygg skal sikres framføring av slokkevann og sprinkelvann.

1.17.3 Restvann fra minirenseanlegg skal etterpoleres i løsmasser, og ikke føres til vassdrag/overflateresipienter.

1.17.4 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Konsekvenser for samfunn og miljø skal utredes.

Retningslinjer

a. *Gjeldende hovedplan for vann og avløp legges til grunn.*
b. *I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet og faglig samordnet.*

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.18.1 Det er en generell byggeforbudssone langs vassdrag i uregulert område og for områder som omreguleres. Byggeforbudssonen er 100 meter langs Mjøsa og Lågen og 50 meter mot andre vassdrag. Det er unntak for eksisterende bebyggelse. Det tillates gjenoppbygging, utvidelse av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i tråd med underliggende formål, forutsatt at hensyn, jf. bestemmelse 1.18.2, er ivaretatt.

1.18.2 Ved tiltak i og ved vassdrag skal følgende ivaretas:

a. vassdragets økologiske funksjon
b. naturmangfold
c. friluftsinteresser
d. allmennhetens tilgang
e. landskap
f. vassdragets kapasitet for flomdemping/flomfordrøyning.
g. kulturminner

1.18.3 Langs vassdrag skal det være et minimum 6 m bredt vegetasjonsbelte til hver side, jf. vannressursloven § 11.

1.18.4 Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.

1.18.5 Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

1.18.6 Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke.

1.18.7 Tiltak som kan forringe fiskens leveområder eller fysisk begrense fiskens vandringer i fiskeførende vassdrag skal omsøkes og avklares med fylkeskommunen, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Retningslinjer

a. *Langs vassdrag skal det tilstrebes å opprettholde et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag bør i størst mulig grad bevares.*
b. *Tiltak i vassdrag bør ikke føre til at miljøtilstanden reduseres. Det generelle miljømålet for vassdrag er minst «god økologisk tilstand»[6].*
c. *I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, bekker og elver skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.*
d. *Bygge- og anleggstiltak i strandsonen til Mjøsa bør være i tråd med «Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa»[7].*
e. *Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn ikke blir skadet).*

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.19.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

1.19.2 Allmennhetens tilgang til grønnstruktur skal ivaretas.

1.19.3 Ved regulering og utbygging skal grønnstrukturens funksjon som økosystem ivaretas.

1.19.4 Ved regulering og utbygging skal tilgang til nærturområder, stier og løyper utredes - både for eksisterende og nye boliger.

Retningslinjer

a. *Hensynssone H 540_ 01-02 punkt 4.11 gir retningslinjer for den overordna grønnstrukturen og temakart nr. 6 – Grønnstruktur viser den overordna grønnstrukturen – byromsveven.*
b. *Bygninger bør ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra stier, løyper, tur- og gangveger som er åpne for allmenn ferdsel.*

[6] Vanndirektivet og vannforskriften forutsetter at vannforekomster skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Økologisk tilstand og kjemisk status er definert gjennom indikatorer og målbare parametere. Der hvor miljømålet ikke er tilfredsstilt må miljøforbedrende tiltak iverksettes. Der hvor miljømålet er tilfredsstilt må forebyggende tiltak for å hindre forringelse vurderes.

[7] Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, «Det gode liv ved Mjøsa – med retningslinjer for planlegging i strandsona», sluttdokument fra prosjekt strandsone Mjøsa mai 2007- juni 2008.

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.20.1 Ved nye reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

1.20.2 Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truete naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.

1.20.3 Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for alle viltarter.

1.20.4 Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.

1.20.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltak for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.20.6 Tiltak som berører forekomster av prioriterte arter og/eller funksjonsområder for prioriterte arter skal vurderes i samsvar med forskrifter om prioriterte arter.

1.20.7 Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av arten dragehode er forbudt, jf. forskrift om dragehode som prioritert art.

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.21.1 Ved regulering og tiltak skal det følge en redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og byens profil som er definert og basert på følgende, *jf. temakart nr. 2 Byens profil:*

i. viktige siktlinjer fra byen til landskapet utenfor
ii. betydningsfulle enkeltbygninger
iii. byens silhuett og viktige landskapstrekk som høydedrag rundt byen, elvekorridorene, Lågen/Mjøsa og det omkringliggende kulturlandskapet.

Retningslinjer

a. *Ved regulering og tiltak kan det kreves redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, skala, høyder, volum og struktur for bebyggelsen i forhold til landskap, topografi og fjernvirkning.*
b. *Redegjørelsen bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk utforming:*

i. bygningens bruk og organisering av funksjoner.
ii. bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse.
iii. tilpassing til landskap og fjernvirkning.
iv. naturkvaliteter og solforhold.
v. bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.
vi. beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.
vii. bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.

c. *Kommunen kan kreve utfyllende illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l., for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7)

1.22.1 Bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som bevaringsverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

1.22.2 Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Eventuell tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi. Det vil si bygget slik det sto mht. arkitektur og form, sentrale fasader og høyder.*
b. *Regional kulturminnemyndighet konsulteres ved behov.*
c. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.23.1 Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Lillehammer kommune.
Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlige rom.
Bestemmelsene i sin helhet framgår av vedlegg 1.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11)

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.1.1 Definisjoner

SMÅHUSBEBYGGELSE:
Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i PBL § 29-4.

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE:
Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:
Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.

Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Enebolig med utleiedel / sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE:
Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

BLOKKBEBYGGELSE:
Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.

2.1.2 Formålet omfatter nåværende og framtidig boligformål.

2.1.3 Bestemmelsesområde områdetyper med tilknyttet illustrasjonskart definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er egne bestemmelser til de ulike områdetypene, *jf. bestemmelse 3.1.*

2.1.4 Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.

2.1.5 I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas, *jf. retningslinje 4.11 og temakart 6.*

Retningslinjer

a. *Alle reguleringsplaner og større byggeprosjekter bør ha en variert sammensetning av boligtyper og -størrelser, og det bør sikres boliger i flere prisklasser. Formålet er varierte bomiljøer og lettere tilgang til det ordinære boligmarkedet for alle.*
b. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes ved regulering og tiltak. Med alternative bygge- og boformer menes f.eks. bokollektiv, minihus, økogrend, bærekraftige boliger og boformer som bygger på «connected living»-prinsipper.*
c. *Det kan vurderes avvik fra tekniske forskrifter dersom det dokumenteres bærekraftige løsninger som er klart mer miljøvennlige/samfunnsnyttige enn de byggetekniske kravene.*

2.1.6 Bestemmelser for fremtidig boligbebyggelse:

2.1.6.1 Til område avsatt til fremtidig boligbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE B16 – HØSTMÆLINGEN ØKOTUN

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Det skal reguleres til spesialområde «Økotun».
  ○ Det skal stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram.
  ○ Ordinær boligutbygging tillates ikke.
  ○ Konsekvenser av økt trafikk for myke trafikanter fra Fredrik Colletts veg til planområdet skal vurderes og ev. nødvendige tiltak for trafikksikkerheten for myke trafikanter skal kreves gjennom rekkefølgekrav. Behov for eget areal for fotgjengere skal vurderes.
• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.

OMRÅDE MOSVEEN (FB1)

• Det kreves reguleringsplan for området.
• Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
• Næringsformål med innadrettet virksomhet som lager i deler av bygningsmassen tillates dersom dette kan tilpasses boligformålet.
• Grønnstruktur med tilgang til strandområde og gjennomgående gang- og sykkelveg nord- sør skal sikres.
• Følgende krav stilles til utredninger i reguleringsplan:
  ○ Alternative og nye botilbud, herunder alternative bygge- og boformer, muligheter for connected living og sosialt bærekraftige bomiljøer.
• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.
  ○ Opparbeidelse av gang- og sykkelveg
  ○ Andre rekkefølgekrav er veiledende og framgår av bestemmelse 1.4.

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10)

2.2.1 Område S1 – Bysentrum

2.2.1.1 Formålet tillater alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel, *jf. bestemmelse 2.4.2.*

2.2.1.2 Formålet omfattes av bestemmelsesområde områdetype bygårdsbebyggelse, *jf. bestemmelse 3.1.6.*

2.2.1.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #1 Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen, *jf. bestemmelse 4.20.2.*

2.2.1.4 Formålet omfattes av en butikksentersone slik det er regulert i reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Butikksentersonen vises i *temakart nr. 5 Butikksentersone, del 7.*

2.2.1.5 Utenfor butikksentersonen tillates handel slik:

a. Enkeltforretninger mindre enn eller lik 1500 m^2 BRA
b. Kjøpesentre mindre eller lik 3000 m^2 BRA.

2.2.1.6 Utformings- og funksjonskrav:

a. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
b. Mot sentrale gater og byrom skal det være publikumsrettet virksomhet og aktive fasader på gateplan. Virksomheter skal ha inngang fra gateplan.

c. Bygg med boliger skal ha egen adkomst fra terreng, og inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
d. Ny bebyggelse skal skape variasjon i gateløpet og bidra til attraktive byrom.
e. Gater som er sikt-akser mot viktige landskapselementer skal holdes åpne og fri for sikthindrende møblering og installasjoner.
f. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
g. Logistikk for varetransport skal samordnes.

Retningslinjer

a. Besøks- og kulturrettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.
b. Det kan, etter skjønn, forbys lokalisering av store handelskonsepter/storvarehandel i sentrum dersom etableringen kan fortrenge andre sentrumsfunksjoner eller hvis de trafikale konsekvensene for bymiljøet blir uheldige.
c. Handel som faller inn under definisjonen for areal- og transportkrevende handel kan etableres i sentrum dersom konseptet er endret og kan innpasses i den urbane strukturen (bytilpasset). Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskravene til utforming, funksjon, arkitektur og estetikk, samt at den areal- og transportkrevende funksjonen er tatt ut.
d. Bebyggelse i sentrum bør utformes på bylivets premisser, slik at de ikke er til hinder for fremtidig aktivitet og bymessig utvikling. Dette innebærer:
e. Ny bebyggelse planlegges i en menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
f. Nye tiltak bør ha god tilknytning til eksisterende og fremtidig bystruktur.
g. Når bakgårder rehabiliteres og/eller bygges ut bør hensyn til kulturmiljøet og næringssammensetningen i sentrum tillegges vekt.
h. Gågatemiljøet med tverrgater forbeholdes publikumsretta virksomhet i 1. etasje mot gate, for å styrke aktivitet og et levende bymiljø.
i. Boliger i 1. etasje bør kun tillates etablert i områder med rent boligformål.
j. Grønne strukturer, byrom og kulturstier/løyper/snarveger bør sikres. Nye reguleringsplaner bør i tillegg sikre nye områder og åpne barrierer der de finnes.
k. Areal for allment tilgjengelig grønnstruktur utover det som er bestemmelse om felles uteoppholdsareal og lekeplasser kan pålegges i utbyggingsprosjekter eller tiltak som medfører mer enn 10 nye boenheter.

2.2.2 Område S2 – Rosenlund bydelssentre

2.2.2.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, kjøpesenter, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring[8], grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.2.2 Ved forretning tillates totalt 12 000 m^2 BRA til detaljvarehandel, *ref. definisjon i 2.4.2.*

[8] Med bytilpasset næring menes virksomhet som i skala kan innpasses i en bystruktur, og som kan forenes med områdets kombinerte funksjoner. Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskrav til utforming, funksjon, arkitektur, estetikk, og ikke medfører uheldige trafikale og miljømessige konsekvenser for bo- og bymiljø.

Retningslinjer

a. *Regulering og utbyggingstiltak i bydelssenteret skal forholde seg til prinsipper lagt i mulighetsstudiet «Byutvikling Nord», politisk vedtatt 26.06.14.*

2.2.3 Område S3-S4 – Bydelssentre

2.2.3.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.3.2 Ved forretning tillates detaljvarehandel i form av dagligvarer, *ref. definisjon i pkt. 2.4.2*, og i slik størrelsesorden:

a. S3 – Søre Ål: totalt 3 000 m^2 BRA.
b. S4 – Vingnes: totalt 2 500 m^2 BRA.

2.2.4 Utformings- og funksjonskrav for områdene S2, S3 og S4:

a. Det skal tilstrebes urban struktur i alle bydelssentre gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
b. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape kvalitet i form av gode uterom, torg og møteplasser.
c. Passasjer og gjennomgående snarveger skal sikres.
d. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
e. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
f. Alle bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
g. Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering/bussholdeplass.
h. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
i. Logistikk for varetransport skal samordnes.

2.2.5 Ved søknad om ny bebyggelse eller større utvidelser av eksisterende bygg skal det følge en illustrasjonsplan som viser hvordan prinsippene i bestemmelse 2.2.4 er ivaretatt.

Retningslinjer

a. *Flerkjernestrukturen definerer kommunens sentrum og bydelssentre. Bydelene bør styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området.*
b. *Bydelssenterets rolle er å dekke bydelens behov for daglig handel og tjenester. Dagligvarer, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege/helsetjenester.*
c. *Barnehage, skole, bo- og servicesenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssentrene.*
d. *Hvert bydelssenter bør ha et torg – et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget bør ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.*

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.3.1 Innenfor formålet tillates arealer for logistikk, industri, lager, pick-up point, verksted, håndverk, produksjon, regulerings-/stasjoneringsterminal for buss og terminalløsning for varedistribusjon, og nødvendige tilhørende funksjoner.

2.3.2 Utformings- og funksjonskrav:

a. Nye planer skal tilrettelegge for arealeffektiv utnyttelse.
b. Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
c. Trafikk, parkering og areal for logistikk skal samordnes.

Retningslinjer

a. Dispensasjonsbehandling ved søknad om handel i tilknytning til næringsvirksomhet:

i. Handel i næringsområder kan vurderes under forutsetning av at den er en klart underordnet del av næringsbedriftens virksomhet, og er i begrenset omfang.
ii. Slik handel bør være i tråd med ABC-prinsippet.

b. For næringsbebyggelse er intensjonen høy arealutnyttelse og fortetting av eksisterende næringsområder.
c. Intensjonen er høy arealutnyttelse gjennom fortetting/transformasjon av eksisterende næringsområder.
d. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.
e. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.
f. Det bør søkes å finne arkitektoniske løsninger for som tilfører området kvalitet og gjør det attraktivt.
g. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
h. God terrengtilpassing bør vektlegges.

2.4 Forretning (pbl. § 11-10)

2.4.1 Innenfor formålet tillates arealer for handel.

2.4.2 Definisjoner

AREAL- OG TRANSPORTKREVENDE HANDEL:
Areal- og transportkrevende handel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er kjøretøyer, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

DETALJVAREHANDEL: Varegrupper som ikke faller innunder kategorien areal- og transportkrevende handel er detaljvarehandel. Ved beregning av BRA for detaljvarer medregnes hele bygningens BRA[9]. Unntatt er BRA tilknyttet tjenesteyting eller andre formål.

[9] Areal som skal regnes med i BRA er for eksempel fellesareal, salgsflate, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

DAGLIGVAREHANDEL: Dagligvarer er en del av detaljvarehandelen. Med dagligvarer menes varer som er forventet å konsumeres eller brukes opp innen en begrenset tid. Mat, hygieneartikler, husholdningsartikler, apotekvarer og blomster er eksempler på varer som regnes som dagligvarer.

STORE HANDELSFORMATER:
Med store handelsformater menes enkeltforretninger med minimum 1500 m^2 BRA per forretning/enhet. Hovedandelen skal være publikumstilgjengelig butikkareal. Salget skal gå gjennom ett felles kassapunkt per forretning/ett foretak. Vareutvalget skal være bredt og inneholde bl.a. varegrupper som hvitevarer, brunevarer og/eller møbler.

2.4.3 I områder for bebyggelse og anlegg tillates gjennom reguleringsplan etablering av dagligvareforretning inntil 1500 m^2 BRA inkludert lager, forutsatt følgende:

a. Dagligvareforretningen skal ligge i gangavstand fra konsentrert bolig- eller fritidsboligbebyggelse.
b. Det skal dokumenteres at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste bydelssenter/sentrum.
c. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal dokumenteres.
d. Dagligvareforretningen skal ha trafikksikker adkomst for gående og syklende.
e. Dagligvareforretningen skal fremme bruk av gange og sykkel.

2.4.4 Dagligvarehandel tillates ikke i områder avsatt til næring eller næring i kombinasjon med areal- og transportkrevende handel. Bestemmelse 2.4.4 gjelder foran bestemmelse 2.4.3.

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

2.5.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål K1 til K9 framgår av *temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel, del 7.*

2.5.2 K1: Sannom og Industrigata Nord: Kombinert formål næring og forretning

2.5.2.1 Innenfor formålet tillates næring og forretning til areal- og transportkrevende handel.

2.5.2.2 Sikringssona for vannverket gjelder innenfor formålet, *jf. bestemmelse 4.1.*

2.5.2.3 Tomteutnyttelse og høyder:

a. Nye reguleringsplaner og nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
b. Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjon som viser at dette kan oppnås.
c. Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.

Retningslinjer

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*

d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.3 K2: Bydel Nord – Området mellom Rosenlund og Lillehammervegen: Kombinert formål bolig og forretning.

2.5.3.1 Innenfor formålet tillates bolig og forretning til store handelsformater.

2.5.3.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.3.3 Forretning tillates i form av store handelsformater begrenset til totalt 15 000 m^2 BRA.

2.5.3.4 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #3 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

2.5.4 K3: Bydel Nord – Områdene mellom Industrigata og Moavegen og langs Gudbrandsdalsvegen: Kombinert formål bolig og næring.

2.5.4.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter[10].

2.5.4.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.4.3 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #4 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

Retningslinjer

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.5 K4: Området langs Fåberggata: Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.5.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

2.5.5.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.5.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.5.4 Utformings- og funksjonskrav:

a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til en urban struktur, å opprettholde strøkets karakter og skape gode uterom som gir intimitet og trygghet.
b. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for ny og eksisterende bebyggelse.

[10] Småskalavirksomheter betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

c. Byggelinje skal være mot gate.
d. Bebyggelse med utadrettet virksomhet skal ha fasade mot gater, plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.

Retningslinjer

a. Småskalavirksomheter defineres som virksomheter som kan innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur, ref. illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper, del 6.

2.5.6 K5: Strandtorget-området: Kombinert formål bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring

2.5.6.1 Innenfor formålet tillates bolig, kjøpesenter, forretning til detaljvarehandel, store handelsformater, areal- og transportkrevende handel, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, bytilpasset næring.

2.5.6.2 Det tillates totalt 50 000 m^2 til varehandel fordelt slik[11]:
a. 30 000 m^2 detaljvarehandel uten restriksjoner på butikkstørrelse *(rev. 10.03.21).*
b. 9 000 m^2 i form av store handelsformater *(rev. 10.03.21).*
c. 11 000 m^2 i form av areal- og transportkrevende handel *(rev. 10.03.21).*

2.5.6.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #2 Strandtorget-området, *ref. bestemmelse 4.20.3.*

2.5.7 K6: Søre Ål/Hage - Kombinert formål bolig og næring

2.5.7.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring.

2.5.7.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.7.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.7.4 Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

2.5.7.5 Utformings- og funksjonskrav:
a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torgplasser som gir intimitet og trygghet.
b. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
c. Parkering, trafikk og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Alle publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.
g. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for eksisterende bebyggelse.

[11] Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

Retningslinjer

a. *Intensjonen er høy arealutnyttelse og en gradvis transformasjon av eksisterende næringsarealer til boligformål.*
b. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet.*
c. *Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
d. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt også for næringsbygg Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
e. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.8 K7: Svaneredet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting

2.5.8.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting.

2.5.8.2 Bolig, offentlig eller privat tjenesteyting skal etableres på en slik måte at det ikke fører til privatisering av utearealer og strandsone.

2.5.8.3 Utformings- og funksjonskrav:

a. 1. etasje på hovedbygningen skal forbeholdes tjenesteyting og være allment tilgjengelig.
b. Strandsonen og strandsonens nærområde skal være tilgjengelig for allmenn bruk.
c. Verneverdig bebyggelse (garveriet) skal bevares.
d. Høyder på nye bygg skal tilpasses slik at det ikke forringer strøkets karakter

Retningslinjer

a. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes.*

2.5.9 K8: Hagejordet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, høydebasseng

2.5.9.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting begrenset til barnehage og omsorgsboliger, høydebasseng, grønnstruktur og teknisk infrastruktur.

2.5.10 K9: Del av brannstasjonstomta i nordre bydel - Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.10.1 Innenfor formålet tillates offentlig eller privat tjenesteyting og næring.

2.5.10.2 Det tillates ikke etablert virksomheter som ved støy og andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for beboere i omliggende boligområder.

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

2.6.1 Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

2.6.2 Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

2.6.3 Ved regulering og gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplan/landskapsplan, tilpasset tiltakets omfang og størrelse.

Retningslinjer

a. *Tiltak som kan tillates er klubbhus, bålplass, gapahuk eller liknende.*
b. *Tiltakets eier bør være offentlig eller en organisasjon, slik at det kan benyttes av allmennheten/lag/foreninger.*

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)

2.7.1 Vedlikehold og rehabilitering av eksisterende, lovlig oppførte brygger og moloer er tillatt.

2.7.2 Det tillates gangbruer når disse inngår som en del av et sti-/løypenett og fremmer friluftsliv og aktivitet.

2.7.3 Vassdragskryssinger skal dimensjoneres med tilfredsstillende tekniske løsninger, for ikke å påføre økt fare/flomfare.

2.7.4 Nye brygger og moloer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

2.7.5 Det er ikke tillat med nye tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel og interesser.

2.7.6 Det tillates ikke dumping av fyllmasser i vassdrag og sjøer.

Retningslinjer

a. *Tiltak for å fremme allmennhetens bruk av og tilgang til sjø/vassdrag kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.*

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9

3.1 Områdetyper

3.1.1 Områdetyper er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Områdetypene er beskrevet i tabell under retningslinjer bokstav a og vist på illustrasjonskart nr. 1. – Områdetyper, *ref. del 6.*

3.1.2 Områdetypene er inndelt i følgende kategorier:

a. Bygårdsbebyggelse
b. Småhusbebyggelse i kvartaler
c. Småhusbebyggelse utenfor kvartaler
d. Blokkbebyggelse
e. Gårdstun

3.1.3 Karaktertrekk for områdetypen:

Strøkets karakter skal legges til grunn ved regulering og tiltak. Utgangspunktet er strøkets karakter når området ble bygget ut/regulert.

3.1.4 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.1.5 Når nye reguleringsplaner, reguleringsendringer eller tiltak utfordrer strøkets karakter, kreves begrunnelse/redegjørelse for valg av arkitektonisk utforming/annen løsning, *ref. retningslinje bokstav b .*

Retningslinjer

a. Tabell områdetyper

Inndeling i områdetyper bygger på kartlegging av den bebygde strukturen. Intensjonen er å sikre en byutvikling som ivaretar hensynet til Lillehammers historie, egenart og karakter.

Områdetypen defineres av type bebyggelsesstruktur. Karaktertrekkene beskriver det generelle særpreget til områdetypen i form av byggeskikk, skala, arkitektur, høyder og volum.

Områdetype	*Bebyggelsesstruktur*	*Karaktertrekk (byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum)*
Bygårdsbebyggelse	*Kvartalsbebyggelse med bebyggelse i byggelinje mot gate og bakgårdsbebyggelse.*	*Struktur med store kvartaler 140 x 140 m. med tydelige akser nord-syd og øst-vest som har god kontakt med det utenforliggende landskapet.* *Kvartalshjørner er brukket.* *Gatebebyggelse med utadrettede fasader i 1. etg. med passasjer til bakgårdene.* *Passasjer og gutuer samt store bakgårder med generelt lav bebyggelse gir en åpen bebyggelsesstruktur.* *Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten. Dette har gitt en variert fasade mot gate.* *Den eldre trehusbyen består av en homogen bygningsmasse med overvekt av 2-3 etasjes trehus fra 1800-tallet med gjennomsnittlig fasadeinndeling på 22,5 meter. Typisk for denne strukturen er Storgata. Det var et prinsipp at høyde mot gate ikke skal overskride gatens bredde.* *Materialbruken mot gate er hovedsakelig stående malt trepanel, tegl på tak, ubehandlet tre i bakgårdsbebyggelsen.*

		Nyere bebyggelse, fra 50-, 60- og 70-tallet består hovedsakelig av murgårder i ulike stilarter med 3-4 etg. Typisk for denne strukturen er Kirkegata. Denne arkitekturen kan i sterkere grad tåle endringer og moderne arkitektur sammenliknet med den lave trehusbebyggelsen og bakgårdene. *Monumentalbygg bryter tydelig med øvrig bebyggelse i høyde og form.* *Den eldre industribebyggelsen er oppført i tegl.* *Et særtrekk i bybildet er bevarte fabrikkpiper og bakgårdsbebyggelse knyttet til håndverksbedrifter.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Småhusbebyggelse i kvartaler	*Eldre by-/ villabebyggelse med forhager, i en organisk hagebystruktur.* *1912-planen.*	*Frittliggende eneboliger med romslige hager i en organisk kvartalsstruktur etter ideal fra engelske hagebyer. Utbygget etter planer fra 1900-1950 hvor målet var en by preget av natur og rekreasjon.* *Bebyggelsesstruktur med forhage mot vest er karakteristisk, og skal ivaretas.* *Bebyggelsen består hovedsakelig av trehus utformet innenfor stilarter for perioden.* *Historisme og jugendstil i den eldste perioden, funksjonalistiske idealer i den nyeste bebyggelsen.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Småhusbebyggelse i felt	*Eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse planlagt og utbygget som felt med samlevei, like bygninger i gjentagende struktur.* *Rekkehus, kjedehus, flermannsboliger.* *Miljøer som viser en utvikling over tid.*	*Eneboliger/tomannsboliger i 1-2 etg. Hovedsakelig med saltak i en struktur orientert langs terreng med hager mot vest.* *Enkeltbygg fra 60- og 70-tallet med flate tak, en etasje.* *Bygningsplassering, volum og takform er de dominerende elementene i strukturen.* *Bebyggelse etter ca. 1960 er utformet etter husbankstandard.* *Bebyggelsen består av trehus med knappe detaljer og ofte modulbasert byggeri.* *De eldste rekkehusområdene ble bygget som arbeiderboliger.* *Det er i disse prosjektene lagt vekt gode fellesløsninger og barnevennlige uteområder.* *Ny bebyggelse skal underordne seg hovedhuset - ikke bryte med strøkets karakter.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Blokkbebyggelse	*Leilighetsbebyggelse.* *Miljøer som viser en utvikling over tid.*	*I hovedsak tradisjonell lavblokk bebyggelse inntil 4 etg. Lagt langs kotene. Enkelte punkthus over 6 etg.* *Ulike tids – og stilepoker representeres i blokkbebyggelsen.* *Ved endringer/tiltak skal karaktertrekkene fra stilepoken legges til grunn.*
Gårdstun	*Del av den historiske gårdsbebyggelsen*	*Gårdstundannelse eller rester etter dette.*

b. *Redegjørelsen i pkt. 3.1.5 bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av løsning/arkitektonisk utforming:*

   i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
   ii. *bygningsvolumets form og samspill med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.*
   iii. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.*
   iv. *beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
   v. *bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*

c. *Kommunen kan kreve utfyllende dokumentasjon og illustrasjoner for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

3.1.6 Områdetype – Bygårdsbebyggelse

3.1.6.1 Generelle bestemmelser:

a. Lillehammers karakteristiske byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen skal ligge til grunn for ny bebyggelse. Oppføring av nye bygninger skal skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens særpreg og struktur mht. utnyttelsesgrad, høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk.
b. Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur og skal understreke og forsterke denne. Ny gatebebyggelse skal komplettere kvartalene og henvende seg ut mot gate/byrom.
c. Det skal legges særlig vekt på bygningens form, fasade og materialvalg slik at gate- og byrom blir understreket og forsterket.
d. Fortetting skal tilføre området kvaliteter slik at bokvalitet både for eksisterende og nye boliger ikke forringes, passasjer og grønne byrom holdes åpne.
e. Deler av formålet omfattes av gjennomføringssone H 820 # 1, *jf. bestemmelse 4.20.2*. Ved regulering av denne sona er bestemmelsene for områdetype bygårdsbebyggelse veiledende.

3.1.6.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved alle nye reguleringsplaner og nye tiltak styres tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering, kvalitetskrav til arkitektur og estetikk, samt hensynsskrav til bygningsvern og kulturmiljøer.

3.1.6.3 Høyder:

a. Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene for Sentrumsplanen. Bygg over 4 etasjer tillates ikke.
b. Høydeangivelsene i Sentrumsplanen vil ikke alltid kunne utnyttes fullt ut. Det skal tas hensyn til:

   i. Strøkets karakter: Høydene skal tilpasses eksisterende høyder både for ytre (gatebebyggelsen) og indre kvartal (bakgårdsbebyggelsen), jf. bestemmelse 3.1.3 og 3.1.5.1
   ii. Krav til solinnfall for boliger, jf. bestemmelse 1.8.
   iii. Uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.6 og 1.7.
   iv. Vern av bygninger og kulturmiljøer, jf. bestemmelse 3.2.

v. Byrom, grønne og blå strukturer.

c. Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn slik at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Gesimshøyden skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.
d. Høyde skal beregnes ut fra kotehøyde.

3.1.6.4 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for oppdeling, utforming og plassering av alle nye bygg. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av fasadeinndeling.
b. For kvartalsbebyggelsen skal fasadelengde mot gate som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3 eller blir lengre enn 25 meter, skal denne deles i ulike visuelle uttrykk.
c. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal utformes innenfor en historisk tilpasset sammenheng med referanser til bakgårdens tidsuttrykk, funksjon og utforming. Elementer som referer til den historiske bebyggelsen og bruken skal i størst mulig grad gjenskapes og gjenbrukes.
d. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal bidra til å gjenskape bakgårdsmiljøet i ny form og aktivisere byrommet/bakgården.
e. Ved dokumentert totalskade skal den historisk bebyggelse mot Storgata og tverrgater i den eldre kvartalsstrukturen rekonstrueres.
f. Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terreng. Det tillates ikke høy sokkel i bygatene.
g. Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over offentlig gate, gangveg eller byrom.
h. Det tillates ikke gangbroer mellom bygninger på tvers av eksisterende gateløp.
i. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningen.
j. Renovasjon må anlegges slik at det gir god tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og samtidig ikke er til sjenanse.

Retningslinjer

a. Sentrumskvartalenes tette trehusbebyggelse på 2-3 etasjer med bakgårder, med tilpasning til plasser og gutuer og kontakt med landskapet er premissgivende.
b. Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter.
c. Det bør tilstrebes balanse mellom bolig, næringsvirksomhet og handel i bygårdsbebyggelsen.
d. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet og som skaper dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.
e. Intensjonen med fasadeinndeling er å oppnå variasjon. Der opprinnelig eiendomsstruktur er vanskelig å avdekke, skal det likevel skapes variasjon.
f. Varelevering bør ikke være til unødig ulempe for bruk av gate og fortau.

3.1.7 Områdetype: Småhusbebyggelse i kvartaler og felt

3.1.7.1 Generelle bestemmelser:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter i skala, arkitektur, høyde, volum og byggeskikk.
b. Ny bebyggelse i kvartalene skal tilpasses de historiske kvartalsstrukturer med henvendelse mot gateløpet slik at kvartalets særpreg ivaretas.

3.1.7.2 Tetthet:

a. Tillatt bebygd areal av tomtearealet (BYA) = 25 % pr. tomt for frittliggende småhusbebyggelse og BYA= 35 % for konsentrert småhusbebyggelse.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en høyere utnyttelsesgrad.
ii. Områder der strøkets karakter gir tydelig føring for tomteutnyttelse/tetthet som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bebyggelse, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøvern, der det tillates inntil BYA = 20 % pr. tomt.
iv. Kulturmiljøer, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, der viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense skal legges til grunn, *jf. bestemmelse 3.2.5.4 og del 8.*

3.1.7.3 Deling av boligtomt:

a. For at deling av boligtomter til eneboliger skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m^2. For tomannsboliger skal både gjenværende og nye tomter være minimum 800 m^2.
b. Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.7.4 Høyder:

a. Regulering/reguleringsendring og nye tiltak skal definere maksimale høyder på gesims- og mønehøyde på hhv. 6.1 og 8.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak gjelder gesimshøyden som maksimal høyde. Ved pulttak må ikke gesimshøyden på sokkelsiden overstige 6.0 m.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en større høyde.
ii. Områder der strøkets karakter gir en tydelig føring for høyder som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bygning og kulturmiljøer avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, som har egne hensynskrav, *jf. bestemmelse 3.2.4.3 og 3.2.5.4*

3.1.7.5 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ny bebyggelse skal forholde seg til karaktertrekkene i den historiske kvartalsstrukturen eller bebyggelsesstrukturen de er en del av. Ny bebyggelse skal understreke og forsterke denne.
b. Bygningenes hovedretning skal legges langs kotene.
c. Terrengtilpasninger skal tilpasses strøkets karakter.

Retningslinjer

a. Lillehammers byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen anbefales lagt til grunn for ny bebyggelse når det gjelder volum, skala og materialvalg.
b. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet, men må bidra til et helhetlig bygningsmiljø som opprettholder strøkets karakter.
c. Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.
d. Ved deling av boligtomter kan kommunen unntaksvis etter skjønn godkjenne tomter ned til 500 m^2 for eneboliger og ned til 700 m^2 for tomannsboliger. I skjønnsvurderingen skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomst, vann og avløp, støy, parkering, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.
e. Konsentrert småhusbebyggelse kan tillates på egna tomter. Egna tomter for konsentrert småhusbebyggelse vurderes ut fra blant annet følgende faktorer:

i. strøkets karakter.
ii. tomtestørrelse.
iii. atkomstløsning på egen tomt
iv. atkomst/nærhet til nærmeste samleveg
v. trafikksikker skoleveg
vi. tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt
vii. samlet virkning på nabolaget

3.1.8 Områdetype: Blokkbebyggelse

3.1.8.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter.

3.1.7.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved ny regulering / reguleringsendring og nye søknadspliktige tiltak skal tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal *(bestemmelse 1.6),* leke- og aktivitetsplasser *(bestemmelse 1.7)* og parkering *(bestemmelse 1.5).*

3.1.8.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ved utforming av bygningsvolumet kreves tilpasning til landskap og terreng.
b. Inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
c. Privat uteoppholdsareal tillates ikke utkraget over felles uteoppholdsarealer eller offentlige byrom og gater.
d. Det er ikke tillatt med reflekterende overflater som fasademateriale.
e. Fasader skal utformes med tydelige brudd og avtrapping i forhold til terreng.

Retningslinjer

a. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet.
b. Eksteriøret bør utføres i bestandige materialer, tre er foretrukket materiale.

c. *Ny bebyggelse bør dokumentere forholdet til nær- og fjernvirkning.*
d. *Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes:*

    i. *strøkets karakter*
    ii. *landskapstilpasning*
    iii. *konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass*
    iv. *atkomst/nærhet til nærmeste samleveg*
    v. *trafikksikker skoleveg*
    vi. *tilstrekkelig uteoppholdsareal*
    vii. *samlet virkning på nabolaget*

3.1.9 Områdetype: Gårdstun

3.1.9.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse på eller i tilknytning til tunet skal tilpasses slik at særpreg og verdi ivaretas og forsterkes.
b. Gårdstun med fredet, vernet og/eller bevaringsverdig bygning og/eller kulturmiljø avsatt på illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» har i tillegg egne bestemmelser.

3.1.9.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Gårdstun tillates ikke fortettet med nye frittstående bygg.
b. Tilbygg og påbygg som endrer bygningenes hovedkarakter og hovedform tillates ikke.
c. Bygninger og anlegg som er en del av den historiske tunbebyggelsen tillates ikke revet eller fjernet, unntatt ved totalskade.
d. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade skal det foreligge en redegjørelse av kulturhistoriske verdier og dokumentasjon på at kulturhistorisk bygningskompetanse har vært benyttet.

Retningslinjer

a. *Bygningens bruk og funksjon skal i størst mulig grad opprettholdes.*
b. *Ny bruk kan tillates dersom det ikke medfører endringer på bygningens hovedkarakter og hovedform eller vesentlig endring av bygningens eksteriør.*
c. *Ny bruk som bevarer bygningens karakter kan være; Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.*

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

3.2.1 Bygningsvern og kulturmiljøer er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde, med tilhørende illustrasjonskart nr. 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer, *ref. del 6.*

3.2.2 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.2.3 Alle tiltak på fredede, vernede og bevaringsverdige bygg eller kulturmiljøer innenfor bestemmelsesområdet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

3.2.4 Bygningsvern

3.2.4.1 Bygningsvern omfatter fredede bygg og anlegg, vernede og bevaringsverdige bygg med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.4.2 Definisjoner

FREDET BYGNING OG ANLEGG:

Dette er bygninger og anlegg som er nasjonalt/regionalt vernet. For freda bygg og anlegg gjelder egne bestemmelser knytta til fredningen.

VERNET BYGNING:

Dette er bygg med sikringssoner regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner.

BEVARINGSVERDIG BYGNING:

Dette er bygg som er registrert som bevaringsverdige men har ikke et formelt vern. Gjennom byplanens bestemmelser og retningslinjer er det satt hensynskrav til denne typen bygg.

3.2.4.3 Hensynskrav til bygningsvern (sårbarhet/tålegrense):

a. Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven, regulert til vern, avsatt vernet eller bevaringsverdig i illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» eller er bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som verneverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
b. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade kreves redegjørelse av kulturhistoriske verdier. Det skal dokumenteres at kulturhistorisk bygningskompetanse benyttes.
c. Bevaringsverdige bygninger skal bevares slik at byggets karakter opprettholdes.
d. Bygninger, anlegg og bygningsmiljø som er fredet etter kulturminneloven eller merket for bevaring/vern i illustrasjonskart nr. 2 for bestemmelsesområde «Bygningsvern og kulturmiljøer» skal bevares i eksteriør og form. Det tillates ikke fasadeendringer.
e. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, farge, materialbruk og detaljering i fasade opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
f. Ved eventuell ombygging og omdisponering av eldre næringsbebyggelse skal byggets karakter opprettholdes på en slik måte at dens historiske funksjon fortsatt kan leses.
g. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning etter brann eller annen vesentlig skade som ikke muliggjør en rekonstruksjon, kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving kan kommunen kreve gjenoppbygging av kopi (av opprinnelig, tapt bebyggelse).*
b. *Ved rehabilitering eller gjenoppbygging av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.*
c. *Fasadeendring av og tilbygg/påbygg til fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan tillates såframt dette ikke forringer bygningens eller bygningsmiljøets verneverdi. Eventuelle tilbygg/påbygg bør underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
d. *Kommunen kan i samråd med regional kulturminnemyndighet tillate mindre avvik fra bestemmelsene til bygningsvern. Dette kan begrunnes med byggets funksjonalitet/anvendelse.*

3.2.5 Kulturmiljøer

3.2.5.1 Definisjon

Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.5.2 Kulturmiljøene er opplistet i *retningslinje a)* og beskrevet med historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense, *ref. del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.

3.2.5.3 Kulturmiljøene er inndelt i følgende hovedkategorier (se retningslinje a):

a. Rutenettbyen med bygårdsbebyggelse
b. Hagebyen med villabebyggelse
c. Mellomkrigstiden 1920-40 tallet
d. Etterkrigstidens by 1950-90 tallet
e. Kulturminneanlegg
f. Historiske vegfar

3.2.5.4 Hensynskrav til kulturmiljøer (sårbarhet/tålegrense):

a. Viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense for de enkelte kulturmiljøene skal legges til grunn ved regulering, reguleringsendringer og tiltak i miljøet. Disse framkommer av tabellen i *del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.
b. Hensyn som skal vurderes for å sikre de utvalgte miljøene:

   i. Historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense for endringer
   ii. Sårbarhet/tålegrense ut fra verdien og bestående karaktertrekk til de ulike kulturmiljøene.
   iii. Enkeltbygningers verdi og sårbarhet, men også området som helhet.
   iv. Tålegrense for endring av skala eller struktur ved fortetting.
   v. Tålegrense for endring av terreng og grøntområder.

vi. Tålegrense for endring av bygningenes arkitektoniske uttrykk.
vii. Tålegrense for å endre opplevelsesrikdom og forståelse av tidsdybde.

c. Eksisterende bebyggelse, som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø, skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering i fasade, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
d. Ved etablering av ny bebyggelse i eller i tilknytning til bevaringsverdige kulturmiljø skal denne tilpasses på en slik måte at bevaringsverdien ikke reduseres/forringes.
e. Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. proporsjoner, form, fasade, detaljering, farge- og materialbruk som underordner seg og harmonerer med det bevaringsverdige kulturmiljøet. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes der dette er aktuelt.
f. Gamle hager, murer, gutuer, smett og øvrige utomhuselementer er en del av miljøene som skal bevares.
g. Enkeltbygg og anlegg som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø og som har historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
h. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

Retningslinjer

a. *Tabellen under gir en oversikt over de 33 utvalgte kulturmiljøene som er vist på illustrasjonskart nr. 2 Bygningsvern og kulturmiljøer i del 6 og beskrevet i del 8.*

Kategori	Nr.	Kulturmiljø - navn
Rutenettbyen: Bygårdsbebyggelse	# 1	Vingnes. Egen Dive-analyse
	# 3	Vingnesbrua, Berget,Vinterbrøyta og Hammartun. Egen Dive-analyse. Del av NB! Område[12]
	# 5	Mathiesens gate. Del av NB! Område
	# 6	Utsiktsbakken og Storgata sør. Del av NB! Område
	# 7	Parkaksen. Del av NB! Område
	# 8	Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse. Del av NB! Område
	# 9	Bygårdsmiljø Bankenkrysset
	# 10	Stortorget. Del av NB! Område
	# 16	Gamlevegen sør. Del av NB! Område
	# 17	Løkkegata. Del av NB! Område
	# 18	Nordregate. Del av NB! Område
Hagebyen: Villabebyggelse	# 4	Villabebyggelsen rundt Sportsplassen. Del av NB! Område
	# 12	Villabyen, hyttebyen
	# 14	Nedre Lysgårdsveg
	# 19	Storgata nord, villaer med forhager
	# 20	Gamlevegen nord. Del av NB! Område
	# 21	Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. Del av NB! Område

[12] NB! Områdene er områder som inngår i Riksantikvarens database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. NB! Områdene er en del av kulturmiljøene.

Mellomkrigstid 1920-40-tallet	# 29	Busmoen
Etterkrigstidens by 1950-90-tallet	# 2	Chicago, Vingnes. Egen Dive-analyse
	# 11	Fattig og Rik
	# 22	Del av søre Holme. Sigrid Undseths veg/Lars Jordes veg
	# 23	Håkon Håkonsens veg / Hans Aaneruds veg
	# 24	Erlends veg/Sølve Solfengs veg
	# 25	Hertug Skules veg/ Kong Sverres veg
	# 26	Øvre Smestad, Slåttevegen
	# 27	Ekromskogen
	# 28	Skårsetlia
	# 31	Suttestad Årettavegen
	# 32	Midtre Langset
	# 33	Bakkalykkja
Kulturminneanlegg	# 13	Industribebyggelsen langs Mesnaelva. Del av NB! Område
	# 15	Lillehammer hotell med bunker

4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B)

4.1.1 All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for Lillehammer vannverk, referanse: «Beskyttelse av grunnvannskilden», datert 02.02.73.

4.1.2 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3:

a. Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
b. Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
c. Nyanlegg av beholdere større enn 5m3 for olje og oljeprodukter.
d. Tankanlegg av beholdere med maksimalt volum 5m3 for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
e. Drivstoff- og oljeledninger.
f. Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
g. Legging av oljegrus.
h. Etablering av industri/ næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved tjenesteområde Vann og avløp.
i. Utslipp til bekker og mindre vassdrag med utløp i sikringssonen av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
j. All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignende skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.1.3 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2B:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 3.
b. Bensinstasjoner, lagre av. olje- og oljeprodukter inkl. tanker for boligoppvarming. Transport og bruk av stoffer som kan være skadelige for grunnvann f.eks. olje, drivstoff og løsnings-midler.
c. Lagring av søppel, skrot og avfallsstoffer.
d. Renseanlegg for avløpsvann.
e. Infiltrasjonsanlegg.
f. Avløpsledninger som ikke er ekstra sikret mot lekkasje.
g. Uttak av jordmasser, (grus, sand og leire), planer for uttak og bruk av utstyr skal godkjennes av kommunen.
h. Bruk av husdyrgjødsel.
i. Stakker med gjærende dyrefor, surforsiloer, halmlutingsanlegg.
j. Aktiviteter som kan medføre forurensing av grunnvann.

4.1.4 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2A:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 2B og 3.
b. Uttak av grus, sand og leire.
c. Bruk av kjemiske midler mot skadedyr og plantevekster.
d. Bruk av kunstgjødsel når gjødseltype og kvantum ikke er godkjent av Mattilsynet.

4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01)

4.2.1 Tiltak som kan være i konflikt med området som fremtidig vannkilde tillates ikke. Tiltak innenfor område for reservevannkilde skal omsøkes til Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.2.2 All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignede skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03)

4.3.1 Innenfor hensynssonen skal boring av energibrønner avklares med kraftverkseier.

4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230)

4.4.1 I grønn støysone (H230) tillates ikke nye aktiviteter eller virksomheter som gir støynivå over L_{den} 50 dB. Eksisterende virksomheter/aktiviteter innenfor sonen kan fortsette. Ved endringer eller utvidelser som medfører økt støynivå, skal det utarbeides støyfaglig utredning som dokumenterer støynivået fra virksomheten.

Retningslinjer

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved endring/utvidelser som medfører økt støynivå.*

4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310)

4.5.1 Ved regulering eller søknad om tiltak skal det skal dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i TEK 17.

4.5.2 Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før det tillates bygging.

Retningslinjer

a. *Kommunen kan kreve at det gjennomføres geotekniske undersøkelser for å dokumentere skredfaren.*
b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av skredfarerapport.*

4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01)

4.6.1 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med regulering.

4.6.2 Innenfor hensynssonen skal nødvendige sikringstiltak mot flom være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.

Retningslinjer

a. *Kommunen kan kreve at det gjennomføres hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.*

b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av utredninger av flom og overvann.*
c. *Ved planlegging og prosjektering av nye bruer og andre tiltak i vassdrag, bør det beregnes tilstrekkelig fribord over øvre flomvannsnivå.*
d. *Tiltak som medfører vassdragskyssinger i nærhet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur bør dimensjoneres for en 200-års flom + klimapåslag og ev sikkerhetsmargin for ikke å påføre andre økt fare.*

4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02)

4.7.1 Innenfor hensynssonen skal det foreligge faglig dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas i plan- og byggesaker.

4.7.2 For ny bebyggelse eller omdisponering av eksisterende innenfor sikkerhetsklasse F2 (200-årsflom) skal det legges til 0,5 m sikkerhetsmargin.

4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350)

4.8.1 Innenfor hensynssonen skal det ved regulering eller søknad om tiltak etter plan og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 gjøres særskilte vurderinger med tanke på risiko ved ulykke.

Retningslinjer

a. *Det tillates normalt ikke bebyggelse for varig opphold eller virksomhet som kan være særlig utsatt ved ulykker.*

4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390)

4.9.1 Kjent, mulig og usikker grunnforurensning framkommer av *temakart nr. 8 Grunnforurensning.*

4.9.2 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensning i forbindelse med regulering eller før det gis tillatelse til tiltak.

4.9.3 Der kartleggingen viser grunnforurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410)

4.10.1 Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for bygg som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging) og som har bruksareal (BRA) over 250 m^2.

4.10.2 Tilknytningsplikten gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

4.10.3 Bygg med tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

4.10.4 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet.

4.10.5 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Retningslinjer

b. Fritak kan blant annet være aktuelt i følgende tilfeller:

i. Der det kan tas i bruk annen alternativ energiforsyning.
ii. Der hovedombygging vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
iii. Der det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02)

Retningslinjer

a. Overordna grønnstruktur framkommer av temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur.
b. Hensynssonen viser hovednettverket av blå, grønne og grå strukturer i byen – «byromsveven». Hensynssonen ivaretar disse sammenhengene på overordnet nivå.
c. Tiltak som vil redusere allmennhetens tilgang til/bruk av grønnstrukturen bør ikke tillates.
d. I alle reguleringsplaner og ved fortettings- og utbyggingsprosjekter bør det stilles krav som forsterker grønnstrukturens funksjon som byrom, og som opprettholder og videreutvikler byromskvaliteter knytta til denne.
e. Byromsanalysens mulighetsdiagram viser de ulike allmenningskorridorene – tverrgående strukturer. Diagrammene legges til grunn for utvikling av allmenningene. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak som berører disse områdene bør det utredes/dokumenteres;
  - *hvordan visuelle hensyn, siktlinjer og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas.*
  - *hvordan ny bebyggelse påvirker solforhold i de mest sentrale byrommene.*
f. Ved utbygging langs vann og vassdrag tillegges allmennhetens tilgang stor vekt. Langs Mjøsa og elvedragene bør det etterstrebes tilrettelegging i form av møteplasser og grønne lunger som gir variasjon i utforming og opplevelse. Byggegrensen kan gjennom reguleringsplan justeres i samsvar med dette.
g. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer bør i størst mulig utstrekning bevares, videreføres og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning osv., bør tilpasses strøkets karakter. Strøkets karakter beskrives under bestemmelser for områdetyper og bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø.
h. Planlegging og tiltak i og i tilknytning til byavenyen (H540_1) bør ta nødvendig hensyn til at denne er en del av den overordna grønnstrukturen. Forholdet mellom bygg, gangpassasjer, byrom og sammenhenger bør utredes/dokumenteres.
i. Innenfor hensynssonen (H540_02) kan det gjøres tiltak for fremme tilgjengelighet for allmenheten. Alle tiltak bør gjøres skånsomt, og vegetasjon bør bevares.

4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.*

4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01)

Retningslinjer

a. *De skogkledde åsryggene, landskapsformasjoner, elvedrag og strandsonen bør forvaltes slik at tilgjengelighet sikres og den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt byen ikke forringes.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynsone landskap bør det redegjøres for vurderinger knyttet til fjernvirkning, friluftsliv og landskapstilpasning. Ved tiltak innenfor hensynsonen kan det, etter kommunens skjønn, kreves at det utarbeides landskapsanalyse.*
c. *Nye bygg som bryter horisontlinjen fra byen bør unngås.*

4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02)

Retningslinjer

a. *Det åpne kulturlandskapet formidler byens historiske tidsdybde – for bosetning, ressursgrunnlag og bydannelse. Det åpne kulturlandskapet, inkl. gårdstun, bør hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak.*
b. *Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynsonen kan det kreves at det utarbeides landskaps-/kulturhistorisk analyse.*

4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02)

Retningslinjer

a. *H560_01: Hensynssonen viser geologiske naturminner. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturminnet unngås.*
b. *H560_02: Hensynssonen viser naturtyper. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturtypene unngås.*

4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570)

Retningslinjer

a. *H570_01 er verdifulle kulturminner fra 2. verdenskrig.*

   i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

b. *H570_02 er historiske vegfar.*

   i. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
   ii. *Vegfaret bør holdes åpent for fri ferdsel.*
   iii. *Vegfarets karakter bør opprettholdes.*
   iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs vegfaret bør opprettholdes.*

c. *H570_03 er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.*

   i. *Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel.*
   ii. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
   iii. *Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.*
   iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs Pilegrimsleden bør opprettholdes.*
   v. *Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.*
   vi. *Bare i særskilte tilfeller kan det gis dispensasjon for byggegrense mot pilegrimsleden.*

d. *H570_04 er fløteranlegget i Lågen.*

   i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

e. *570_05 er Lillehammer kirke, listeført kirke av nasjonal verdi.*

   i. *Ved vedlikehold og utbedringer bør fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.*
   ii. *Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).*
   iii. *Alle saker som angår kirken behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.*
   iv. *Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken behandles av regional kulturminnemyndighet.*

f. *570_06 er Lillehammer sykehus med Revmatismesykehuset- regional verdi*

   i. *Fasadeendring/modernisering og/eller vedlikehold bør skje på en slik måte at byggets historie fortsatt kan oppfattes. Det betyr at tiltak tilpasses slik at bygget fortsatt representerer tidsepoken og historien det forteller.*

ii. *Dersom det blir aktuelt å disponere sykehusarealet for et nytt storsykehus, bør verneverdiene vike. Samtidig bør kulturhistoriske elementer ivaretas på en slik måte at verdien som kulturmiljø fortsatt kan oppfattes.*

Retningslinjer

a. *I randsonen til hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer områdenes verneverdi.*

4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04)

4.17.1 Hensynssonen omfatter automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, statlig listeførte anlegg og listeførte kirker.

4.17.2 Søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

4.17.3 Automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4 første ledd pkt. A (H730_01): Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3, er forbudt, uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml. § 8.

4.17.4 Vedtaksfreda og forskriftsfreda bygninger og anlegg (H730_02): Disse bygninger og anlegg med berørt del av eiendom er fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.5 Statlig listeførte anlegg og listeførte kirker (H730_3)
Listeførte kirker: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

Statlig listeførte anlegg: Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.6 Automatisk fredete kirkebygninger (H730_4) - Garmo stavkirke og Fiskerkapellet
Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle tiltak som medfører inngrep i automatisk fredet kirke krever særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Saker som angår omgivelsene til automatisk fredet kirke skal sendes regional kulturminnemyndighet for rådgivning.

4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01)

4.18.1 Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710)

4.19.1 Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig framføring av gondol/bybane.

4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04)

4.20.1 Sonene omfatter områder med krav til felles planlegging, omforming og fornyelse. Sonene er vist i plankartet som hensynssoner og i *temakart nr. 4 Gjennomføringssoner H820_01-04, vedlegg 3.*

Retningslinjer

a. Prinsipper og anbefalinger i klimarapporten «Nord mot null» skal legges til grunn for utviklingen av områdene.

4.20.2 Gjennomføringssone H820_01: Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen

4.20.2.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram[13] som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.2.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.2.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.2.4 Prinsipp/intensjon

a. Områder innenfor hensynssonen skal omformes til tett, flerfunksjonell bystruktur med en blanding av kontor/forretning/tjenesteyting og bolig. Skysstasjons-området skal utvikles videre som regionalt trafikk-knutepunkt.

4.20.2.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Arealbehov for fremføring av jernbane, togstasjon og stasjoneringsterminal for buss skal avklares gjennom reguleringsprosessen.
b. Ved utvikling av området skal det, utover nødvendige funksjoner for jernbane og buss, prioriteres innfartsparkering, pendlerparkering og sykkelparkering.
c. Skyss-stasjonen skal sikres trafikksikker atkomstveg og bedre tilgjengelighet.
d. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid for Mesnadalen. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum/Fåberggata. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
e. Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
f. Den gamle industribebyggelsen langs Mesnaelva er bevaringsverdig og skal innpasses i en fremtidig struktur.
g. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
h. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres i områdeprogrammet hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

[13] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. b.

4.20.3 Gjennomføringssone H820_02: Strandtorget-området

4.20.3.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.3.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.3.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.3.4 Prinsipp/intensjon

a. Området skal transformeres flerfunksjonelt og med høy arealutnytting, *jf. bestemmelse 2.5.6.*

4.20.3.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Områdene skal utformes trafikksikkert med gode interne forbindelser.
b. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum gjennom Bankenkryssene og ut på E6/fremtidig lokalveg. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
c. Trafikk, parkering og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for gange- og sykkelframkommelighet, plasser/torg og opphold.
e. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at alle gangarealer er sikret for myke trafikanter. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom alle inngangspartier og fra alle innganger til parkering.
f. Det skal avsettes areal til sammenhengende grøntdrag og attraktive møteplasser.
g. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
h. Strandsonens kvaliteter skal sikres og forbeholdes aktivitet, lek og uteopphold.

Retningslinjer

a. Mulighetsstudiet «Lilletorget- Strandtorget» er et ikke rettskraftig dokument som bidrar til å definere områdets utviklingspotensial og framtidige funksjon. Mulighetsstudiets anbefalinger om utviklingsstrategi og helhetlig plangrep legger føringer for videre planarbeid i gjennomføringssonene.

b. Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:

i. Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)
ii. Funksjon i bebygd struktur
iii. Sammenhengende og funksjonell grønn infrastruktur, byrom, forbindelser og bruk av strandsonen
iv. Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk (gange, sykkel og bil), transport, logistikk og parkering
v. Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett
vi. Trasé for og konsekvens av bybane/gondol

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

4.20.4 Gjennomføringssone H820_03 og _04 - Bydel Nord

4.20.4.1 Det stilles krav til områdeprogram[14] for hver av sonene:

1. H820_03, # 3 - området mellom Rosenlund og Lillehammervegen (formål K2)
2. H820_04, # 4 - området på nedsiden av Industrigata (del av formål K3).

4.20.4.2 Mulighetsstudiet «Byutvikling Nord» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.4.3 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.4.4 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.4.5 Prinsipp/intensjon

a. Områdene skal transformeres mot boligformål i kombinasjon med store handelsformater i sone # 3 og småskalavirksomhet i sone # 4, *jf. bestemmelser 2.5.3 og 2.5.4.*
b. Områdene skal ha høy arealutnytting.
c. Bebyggelse skal innpasses i en urban struktur og utformes i kvartals/-gatebebyggelse.

4.20.4.6 Arealformål og tomteutnytting

a. Innenfor hver av sonene skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.
b. Funksjonsblanding med boligbebyggelse skal være i samme bygg, kvartal eller delområde.
c. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
d. For rene nærings- og handelsbygg tillates ikke etasjehøyde over 5,5 m.
e. Volum og høyder skal vurderes i forhold til tilgrensende boligområder.
f. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
g. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres områdereguleringen hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

4.20.4.7 Estetikk og arkitektur

a. God opparbeidelse av inngangspartier skal vektlegges.
b. Bebyggelse mot hovedveg skal definere gateløpet. Langs Gudbrandsdalsvegen og Industrigata skal bebyggelsen plasseres i byggelinje.
c. Ny bebyggelse skal ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg.
d. Store monotone flater skal unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade.
e. Det skal avsettes areal til sammenhengende langsgående og tverrgående grøntdrag med attraktive byrom.
f. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
g. God terrengtilpassing skal vektlegges.

[14] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. h.

4.20.4.8 Trafikk og parkering

a. Områdene skal utformes trafikksikkert.
b. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for opphold og gange i tilknytning inngang.
c. Virksomheter innenfor samme område skal løse adkomst, parkering og logistikk i fellesskap.
d. Varelevering skal skje i bakkant av hovedfasade/hovedinngang.
e. Parkeringsareal skal ikke plasseres foran bygning mot tilliggende veg.
f. Parkering skal være under bakken eller overbygd.

4.20.4.9 Klima og miljø / Nord mot null-prinsipper

a. Det skal vurderes aktiv bruk av tak og fasader. Med dette menes å gi disse arealene utvidet nytte, for eksempel tekniske installasjoner til energiproduksjon, som solceller, eller som overvannshåndtering ved blå og grønne tak.
b. Energieffektivisering skal utredes ved boligformål eller ved kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting. Valg av løsninger skal begrunnes.

Retningslinjer

a. *Mulighetsstudie «Byutvikling Nord» 2014 og klimarapporten «Nord mot null» 2017 gir føringer for utvikling av bydelen som legges til grunn for områdeprogram og regulering. Utvikling/utbygging i Bydelen bør tilstrebe klimanøytral transformasjon – «Nord mot null» som profil.*
b. *I stedet for områdeprogram kan det utarbeides en områdereguleringsplan for hver av gjennomføringssonene H 820_03 og _04. Denne vil erstatte områdeprogrammet og krav til regulering.*
c. *Intensjonen er høy arealutnyttelse med høy bokvalitet.*
d. *Området bør utvikles med varierte boligtyper som kjedehus, rekkehus og lavblokk særlig tilrettelagt for barnefamilier.*
e. *Alle boligprosjekter bør ha god tilgjengelighet til grønnstruktur og byrom med høy kvalitet.*
f. *Når bærekraftige løsninger innen materialvalg, energiløsninger, flerfunksjoner og samlokalisering av bygg ikke benyttes, bør dette begrunnes.*
g. *Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
h. *Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:*

    i. *Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)*
    ii. *Funksjon i bebygd struktur*
    iii. *Sammenhengende og funksjonell grønn/blå infrastruktur, byrom.*
    iv. *Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk/logistikk, herunder gange, sykkel og bil, varetransport og parkering*
    v. *Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett*

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME

DEFINISJONER

SKILT:

Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utside (NS 3041).

Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende.

Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

SKILTTYPER OG ØVRIGE DEFINISJONER:

Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

Henvisningsskilt: skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

Indirekte belyst skilt: lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

Lysskilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

Løsfotreklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

Skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

Takskilt: skilt montert på/over takgesims.

Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden.

Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet

Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.

Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil.

Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

HENSYN OG PLASSERING M.M.

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.
2. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
3. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler (frittstående bokstaver, symboler med mer) når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
4. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
5. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.
6. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
7. Det tillates ikke temporære skilt på bygning. Unntak gjelder ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
8. Utskiftbare reklameskilt og digitale tavler på innsiden av vinduer og på bygning, med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke.
9. Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
10. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
11. Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke.
12. For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.
13. Løsfotreklame og reklamesegl skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Maks antall 1 stk. per virksomhet. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid. Må ikke være til hinder og fare for personer med nedsatt funksjonsevne.
14. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. pkt. 20. Ved bruk av skiltplan kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
15. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke innenfor området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum.

UTFORMING

16. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: I området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem. I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m^2. Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer. Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m.
17. Uthengsskilt: Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.
18. Nedhengsskilt: Nedhengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1 m.
19. Vindusdekor: Vindusdekor er ikke tillatt innenfor reguleringsplan for sentrum. Plakater og lignende like innenfor vinduet som er beregnet for publikum på utsiden tillates ikke. Vindusutstilling tillates.
20. Skiltbelysning: Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt, hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.
21. Temporære skilt: På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.
22. Transportmiddelskilt: Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
23. Markiseskilt: Markiseskilt kan erstatte virksomhetsskilt. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.
24. Universell utforming: Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

SAKSBEHANDLING

25. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
26. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
27. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.
28. Følgende skilt er ikke omfattet av bestemmelsene:
    a. Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
    b. For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent

skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

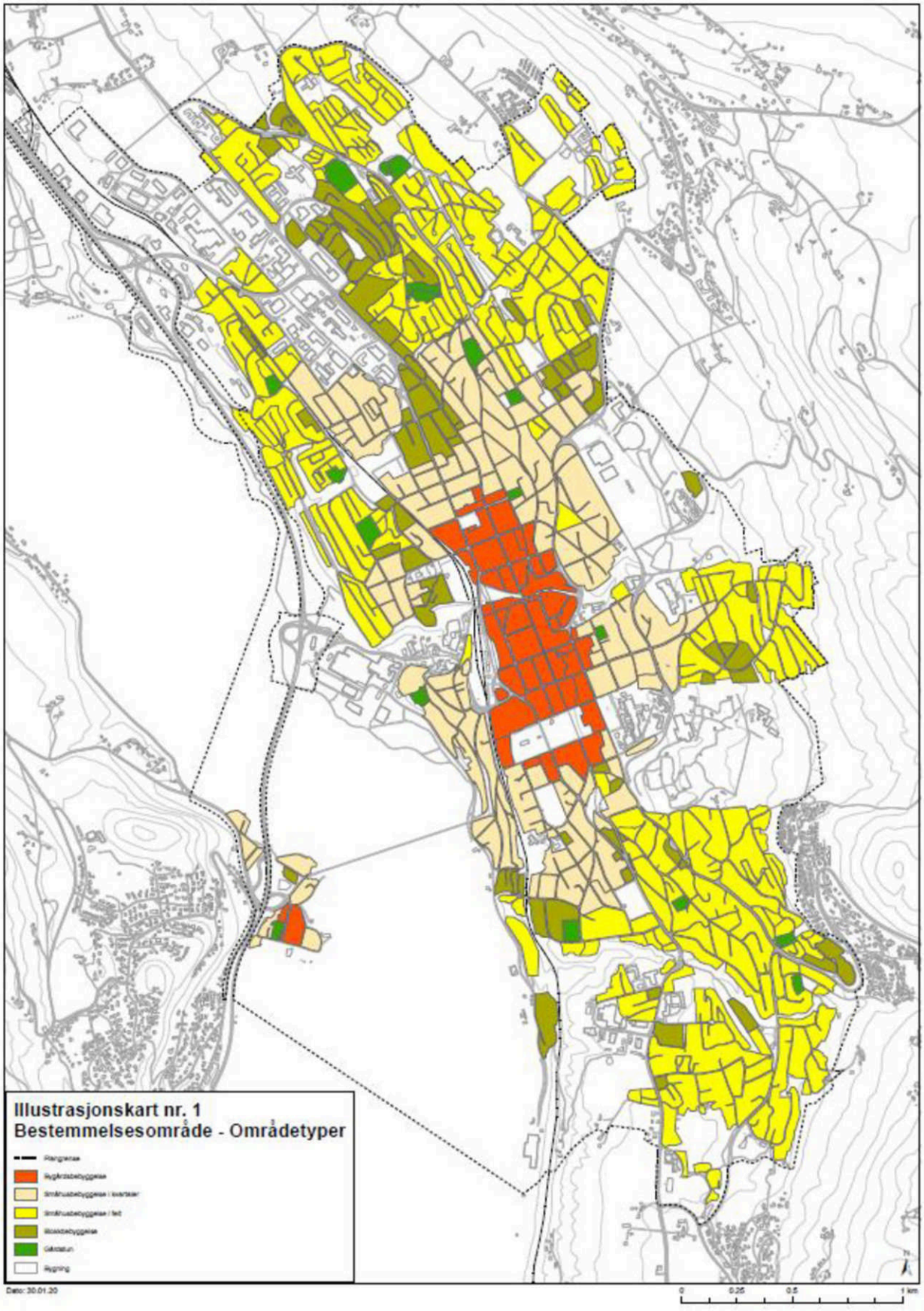
29. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
30. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, jf. vegloven § 33.
31. Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningsloven § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for ett begrenset tidsrom.
32. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.
33. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 1. ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 2. ledd.
34. Kommunen kan utarbeide veileder for bestemmelsene.

6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

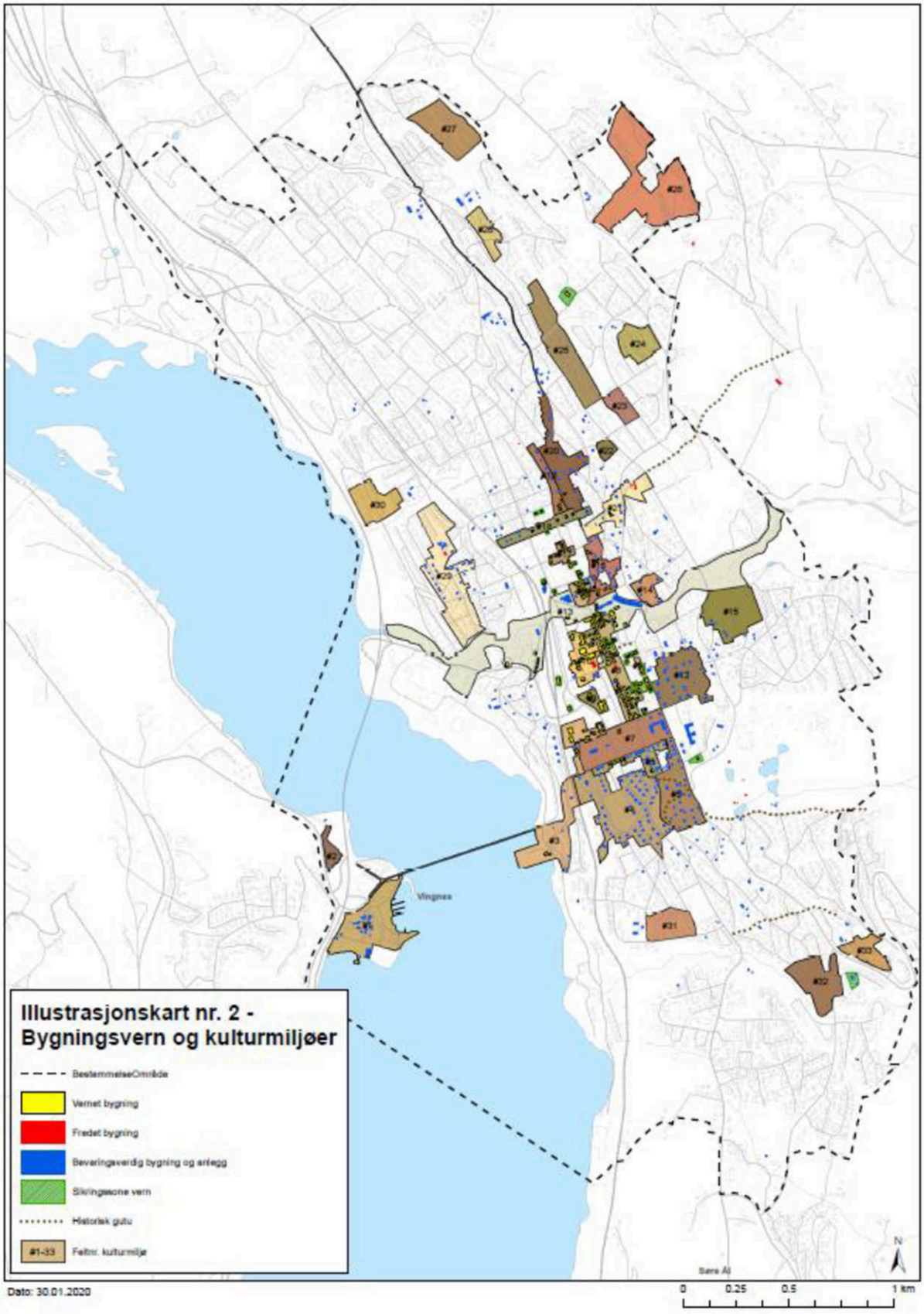
Illustrasjonskart nr. 1: Områdetyper

Illustrasjonskart nr. 2: Bygningsvern og kulturmiljøer

1. Bestemmelsesområde: Områdetyper



2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer



7 VEDLEGG: TEMAKART

Temakart nr. 1 Parkeringssoner

Temakart nr. 2 Byens Profil

Temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel

Temakart nr. 4 Gjennomføringssoner

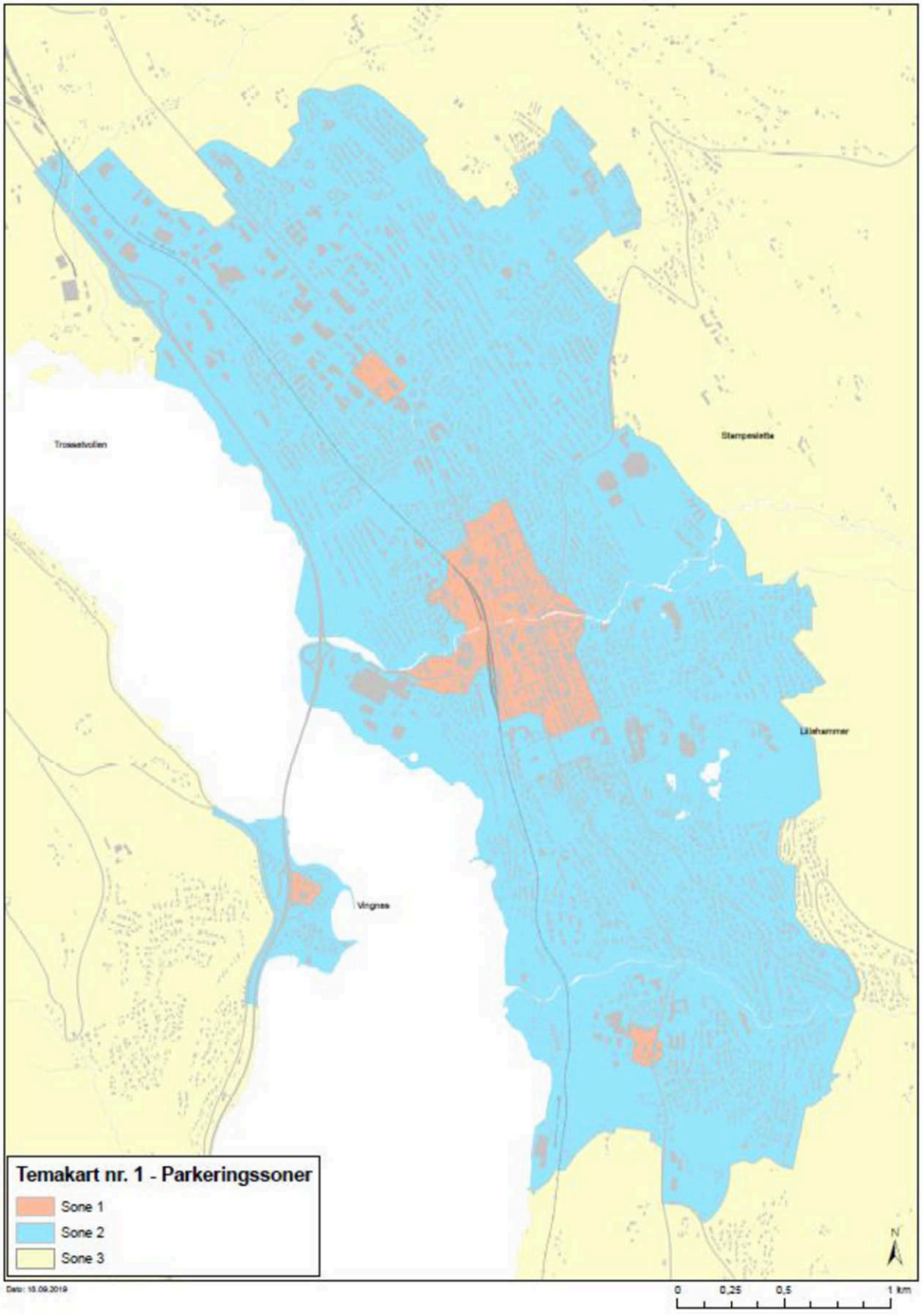
Temakart nr. 5 Butikksentersone S1- Bysentrum

Temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur - byromsveven

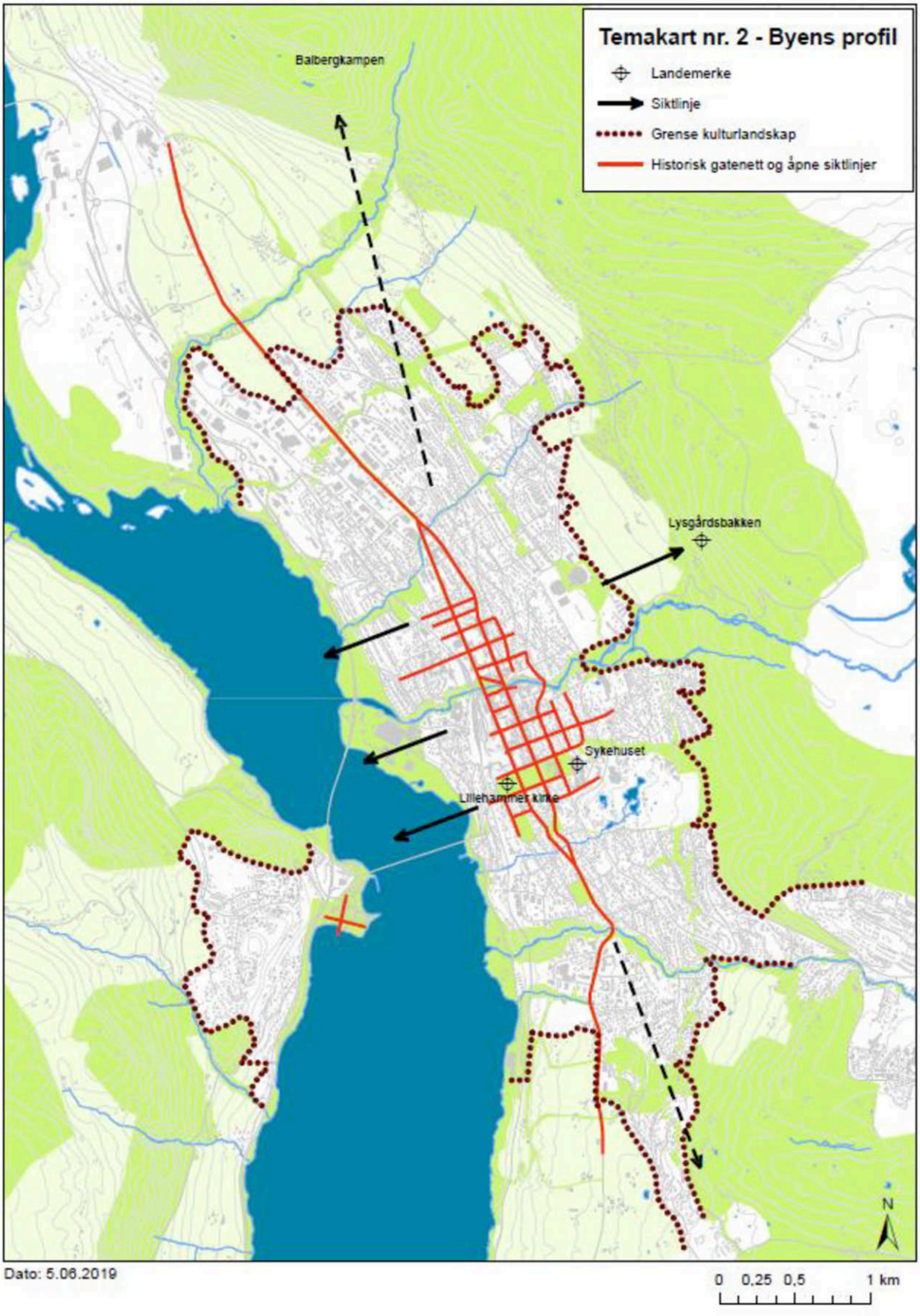
Temakart nr. 7 Byrom, leke- og aktivitetsplasser

Temakart nr. 8 Grunnforurensning

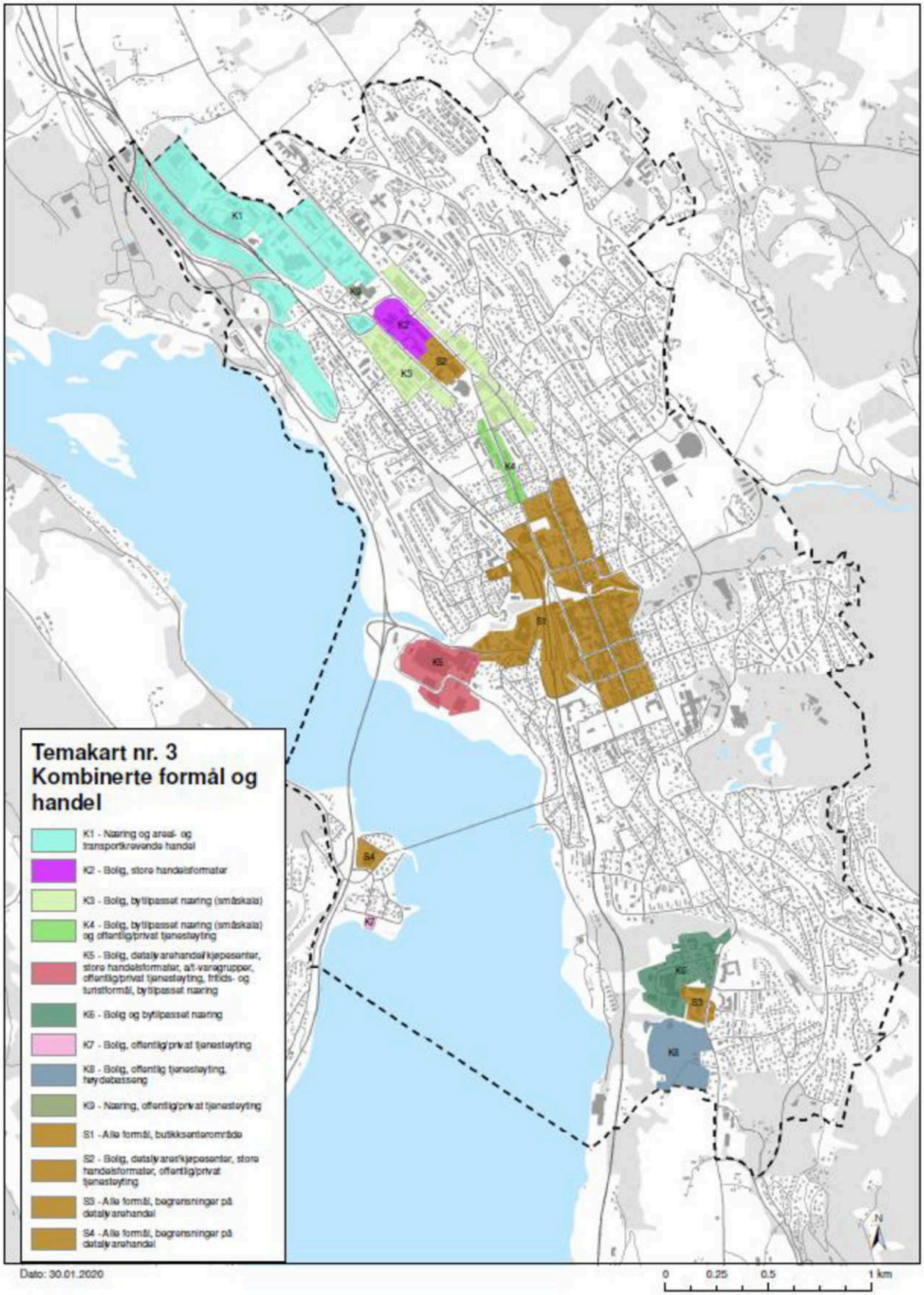
1. Parkeringssoner



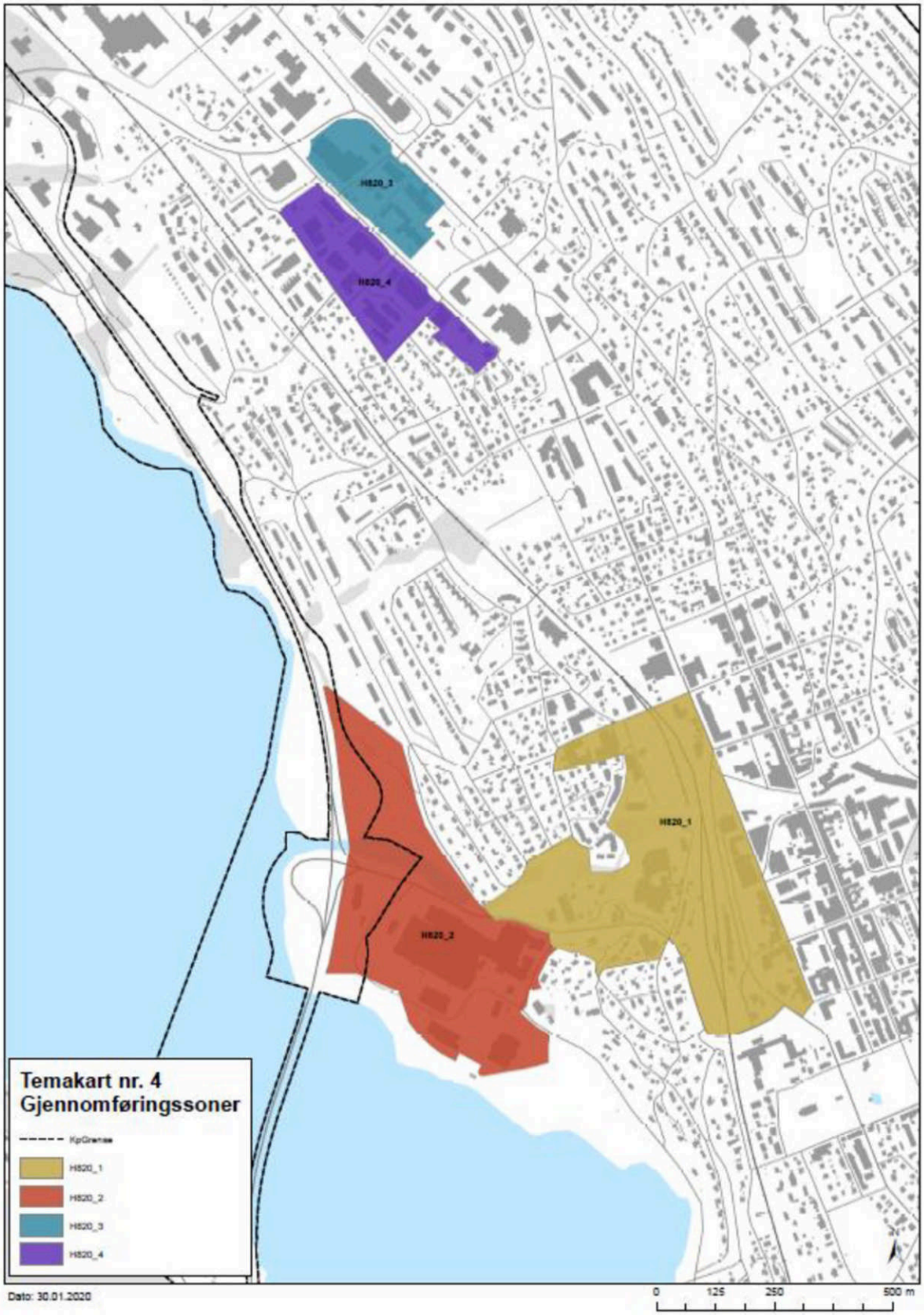
2. Byens profil



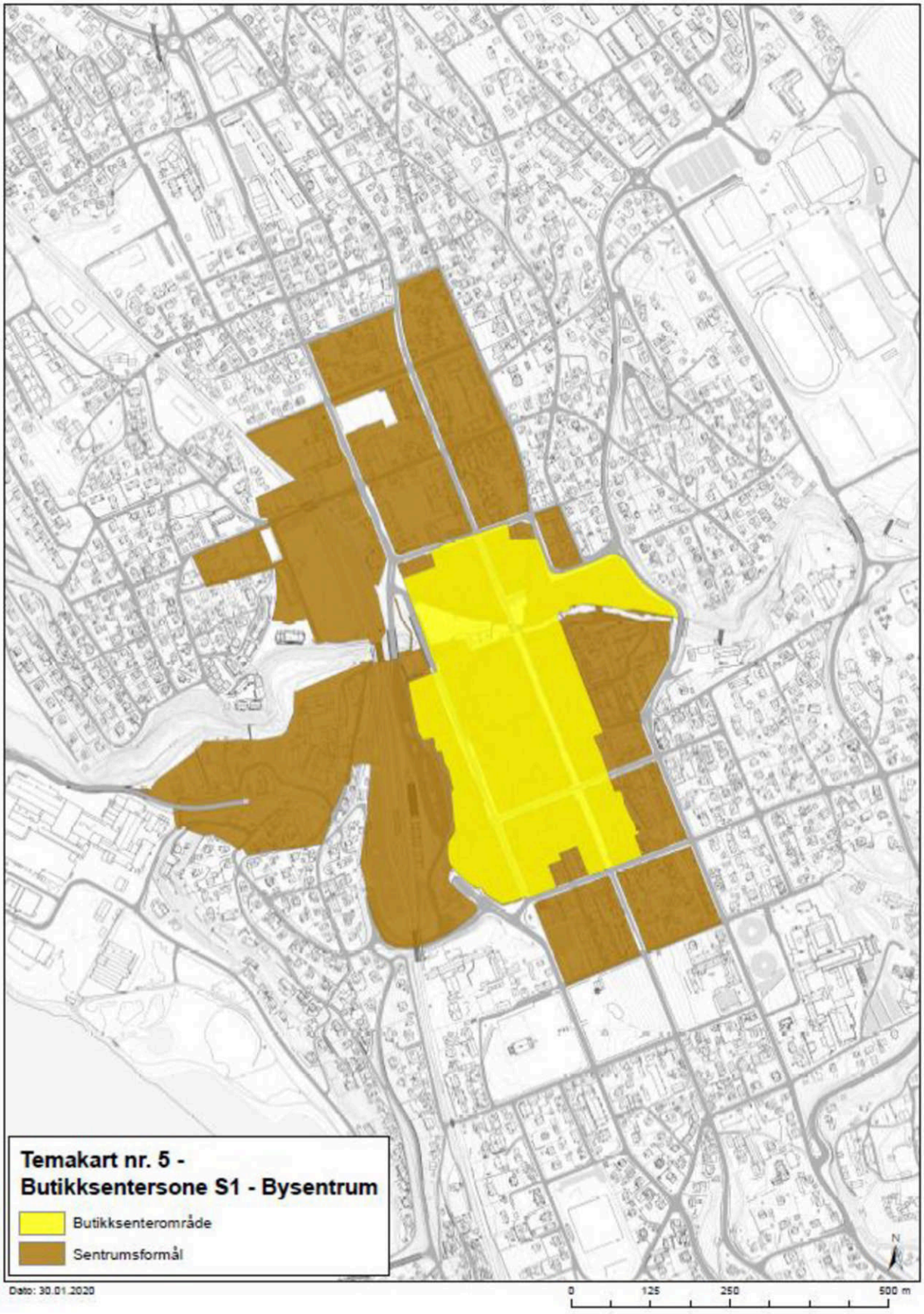
3. Kombinerte formål og handel



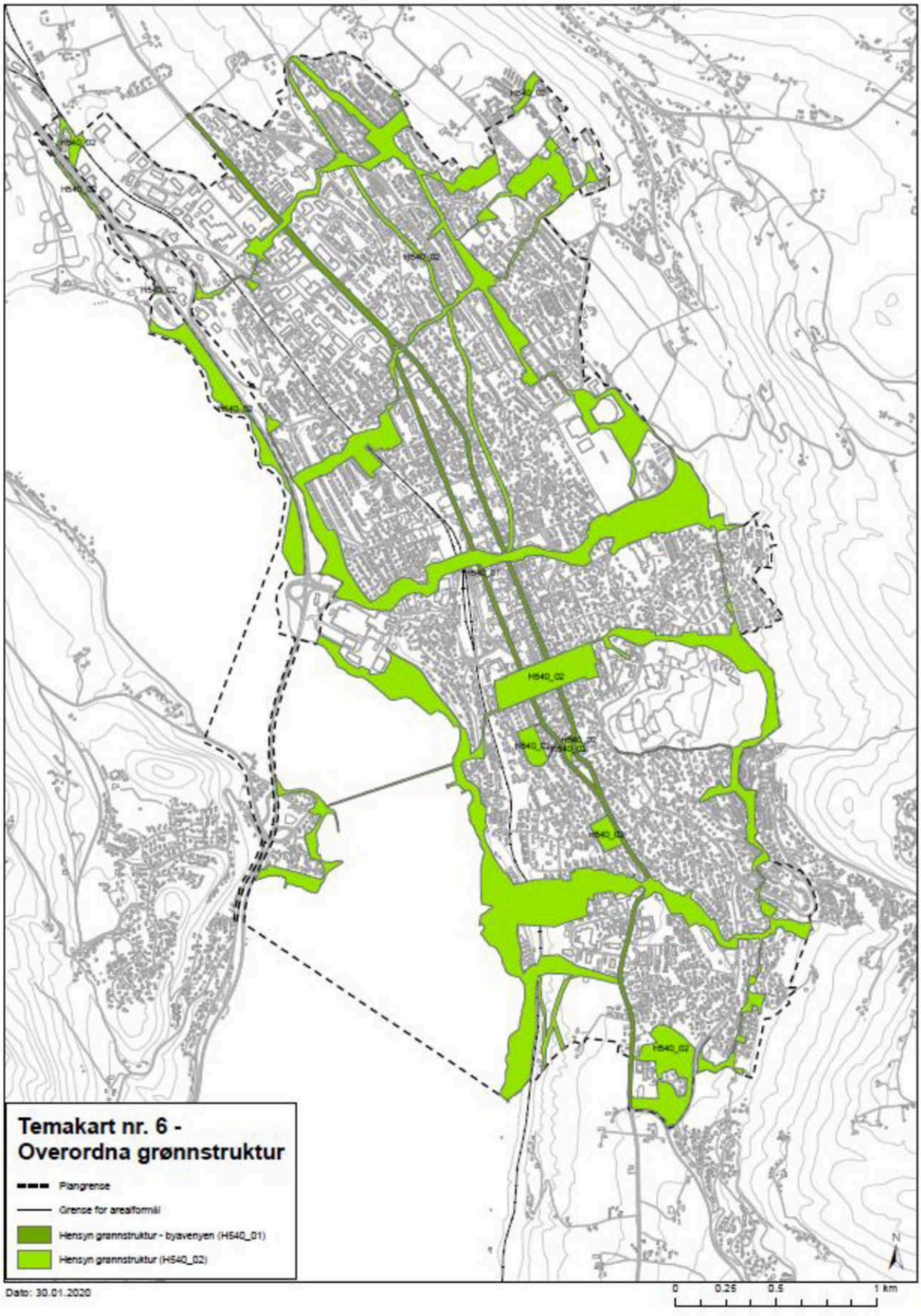
4. Gjennomføringssoner



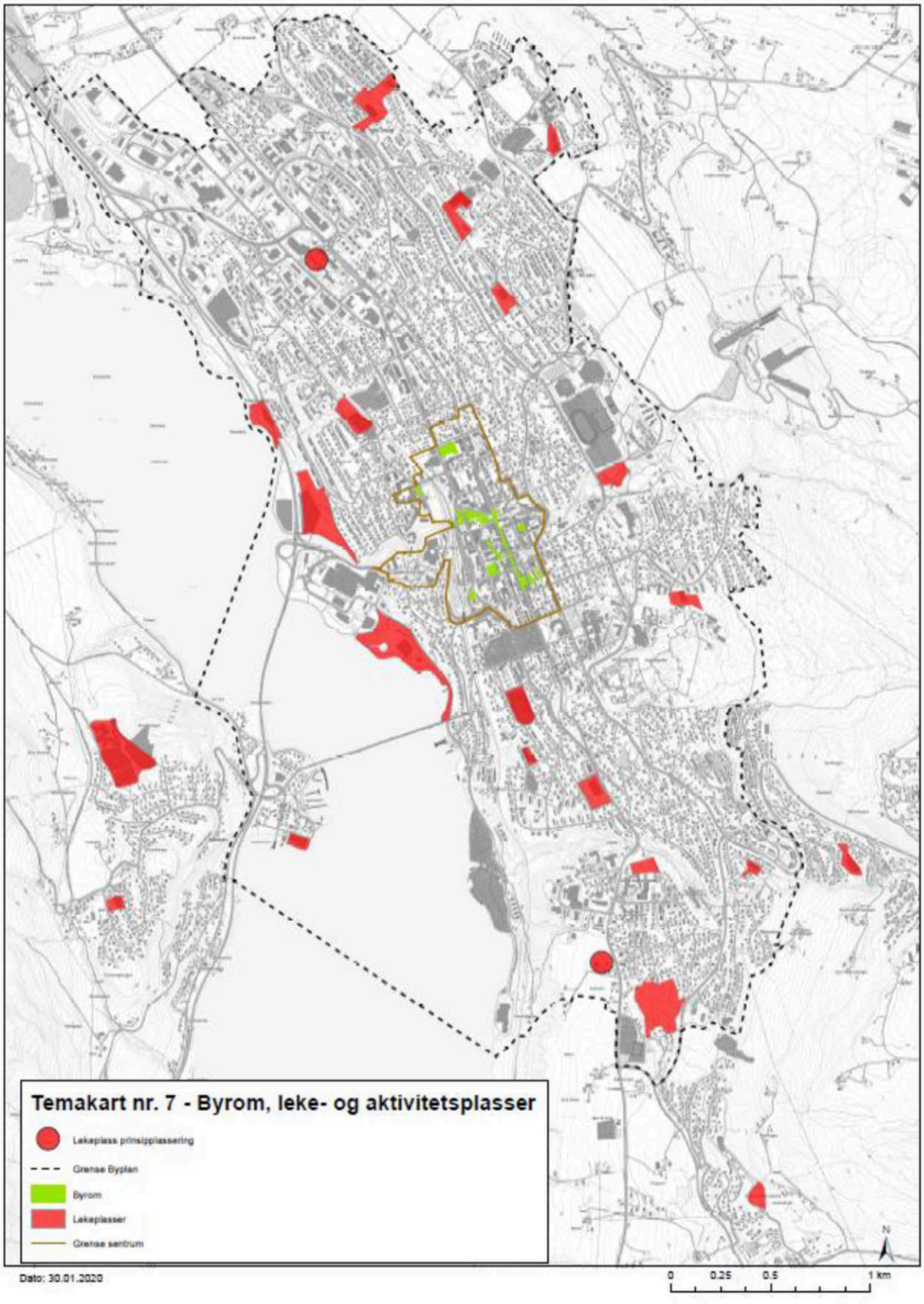
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum



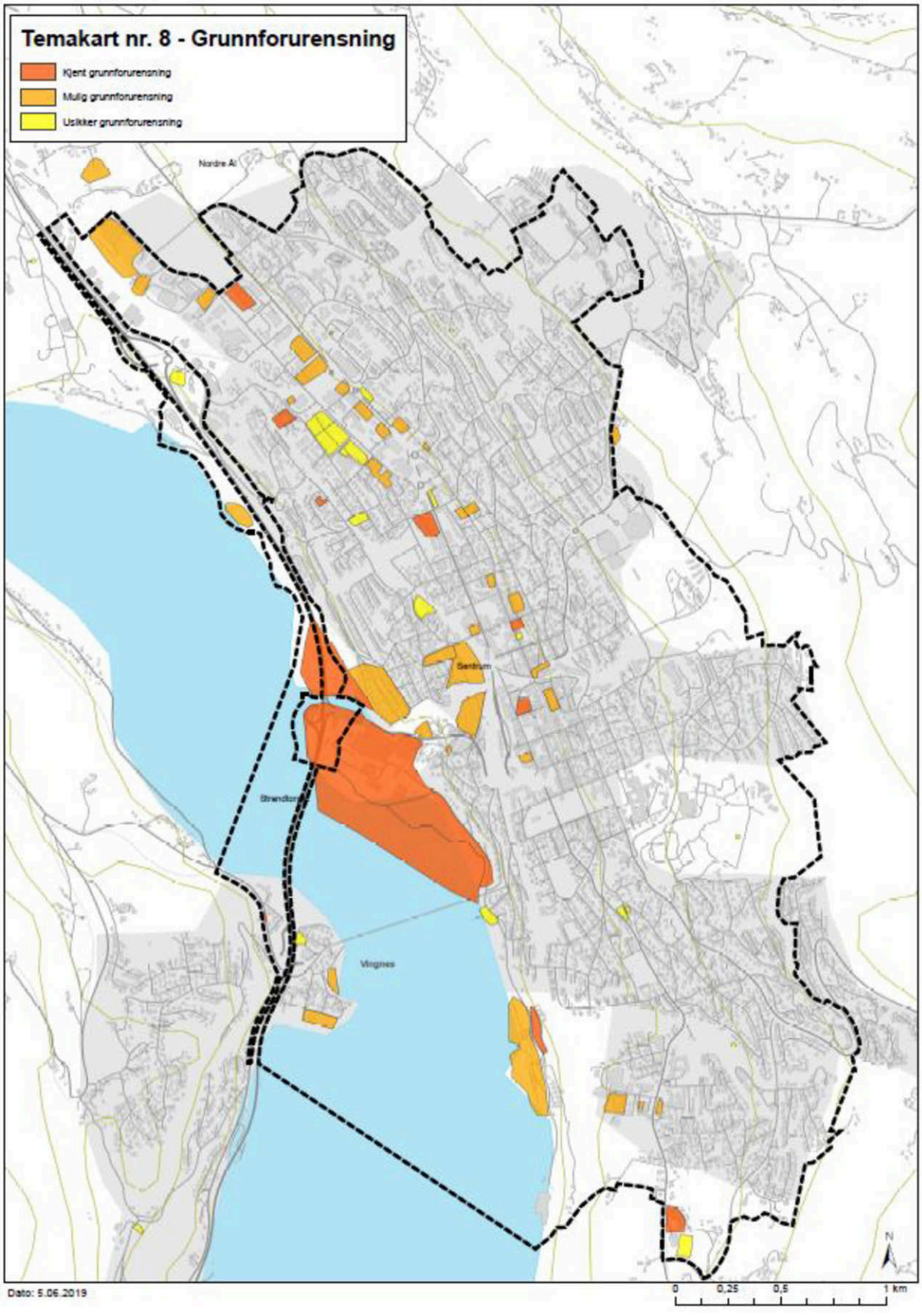
6. Overordna grønnstruktur



7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser

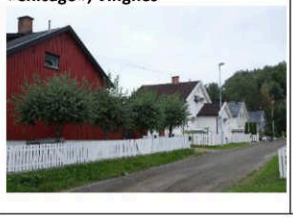


8. Grunnforurensning

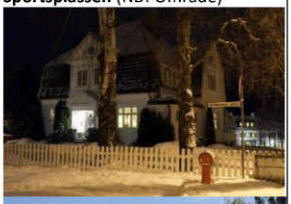
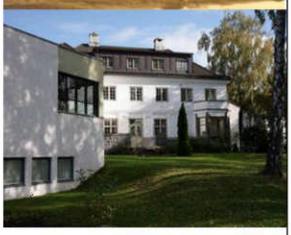


8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER

Tabell over utvalgte kulturmiljøer

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
1	**Vingnes** 	På grunnen til Vingnes gård lå en gammel markedsplass, og Vingnes var sundsted med fergetrafikk over Mjøsa. Dette var utgangspunkt for opprettelsen av kjøpstadsanlegget Lillehammer *og Vingnes* i 1827. Vingnes var en del av Lillehammers havn og ble planlagt med kvartalsbebyggelse i byplanen av 1827. Denne ble bygd samtidig som Storgata og på samme måte. Småindustri og håndverksvirksomhet fikk plass i bakgårdsbebyggelse, f.eks. bakeri. På Vingnes var det også garveri (nå Svaneredet), trelastlager og marked. Ytterst på odden ble det utover på 1800-tallet bygd boliger i tilknytning til virksomhet i sundet, eks. trelast. Sentralt på odden lå fergemannsbolig med naust. I 2006 ble det anlagt ny brygge for Skibladner på Vingnes.	Småskalabebebyggelse (1-2 etasjer). Grønt preg og store trær. Bebyggelse er dels lagt i gateliv, dels med forhager. Eldre trehusbebyggelse (ca. 1830) i Vingnesgata og Strandgata. Dette er bygårder i kvartalsstruktur, opprinnelig kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje. Tilhørende uthus og bakgårdsbebyggelse. Vingnes har også frittliggende hus i hage. Gater med åpne ender og lange siktlinjer ut. Visuell kontakt med Mjøsa. Naturlig strandlinje, ikke bryggekant. I gjeldende reguleringsplan er Vingnes regulert til bevaring av bygningsmiljø.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området har utgangspunkt i tre ulike byggemåter/ strukturer som alle er betydningsfulle: Gården Vingnes; rutenettbyen med bygårdsbebyggelse (kjøpmannsgårder, bakgårdsbygninger); og frittliggende hus med uthus i hage. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur, eller endrer områdets grønne preg med store trær og en naturlig strandlinje mot Mjøsa. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
2	**«Chicago», Vingnes** 	Bygd ut i 1949 etter helhetlig plan for å møte boligmangel etter krigen. Oppført av arbeidsgiver med gjenbruksmaterialer fra tyskerbrakker, var arbeiderboliger for fløtere og ansatte i treforedlingsindustrien (Dampsaga, Kartongfabrikken).	Klar struktur. Alle hus er plassert på samme måte, midt på tomtene, med samme møneretning. Tomtestørrelse 700 m². Nøktern arkitektur. Småskala bebyggelse i halvannen etasje. Enkle, renskårne volumer. Rene takflater, ingen arker eller takoppløft. Midtpipeplan. Forhager med gjerde ut mot veg.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarhet/tålegrenser er knyttet til bebyggelsens dempede, nøkterne formspråk og til byggelinje og forhager, jf. omtale av karaktertrekk. Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
3	**Vinterbrøyta med Hammartun skole** (NB! Område)   	*Hammer gård* med markedsplass, tingsted og kirkested var utgangspunkt for byen. De eldste skriftlige kilder fra Lillehammer er herfra. Hammer gård ble kjøpt av Lillehammer kommune i 1850. Den ble så brukt som skolehus, fra 1870 fattighus, fra 1905 bolighus. Her var Almueskolen, senere Hammartun skole. Skolebygget ferdig i 1842. God representant på en av de første skolene som ble etablert i egen tilpasset bygning. Bygningsmassen med omkringliggende bevarte bygninger viser en kontinuerlig utvikling av skolen fram til i dag. Vegfaret *Vinterbrøyta* er en inngangsport til byen og representerer en overgangssone mellom by og omland. Dette var forbindelsen fra Hammer gård til bryggene ved Berget i nordenden av Mjøsa, et sted som har vært trafikknutepunkt i alle fall siden 1600-tallet. Langs vegfaret opp til kirka og markedsplassen i tilknytning til Hammer gård, lå service- og næringsvirksomhet som vertshus, skysstasjon, kaféer og spritutsalg. Etterhvert som det ble mer trafikk på Mjøsa, kom pakkbuer og arbeiderboliger. Brygga og vegfaret er et av Lillehammers få historiske tilknytningspunkter til Mjøsa.	Området består av tre ulike deler: - Tundannelse ved Hammer gård rundt den tidligere markedsplassen og skolen. - Vegfaret med gatebebyggelse. Dette delområdet oppleves som en helhet. - Bryggeområdet med pakkhus. Bebyggelsen på Berget forholder seg til gata. Enkeltbygninger er utformet som kjøpmannsgårder.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Hammartun skole har regional interesse og stor lokal verneverdi som identitetsskapende element. Vegfaret Vinterbrøyta er et svært sårbart område som kun tåler nennsom og tilpasset fornyelse som underordner seg områdets karakter. I utgangspunktet frarådes riving, nybygg og fortetting. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant andre Thorstadbua, Hammer gård, to gamle murbygninger tilhørende Hammartun skole, samt tilflyttede tømmervillaer flyttet fra Gudbrandsdalen. Del av kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
4	**Villabebyggelsen rundt Sportsplassen** (NB! Område)  	Villabebyggelsen i området rundt Sportsplassen ble bygget ut i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912. Gatene var krumme, tilpasset terrenget, og vedtekter forbød å legge husene nærmere veg enn 5 meter. Det ble oppført større kjøpmannsvillaer. Disse er blitt godt ivaretatt. Nansenskolen grunnlagt i 1938. Humanistisk verdigrunnlag. Skolens bygningsmasse ble overtatt av okkupasjonsmaktene under 2. verdenskrig.	Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse) i arkitektoniske stilarter fra begynnelsen av 1900-tallet: jugendstil, nybarokk og sveitserstil. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg. Ofte midtstilt port inn til hovedinngangen.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets hagebypreg (jf. opprinnelige planidealer) med småhus i hage, inntrukket fra veg, eller endrer bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygnings-detaljer er beholdt. Det er vesentlig å bevare bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører, og videreføre materialbruk og detaljering. Unngå fasadeendringer, tilbakeholdenhet med å tillate tilbygg eller påbygg. Bevare tegl- og skifertak. Bevare hager og gjerder/hekk mot veg. Uthus bør underordne seg hovedbygning i volum og uttrykk, og gis tradisjonelt uthuspreg heller enn å etterligne hovedbygning. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
5	**Mathisens gate** (NB! Område) 	I byplanen fra 1827 var Søndre Park lagt ut som torg og sentralt handelsområde. Bebyggelsen langs Mathisens gate på sørsiden av dagens Søndre Park, var av den første som ble oppført i byen, samtidig med bebyggelsen langs Storgata og på Vingnes.	Bebyggelsen består av bygninger i 1-3 etasjer i kvartalsstruktur. Dette er kjøpmannsgårder med forretning i første og bolig i andre etasje, men også flere en-etasjes bygninger som var rene bolighus.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bebyggelsen er av den aller eldste i byen. De en-etasjes bolig-husene er sjeldne. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets skala, struktur (rutenettsbyen) og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
6	**Utsiktsbakken og Storgata sør** 	Hamarvegen/Storgata er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg[15]). De tverrgående Ringsvegutua og Smedgutua er også gamle stier/veger. Utsiktsbakken er innfallsport til byen. Et gammelt grensemerke, Bysteinen, markerte bygrensa i 1827. Stedet var utsiktspunkt for flere av Lillehammermalerne.	Grøntdrag med utsiktspunkt som tilbyr en storslagen utsikt over Lillehammer. Området utgjør overgangen mellom den planlagte kvartalsstrukturen etter byplanen fra 1827 og den nye byplanen fra 1912 med frittliggende villaer og gater som fulgte terreng. Området har småskalabebyggelse.	Den frie utsikten over byen er det som gjør at dette oppleves som en byport; man ser viktige symbolbygg og landskapsmarkører. Dette må ikke bli utfordret ved nybygging/fortetting. Sårbarheten er også knyttet til opplevelsen av området som møtet mellom kvartalsstruktur og hageby, og til bebyggelsens skala som følge av dette. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
7	**Park-aksen til sjukehuset** (hovedsakelig NB! Område) 	Området rundt kirka (nå Søndre Park) var tiltenkt rollen som sentrumsområde i byplanen fra 1827. Tomta på oversida av torget, der Lillehammer Latinskole ble oppført, var avsatt til offentlige funksjoner. Ovenfor denne ble *Christians Amts Sygehus og Sindsygeasyl* reist. Lillehammer videregående skole: Opprettet i 1849. Første skolen som ble opprettet i Oppland fylke /Christians amt, og viser skolehistorien fram til i dag.	I parkdraget som strekker seg østover fra Hammer gård, ligger flere offentlige funksjoner: Lillehammer kirke og kapell, den videregående skolen og fylkessykehuset. De store og monumentale bygningene ligger fritt, omgitt av grønne områder. Skolen framstår som et strukturerende element i aksen.	Aksen med viktige symbolbygninger/ samfunnsinstitusjoner på rekke og rad er et klassisk byplangrep og et karakteristisk trekk ved Lillehammer. Monumentalbygningene ligger omgitt av grøntdrag og er tydelige i landskapet. Siktlinjer er viktige og må ikke utfordres. Det grønne preget er vesentlig. Også parkeringsplasser til sjukehuset og forhagen til Lillehammer høyere skole bør ivaretas som åpent område, med grønt preg. Anlegget Lillehammer videregående skole har regional verneverdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
8	**Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse** (NB! Område)	Langs Storgata og i området rundt kirka og Søndre park finner en byens eldste bebyggelse, plassert i en tydelig kvartalsstruktur etter byplanen fra 1827. Langs gata lå våningshusene. I bakgårdene lå staller, pakkbuer, verksteder og	To-etasjes bebyggelse med stående panel, malt i ulike farger, hjørnegårder med avkuttet hjørne, rolige fasader mot gate (uten arker, takoppløft), tak med vipp, markert gesims. Kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje.	Dette er bebyggelse som er av den aller eldste i byen. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bakgårdsbebyggelsen er en sentral del av kulturmiljøet.

[15] Kongevegene som ble etablert på slutten av 1600-tallet, var gjennomgående veger som bandt sammen landsdeler. De var en videreføring av de eldre tråkk, dels oldtidsveier, som ble forsøkt gjort farbare for kjøretøy.

		bondestuer der bønder med ærend hos kjøpmannen kunne overnatte. Enkelte eksempler på bakgårdsbebyggelsen er bevart. Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.	Dette er lesbart i fasadene: Første etasjes fasade har forretningsvinduer og port til portrom/bakgård (ofte bygd igjen), andre etasje har mindre vinduer for boligfunksjon. Eventuelle arker/takoppløft ligger inne på takflaten. Bygningsloven fra 1827 forbød utbygg og utkragede bygningsdeler mot gate. Mot bakgårdene er fasadene friere utformet. Her var svalganger vanlig. Storgata ble regulert til bevaring i 1975.	Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Se forslag til estetiske retningslinjer for Lillehammer sentrum[16]. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Storgata har nasjonal verneverdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
9	**Bygårdsmiljøet Bankenkrysset** 	Området ligger sentralt i byplanen og inngår i kvartalsstrukturen. Her var bygårdsbebyggelse med slakterbutikk og andre virksomheter. Området har vært gjenstand for flere større endringer gjennom tiden: f. eks. oppføring av televerkbygget (1960-tallet) med stor sanering av eldre bebyggelse, videre nytt vegkryss i forbindelse med OL 1994 og anleggelse av Mesnadalsarmen som er et fredet veganlegg.	Området utgjør en innfallsport til sentrum fra vest, både fra Vingnes over Vingnesbrua og fra E6. Bebyggelsen representerer ulike tidsperioder og ulike skalaer. Den omfatter både eldre bygårdsbebyggelse (trebygninger) med intakte bakgårder, og monumentale bygg som Gamle Banken oppført 1896, funksjonalistisk murgård, og Televerkets teglsteinsbygning fra 1960-tallet. Den opprinnelige kvartalsstrukturen er brutt av det nye vegkrysset.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området viser utvikling over lang tid. Sårbarheten er knyttet til tidsdybden som skaper områdets opplevelsesrikdom og hvordan kvartalet forholder seg til sentrum. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Dersom man tar bort de siste trehusene i området, mister man den historiske forankringen og sammenhengen med det øvrige sentrum.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
10	**Stortorget** 	Stortorget som byrom ble etablert tidlig på 1900-tallet i en tid da byen gjennom-gikk store endringer som følge av at byen hadde fått jernbaneforbindelse til hovedstaden. Torget er i dag preget av bygninger i ulike arkitektoniske stilarter fra ulike perioder på 1900-tallet.	Bebyggelsen som omgir Stortorget, viser et tverrsnitt av norsk arkitekturhistorie på 1900-tallet. Flere av disse er ikoniske monumentalbygg, tegnet av betydningsfulle arkitekter i sin samtid. Videre er plassen et kulturhistorisk viktig byrom som arena for ulike samlinger og arrangementer.	Området viser utvikling over lang tid og har stor opplevelsesrikdom. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er: Kinoen og Lillehammer kunstmuseum med forplasser og kunst (Erling Viksjø), Grand hotell, (sveitserstilhus), Bygningen nå med

[16] Reguleringsplan for Lillehammer sentrum – Estetiske retningslinjer – Utkast revidert 13.7.2009

		Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.		«verdensteatret» (Jørgensen og Wollebæk), Breiseth hotell og Norges Bank (Ellefsen), Meierigården, kjøpmannsgårder (Fougner). Sårbarheten er knyttet til hvorvidt arkitektonisk utforming og detaljering ivaretas videre.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
11	**«Fattig og Rik»** 	Rekkehus oppført 1957.	Særpreget rekkehus / kjedete eneboliger med leiligheter i to-etasjes volumer og en-etasjes mellombygg. Tidstypisk bebyggelse, lite endret.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarheten er knyttet til struktur, volumkomposisjon, materialbruk og fasadeuttrykk med knappe arkitekturdetaljer.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
12	**Villabyen - hyttebyen** 	Området ble bygget ut fra slutten av 1800-tallet og i første halvdel av 1900-tallet. Mange av de frittliggende villaene i hage ble bygget som landsteder/hytter.	Gatenettet følger rutenettstrukturen i byplanen fra 1827. Bebyggelsen er reist over et lengre tidsrom og i ulike stilarter: Her er laftehus som opprinnelig var landsteder/hytter, byvillaer i sveitserstil og eneboliger i byggmesterfunkis. Innimellom er det skjedd noe fortetting med nyere bygg. Området har et grønt preg med hager og store trær.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter med frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
13	**Industribebyggelsen langs Mesnaelva** (NB! Område) 	Vannkraften i Mesnaelva var et viktig utgangspunkt for etableringen av Lillehammer. Langs elva ble det lagt kraftkrevende industri; Mesna Bruk: 5 bevaringsverdige trehus. Lillehammer brenneri og bryggeri: Restaurant og utested. Lillehammer Aktiemølle: Hotell og restaurant. Gudbrandsdalen Uldvarefabrik: I drift. Svarv fargeri med fabrikkpipe. Nedre Mesna karftverk: I drift. Pipe-Larsens fabrikk: Inkludert i bygningsmassen til Kirkegata 76-80. Mesna kartong: Strandtorget kjøpesenter Lillehammer lense i Mjøsa: Kulturminne.	Industribebyggelsen omfatter flere godt bevarte bygninger, både trebygninger og større teglsteinsbygninger. Høye fabrikkpiper.	Industribygningene langs elva er viktige landemerker i bybildet, ikke minst har fabrikkpipene verdi som identitetsskapende og historiefortellende element. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bygningens forhold til elva og deres arkitektoniske uttrykk. Mesna bruk: To store industribygninger - Fasadene mot elva er viktige å ta vare på.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
14	**Nedre Lysgårdsveg** 	Villabebyggelsen ble oppført i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912.	Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse), mange fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å beholde. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
15	**Lillehammer hotell med bunker** 	Fra slutten av andre verdenskrig var den tyske okkupasjonsmaktens hovedkvarter i Norge lagt til Lillehammer. General-stabens offiserer annekterte Turist-hotellet og om lag 20 private villaer i det nærmeste området rundt. Eierne ble kastet ut. Det ble bygget underjordiske ganger og bunkere i Turisthotellskogen, blant annet en gang mellom hotellet og Wangsvillaen, det nærmeste huset til hotellet. Her ble kapitulasjons-erklæringen undertegnet i 1945.	Området er uensartet og preges av mange ulike byggefaser.	Viktige enkeltbygninger/-anlegg som har historiefortellende verdi, er Wangsvillaen og bunkeranlegg med ganger. Dette bør bevares. For Lillehammer hotell er verneverdien i første rekke knyttet til historiske hendelser, og handler i mindre grad om utformingen av bygningene i området.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
16	**Gamlevegen sør** 	Området ligger på grunnen til gården Bu. Forbi tunet på gården går Gamlevegen som er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg) og som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra. Vegtraseen avviker fra rutenettsplanen som kom senere.	Området har variert bebyggelse, hovedsakelig småhus, av ulik alder. Hovedbygninger og plankegjerde mot gate, uthus i bakgård.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Dette er bebyggelse som er av den eldste i byen. Viktige enkeltbygninger er blant annet gårdstunet på Bu. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets struktur eller bygningenes arkitektoniske uttrykk. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
17	**Løkkegata** (NB! Område) 	De første tiårene etter at Lillehammer ble grunnlagt i 1827, ble det bygd mange våningshus mot gata i én etasje. Mens bygningsmiljøet sør for Lilletorget forteller om handelsvirksomhet med relativt store gårder, representerer miljøet rundt Løkkegata et annet sosialt lag, håndverksmiljøet. Her er bygningene mindre og enklere. Håndverk og småindustri var en viktig næring i	Trehusmiljø med eldre bebyggelse på begge sider av Løkkegata og langs Storgata. Området har en småskala-målestokk (1-2 etasjer) som både har utspring i den gamle eiendoms-strukturen og i utbyggernes sosiale bakgrunn. Her er små enheter, bolig mot gate og tilhørende uthus/verksteder bakenfor. Bygningene er plassert i eiendomsgrense.	Miljøet med småskalabebyggelse er unikt i Lillehammer. De fire én-etasjes vånings-husene rundt Løkkegata er noen av svært få som fortsatt finnes. Helheten i miljøet er svært viktig, og sårbarheten er særlig knyttet til inngrep i områdets struktur og skala. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet.

		Lillehammer hele 1800-tallet, og i flere av bakgårdene er det mindre verkstedbygninger.	Bebyggelsen representerer ulike tidsepoker, men framstår likevel som et homogent, sammenhengende miljø.	Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
18	**Nordre gate** 	Villabebyggelse i kvartaler, oppført ca. 1900-1920.	Nordre gate er ei brei tverrgate i øst-vest-retning, beplantet med bjørkeallé. På sørsida av gata ligger Nordre park. I motsetning til de fleste gater på Lillehammer som har åpne ender, er Nordre gate avsluttet mot øst, med en herskapelig villa som fondmotiv.	Området representerer rutenettsbyen og har småskala bygårdsbebyggelse. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur. Gaterommet med allé og villa-eiendommen som ligger som fondmotiv i gata, er særlig viktig.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
19	**Storgata nord, villaer med forhager**  	Villabebyggelse oppført i henhold til hagebyidealet rundt 1900-1910. Lensmannsgården: God bevart eksempel på et av de tidligste bygg for politimyndigheten.	Frittliggende villaer fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær.	Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Lensmannsgården: Bygningen og arresten i bakgården har regional verneinteresse.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
20	**Gamlevegen nord** 	Gamlevegen som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra, er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg fra slutten av 1600-tallet). Langs denne landevegen ble det oppført bebyggelse.	I søndre del ligger eldre bebyggelse lagt langs gateløpet med hovedbygninger og plankegjerde mot veg, uthus i bakgård. I nordre del ligger bebyggelsen fritt, trukket inn fra veg. Høydedraget ved Holbø villa, tegnet av arkitekt Arneberg, danner et utsiktspunkt som gjør at dette oppleves som en byport på samme måte som Utsiktsbakken (se område 6).	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala, struktur eller arkitektoniske uttrykk. Området har både bolighus og flere eldre uthus med høy verneverdi. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
21	**Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg.** (NB! Område)  *Sigrid Undsets hjem. Foto: GD arkivfoto*	Tidlig på 1900-tallet bygde en rekke kunstnere villaer nordøst for byen, blant andre Sigrid Undset, Alf Lundeby, Thorvald Erichsen og Kristen Holbø. En del av villaene var tømmerhus som ble flyttet til byen.	Området som var Lillehammers kunstnerkoloni fra første halvdel av 1900-tallet, preges av hager, store trær og frittliggende villaer i jugend-, nasjonalromantisk stil og/eller inspirert av arts and crafts-bevegelsen. Sigrid Undsets hjem Bjerkebæk er fredet og er i dag museum.	Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant annet Jorderike, jaktslott og Bjerkebæk.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
22	**Del av søndre Holme. Sigrid Undsets veg/Lars Jordes veg – Grønvoldparken** 	Oppført på 1960-tallet som boligområde for en bedrift. «Grønvoldparken»	En-etasjes rekkehus / kjedete eneboliger. Nøktern trearkitektur med knappe detaljer. Boligenhetene ligger forskjøvet med brannvegger mellom. Fasadeendringer med vindusutskifting og endret taktekking på enkelte enheter har medført at området ikke framstår like enhetlig lenger.	Fasadeutrykket er til dels endret. Sårbarheten er knyttet til bygningsvolum og struktur.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
23	**Håkon Håkonssons veg/Hans Aaneruds veg** 	Blokkbebyggelse oppført 1959. Området ble bygget ut i henhold til idealer fra tidlig drabantbybebyggelse om frittliggende bygninger i det grønne med mye lys og luft omkring.	Storkvartal med fellesløsninger. Flere større, tre-etasjes boligblokker, fritt beliggende med romslige, grønne arealer mellom husene.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. Dette gir ikke bare leke- og oppholdsareal utendørs, men sikrer lys, luft og utsikt for leilighetene og er viktig for bokvaliteten. En fortetting mellom blokkene vil kunne svekke de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
24	**Erlends veg/Sølve Solfengs veg** 	Blokkbebyggelse oppført på 1960/70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Enhetlig område bygd ut etter 1970-talls idealer. Flere typer bebyggelse: lavblokker, terrasseblokk, halvplan leiligheter. Små hager/forhager og store, åpne, grønne fellesarealer mellom husene.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
25	**Hertug Skules veg/Kong Sverres veg** 	Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Boligområde med et grønt preg, gode uterom og fine utsiktsforhold. Stor variasjon i boligtypologi. Planlagt som et helhetlig område med gode fellesløsninger og enhetlig uttrykk. Nerenga har rekkehus, og Øverenga kjede-/atriumhus.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene samt bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
26	**Øvre Smestad, Slåttevegen** 	Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Boligområde med et grønt preg og fine utsiktsforhold. Kjede/atriumhus og rekkehus. Øvre del av området har høy arkitektonisk kvalitet med gjennomarbeidete løsninger, forhager og hager. Nedre del har ikke samme kvalitet.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
27	**Ekromskogen** 	Boligområde fra slutten av 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Området er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med gatetun, felles parkeringsløsning, hager og forhager. Landsbypreg. Tidstypisk bebyggelse. Arkitektur med særpreg, en moderne nytolkning av tradisjonell, regional byggeskikk: trebygninger med saltak, kompakte husformer, lagt i terrenget med sokkel for å tilpasse seg bratt lende, vinduer som hull i vegg.	Verdien ligger i områdets frodige og vennlige arkitektoniske karakter og de gode rommene mellom husene. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
28	**Skårsetlia** 	Boligområde, oppført som deltaker-landsby for Olympiske leker på Lillehammer 1994. Gjenbruk som boliger var et viktig premiss. Oppdragsgiver var Lillehammer Olympiske Boliger. Deltagerlandsbyen var et samarbeid mellom Lund Hagem Arkitekter AS, div.A. Arkitekter AS og landskaps-arkitektene Gullik Gulliksen, Moen Feste AS og Grindaker AS. OL's visuelle profil med vekt	God helhetlig planlegging med enkle volumer. Bygningene og tun-formasjonene er utformet i tråd med stedlig byggeskikk med en intensjon om at alle boligene skal ha privat uteareal, utsikt til Mjøsa og kveldssol. Ved varsom plassering og tilpassing av hustyper og klare husgrupperinger til	Skårsetlia er unikt i sin utforming og er et sjeldent eksempel på et helhetlig planlagt anlegg med norsk egenart i fokus, der hver enkelt del har betydning for helheten. Lillehammer-lekene satte bærekraft-aspektet på dagsordenen både for IOC og idrettsorganisasjonene internasjonalt. Videreføring av gjeldende regulering er viktig. Et tillegg til regulerings-bestemmelsene for Skårsetlia fra 1998

		på norsk egenart, landskaps-tilpasning, enkle volumsammenstillinger, bruk av naturmaterialer og norske fargetradisjoner utgjør grunnelementene i bebyggelsens uttrykk. Skårsetlia ble tildelt Statens Byggeskikk-pris i 1994.	landskapet oppnås en naturlig variasjon karakteristisk for norsk byggeskikk. Stein og tre er hovedmaterialer i tråd med OL's designprofil. Den mørke fargesettingen gjenspeiler de mørke gårdsbygningene fra Gudbrandsdalens eldre bebyggelse. Dekkende jordfarger er benyttet på karnapper, balkonger og inngangsdører. Eldre velkjente elementer, som svalgangen og inntrukne veggpartier, er gitt en moderne fortolking.	anfører detaljerte retningslinjer for ivaretakelse av kvalitetene i anlegget mht endringer. Retningslinjene har ført til at anlegget i dag står som et forbildeprosjekt på Norske Arkitekters Landsforbunds database for bærekraftig arkitektur.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
29	**Busmoen**  	Området ligger på grunnen til gårdene Bu og Skjellerud. På begynnelsen av 1900-tallet ble det oppført frittliggende småhus i en rutenettstruktur. I etterkrigstiden ble det oppført ulike typer flermannsboliger: firemannsboliger i mur 1947, tomannsboliger i tre 1948, enetasjes kjede/atriumhus oppført i tre 1968.	Busmoen har et grønt preg, gode utsiktsforhold og småskalabebyggelse i 1-3 etasjer. Området har en klar struktur og framstår som planlagt. Bebyggelsen er svært variert og representerer flere tidsepoker. Her er mange eldre arbeiderboliger i ulike stilarter og typer: sveitserstil, byggmesterfunkis fra 1920-30-40-tallet og småhus tegnet av arkitekt Magnus Poulsson i historismestil. I øvre og nordre del av Nøttetrevegen ligger kjede/atriumhus oppført i tre. Disse er i nordisk modernisme fra 1960-tallet. I nedre og søndre del av Nøttetrevegen ligger vertikaldelte tomannsboliger fra 1948, i Olsen Bergs gate: tremannsboliger.	Busmoen er et kulturmiljø preget av variasjon både i bygningstyper og stilarter. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets grønne preg eller bebyggelsens skala og struktur. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Mange enkeltbygninger er gode og velbevarte eksempler på ulike arkitektoniske stilarter og originale eller eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
30	**Moen - Jo Gjendes veg Lågenvegen** 	Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Jo Gjendes veg har kjede/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene. Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
31	**Suttestad Årettavegen** 	1950-tallsbebyggelse. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Rekkehus og seksmannsboliger i en helhetlig struktur. Små garasjer og hageflekker. Store felles grøntområder, lys, luft og utsikt er viktige kvaliteter.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
32	**Midtre Langset (Roavegen – Holtevegen – Fredrik Collettsveg)** 	Plan fra 1966, boliger oppført 1968-69. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). Bebyggelsesplanen er fulgt slavisk, bestemmelser for utforming er fulgt.	Enhetlig område med fast struktur og tidstypisk 1960-talls bebyggelse der arkitektonisk uttrykk er lite endret. Eneboliger oppført som typehus i én etasje med sokkel. Knappe detaljer, store vindusflater, liggende og stående panel. Viktige kvaliteter er utsikt og hager med skjermet uteplass. Alle hus er plassert likt på tomta, de følger byggegrenser/-linjer og har samme møneretning. Bebyggelsen er lagt i forhold til terrenget og ligger parallelt med kotehøyde, ikke med veglinje.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Videreføring av gjeldende regulering er svært viktig. Området har en klar struktur og er resultat av enhetlig utbygging og tydelige plankrav. Unngå fradeling, tilbygg eller eplehagefortetting. Sårbarhet er knyttet til bygningsplassering og hustype, takform og takvinkel, materialbruk og bygningsform/volum.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
33	**Bakkalykkja** 	Flermannsboliger fra 1960-70 og 1980-tallet. Området er utbygd i to etapper, begge ganger som feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Begge delområder har tidstypisk plan og bebyggelse, utbygd etter sin tids idealer. Rekkehusene fra 1960-70-tallet er trebygninger med saltak, enkle volumer med nøktern detaljering. I tilknytning til hver enkelt boligenhet er det garasjer i lette konstruksjoner. Dette er et borettslag med felles gnr/bnr, og der beboerne har ideelle andeler. Delområdet som ble utbygd på 1980-tallet, er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med tunløsning. Også her er det trebygninger med saltak, men med mer ornamentikk i fasaden, arker og verandaer. Fellesområder har eget gnr/bnr og er organisert som sameie, mens hver boenhet er selveiende.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.

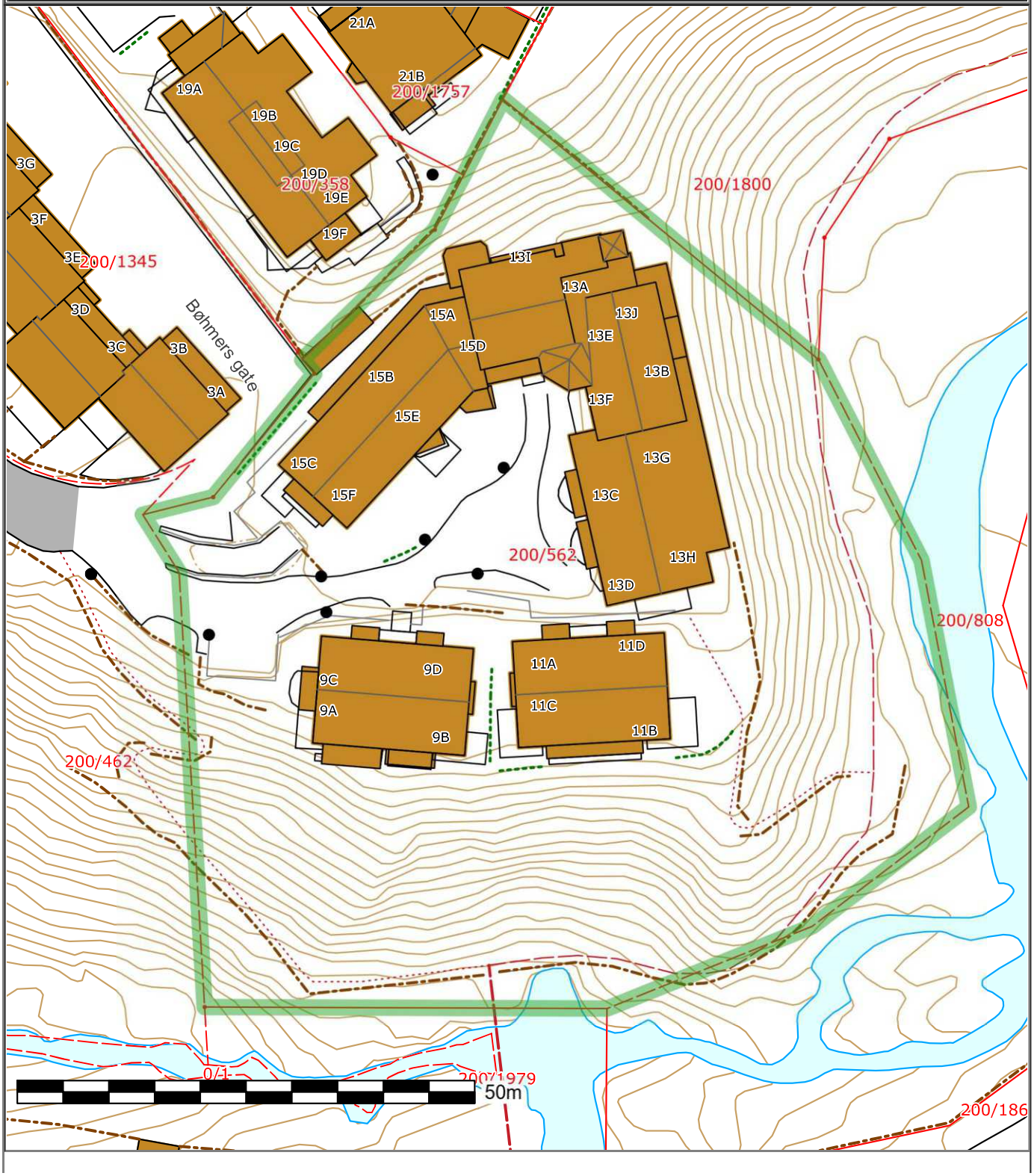
Endringer og prinsippvedtak

Tema	**Byggegrenser fylkes- og riksveg**
ESA saksnr.	20/5575
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Bestemmelse 1.13.1 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og bestemmelse 1.12.1 i kommunedelplan Lillehammer by (byplanen) 2020-2023 (2030) gjøres om til retningslinje. Retningslinjen tilføyes følgende tekst: a. «*Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*» b. «*Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Tema	**Fradeling av boligtomt før byggetillatelse**
ESA saksnr.	20/8700
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) tilføyes følgende bestemmelse i hhv. kapitel 2.1.2 og 3.1.7: «Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

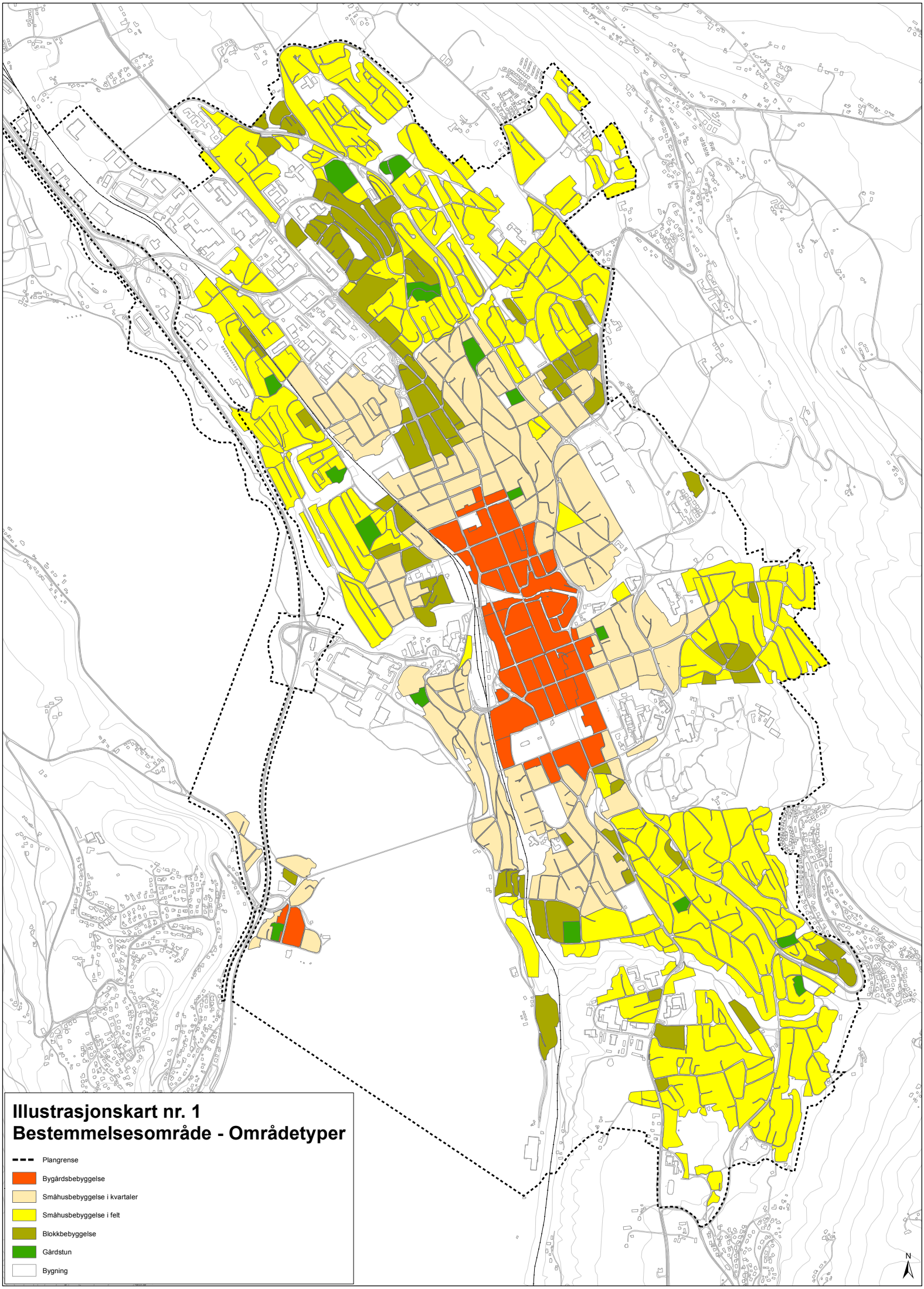
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 562	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse: Elvebakken 11B, 2615 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	HOFMANN FRAUKE KATHARINA, ELVEBAKKEN 11B, 2615 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 3/9-2025 Sign:			Målestokk 1:600



LILLEHAMMER KOMMUNE

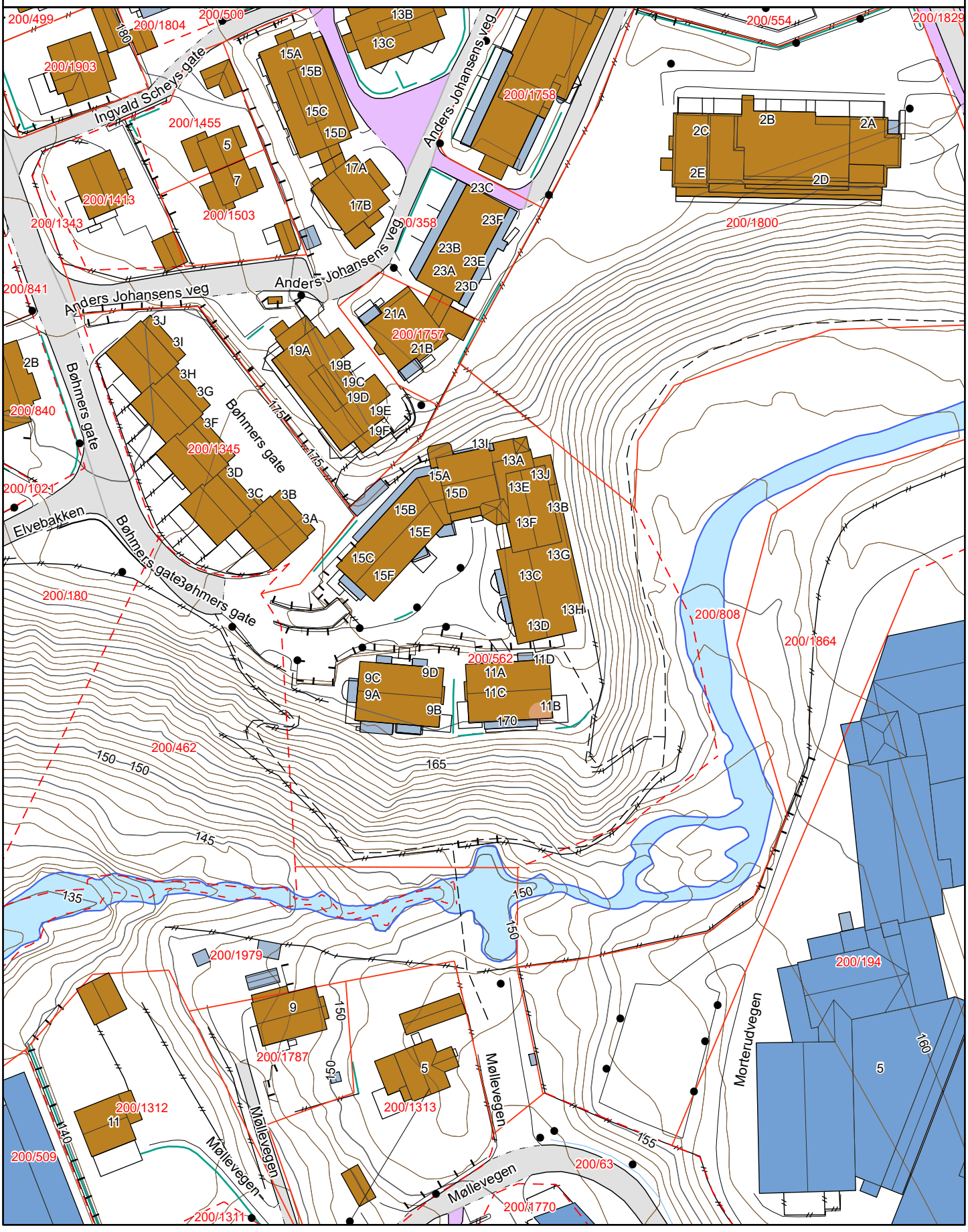
Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Hekk
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Forsenkningskurve_Lillehammer	Høydekurve_Lillehammer	GnrBnr
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert	Eiendom	Husnummer med bokstav
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Merket sti på bru
Merket sti	Sti	Veg
Elvekant	Elv	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn		


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km

Oversiktskart

Adresse: **Elvebakken 15F, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/562/0/1**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5995 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025



Matrikkelkart

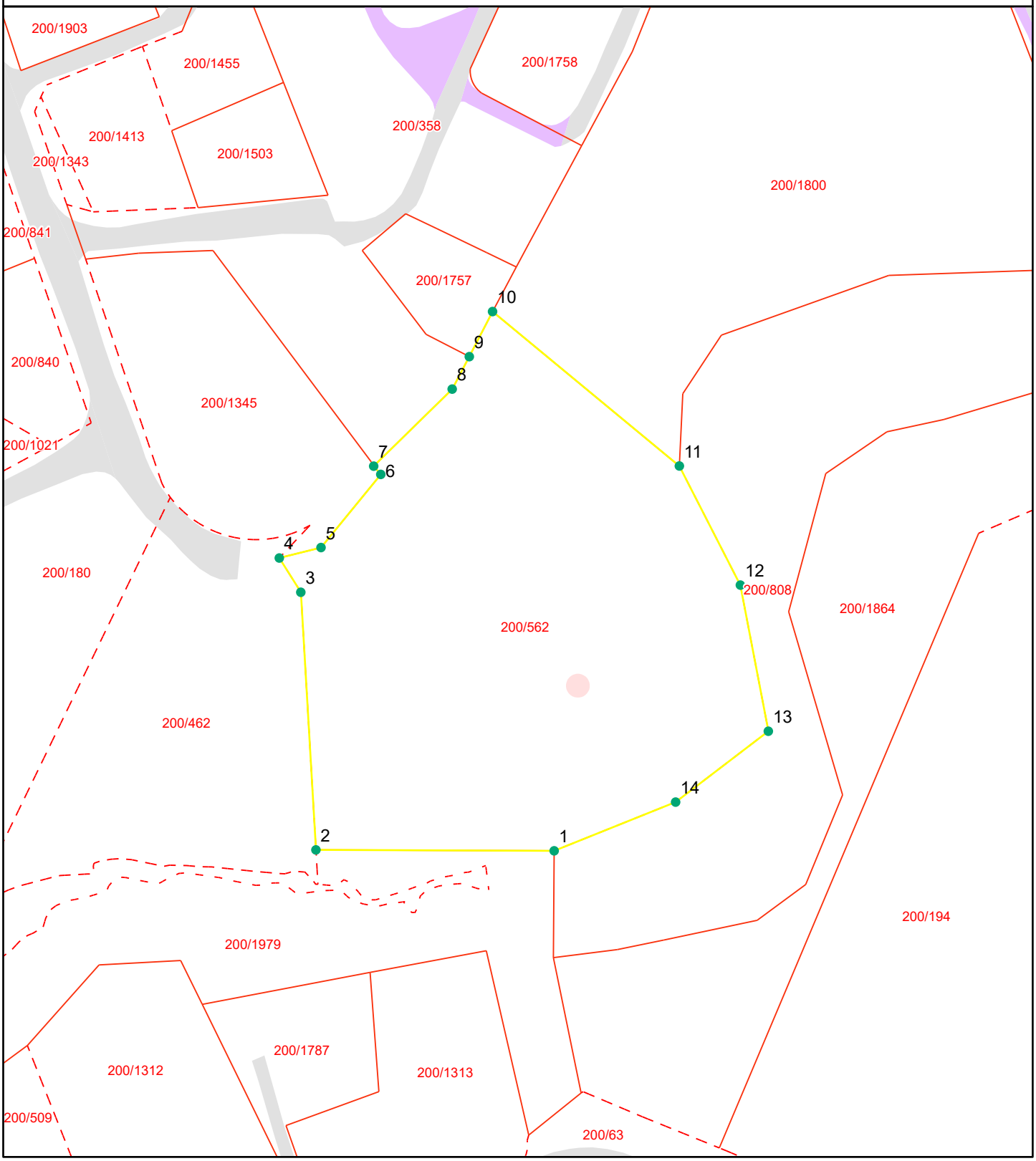
Adresse: **Elvebakken 15F, 2615 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/562/0/1**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5995 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025

N

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

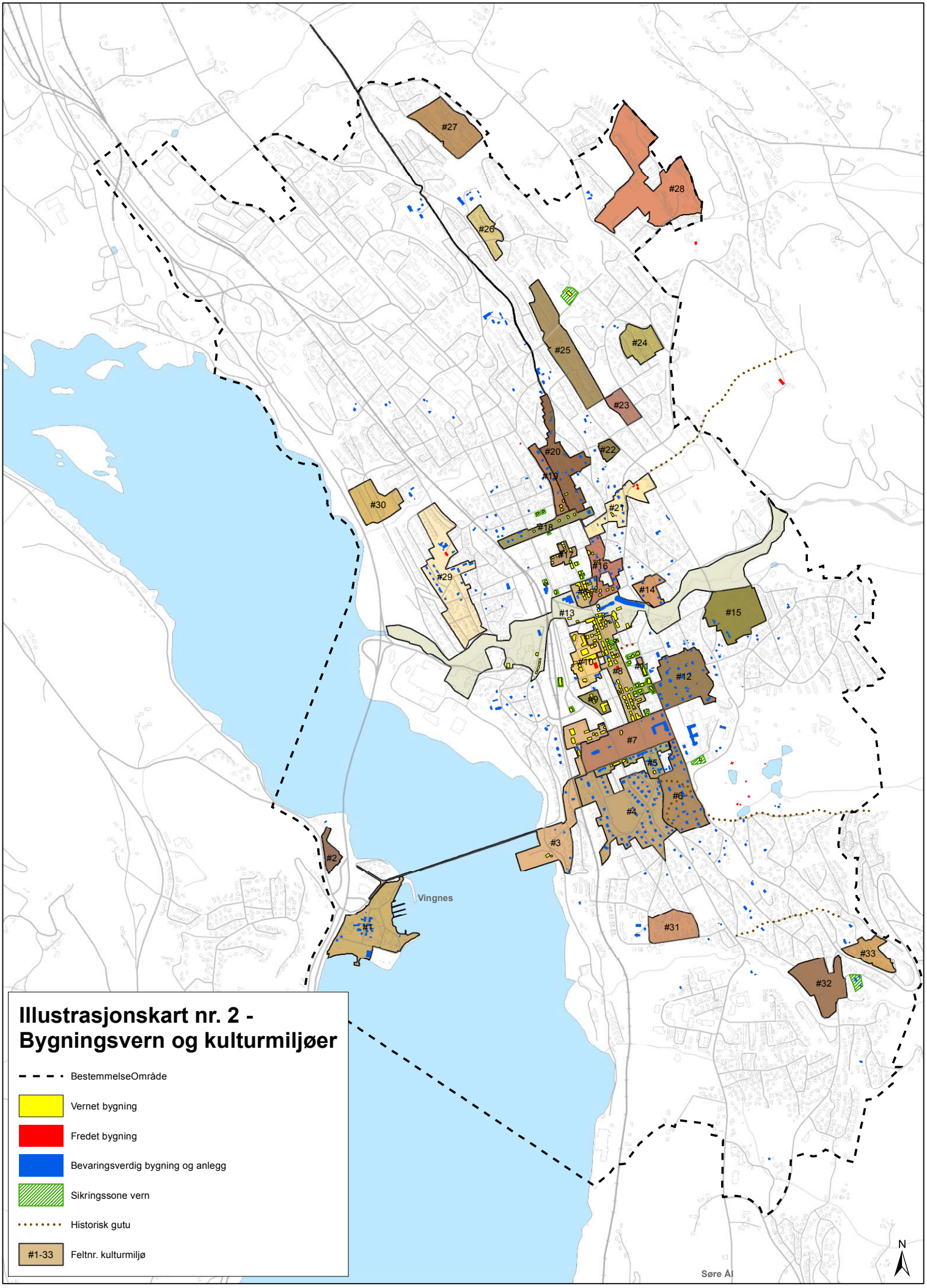
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5995 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

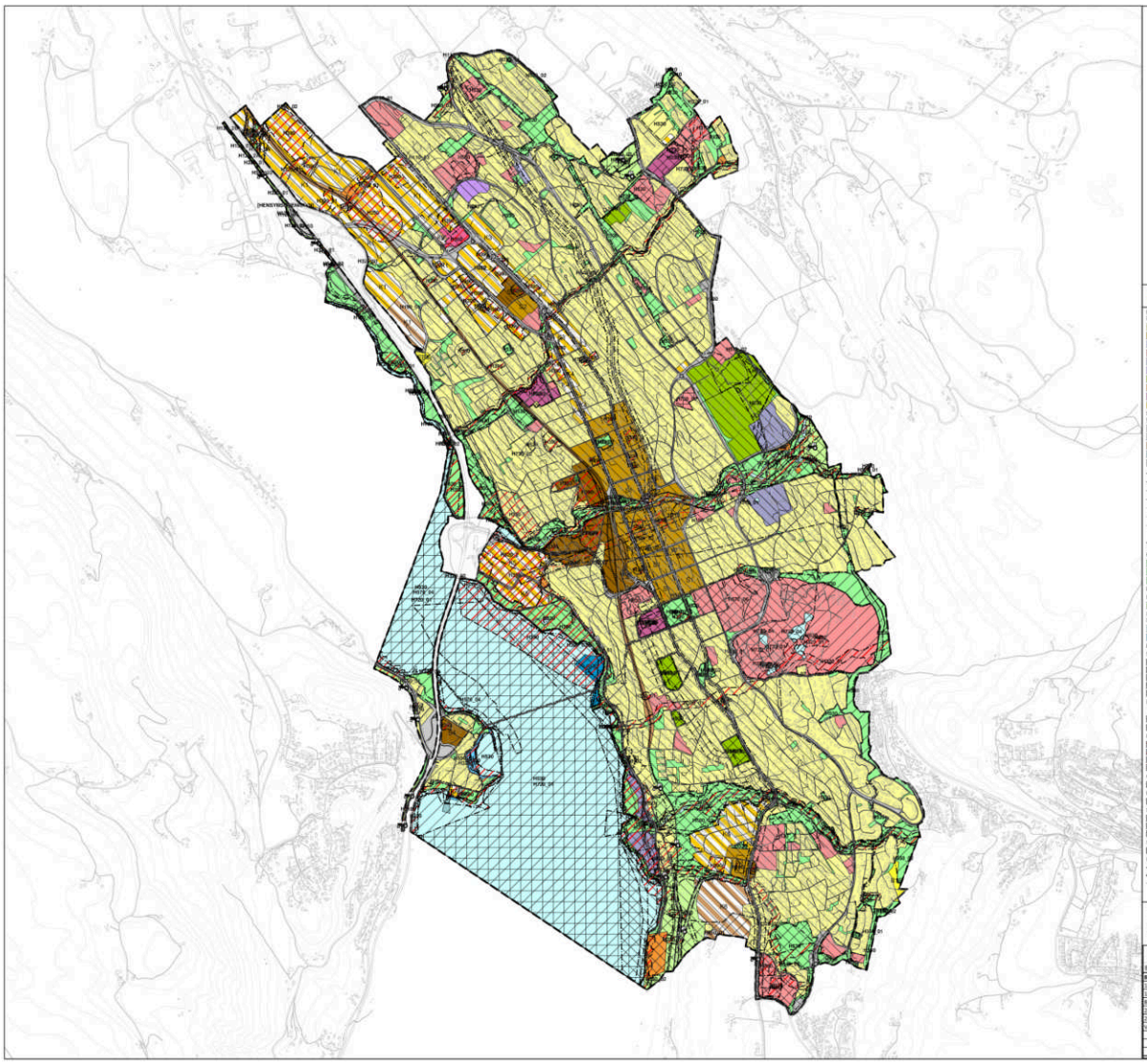
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776593.9	578508.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	44	0
2	6776594.07	578464.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	47.59	0
3	6776641.55	578461.3	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	7.46	0
4	6776647.86	578457.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.94	0
5	6776649.79	578465.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.43	0
6	6776663.27	578476.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.01	0
7	6776664.79	578474.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.3	0
8	6776678.99	578489.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.77	0
9	6776684.97	578492.4	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	9.36	0
10	6776693.28	578496.69	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	44.74	0
11	6776664.82	578531.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.69	0
12	6776642.87	578542.43	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	27.44	0
13	6776615.94	578547.59	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	21.54	0
14	6776602.88	578530.48	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	24.17	0



Illustrasjonskart nr. 2 - Bygningsvern og kulturmiljøer

- BestemmelseOmråde
- Vernet bygning
- Fredet bygning
- Bevaringsverdig bygning og anlegg
- Sikringssone vern
- Historisk gutu
- #1-33 Feltnr. kulturmiljø

Dato: 30.01.2020



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for bl.a. basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann-eksplosjonsfare
- Annen fare

GJENNOMFØRINGSSONE

- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Støysone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KjBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Framtidig

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016kmdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50 FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			



INNKALLING 2025

Elvebakken Panorama

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget
- 5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem
- 5.3 Innkommen sak: Kattehold
- 5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall
- 5.5 Revidering og endring av husordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg
- 6.5 Valg av valgkomité

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr. 25 000,-, nestleder kr. 5000,-, sekretær kr. 4000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 34 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Elvebakken Panorama har et vedlikeholdsutvalg med to medlemmer som er valgt av årsmøte.

Styret foreslår at medlem av vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000,- hver.

Forslag til vedtak: Honorar til vedlikeholdsutvalget på kr. 8000,- godkjennes.

5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem

Seksjonseier Fredrik Moen har sendt inn forslag til etablering av brannvarslingssystem i Elvebakken Panorama.

Fredrik Moens forslag følger vedlagt.

Styrets saksframstilling følger vedlagt. Brosjyre 2025 fra sfty følger vedlagt.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil sittende styre fratre og ikke stille til gjenvalg i årsmøte 2025. Sekretær som ikke er på valg, stiller plassen sin til disposisjon for andre.

Forslag til vedtak: Forslagstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser

som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Styrets innstilling: a) som forslagstillers forslag.

Vedtak krever 2/3 flertall.

b) Forslag til vedtektsendring (nytt § 2 pkt. 16, reviderte vedtekter 2025).

Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Vedtak krever 2/3 flertall.

5.3 Innkommen sak: Kattehold

Beboer med varig fullmakt Guri Kirkerud har foreslått forbud mot utekatt i sameiet. Forslaget følger vedlagt.

Styret støtter forslaget. Forslaget krever endring i husordensreglene.

Vi henviser også til eierseksjonsloven § 28 Ordensregler og dyrehold:

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

For å harmonisere teksten for hundehold og kattehold, forslår styret å presisere teksten også under avsnittet "Hund", da ordet "anskaffelse" alene kan misforstås. Reglene gjelder både de som har og de som anskaffer hund/katt.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag: Utekatt er ikke tillatt.

Styrets innstilling: a) Styret foreslår endring i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Katt.

Nytt avsnitt Katt

Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

b) Styret foreslår presiseringer i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Hund.

Ny tekst: Seksjon som har/anskaffer hund skal varsle styret. (Erstatter " Ved anskaffelse av hund skal styret varsles.")

Ny tekst: Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. (Erstatter "Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette.")

5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall

Alle områder der det er foretatt revideringer/endringer er markert med gult i vedlagte originale versjon 13. Endelig forslag (VEDTEKTER - utgave 14- forslag uten markering) er vedlagt uten markeringer, da endringene er så mange at de gjorde dokumentet vanskelig lesbart. Legg merke til at nummereringen under de enkelte paragrafer er endret i forslag til utgave 14.

Generell revidering

De fleste revideringer gjelder layout, språk, syntaks og formatering. "Leilighet" er byttet ut med "seksjon". "Versjon" er endret til "utgave". Enkeltord er lagt til eller endret uten at vi mener at det har betydning for innholdet.

Tittel for § 1 er endret til Eiendom og formål. § 1 pkt. 2 er redigert og henvisning til seksjoneringsbegjæring satt inn.

§ 3 pkt. 2 (ny § 3.2) er redigert og foreldede formuleringer endret.

Eier av en seksjon i et eierseksjonssameie omtales i eierseksjonsloven av 2017 som seksjonseier (tidl. sameier). Gamle lovhenvisninger og betegnelser er endret.

Vedtektsmal fra "Huseierne" er brukt som støtte.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13. Punktet er i strid med eierseksjonsloven § 24 og må endres. (ny § 2.3 i forslaget til utgave 14). Korttidsutleie kan ikke forbys. Styret foreslår at årsmøtet vedtar minstetid (60 døgn) for kortidsutleie.

Eierseksjonsloven § 24, 7. ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13. Punktet er redigert, og en setning som utdyper "særskilt ansvar" er lagt til. (ny § 2.12 i forslaget)

c) § 2 pkt. 9 i versjon 13. Setningen "Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader". strykes. Setningen er ikke nødvendig og begrunnelser skal ikke stå i vedtekter. (ny § 2.14 i forslaget)

d) § 3 pkt. 4 og 5 i versjon 13.

Pkt. 5 strykes. Det følger av eierseksjonsloven at årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styret kan omgjøre vedtak i egne saker, hvis det ikke er vedtak som bør om årsmøte. Vedtak som er gjort i årsmøte kan ikke endres av styret.

Siste setning i pkt. 4 blir nytt pkt. 5 (§ 3.5 i forslaget).

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13 er redigert og styremedlemmers titler endret. Styret har ikke lengre funksjonen kasserer. Styret har nestleder og sekretær. (§ 4.1 i forslaget)

f) § 5 i vedtektene versjon 13. "Forretningsførsel" er tatt inn. Ordet "innretninger" er endret til "avsetninger". Rekkefølge er redigert. (§ 5 i forslaget)

Forslag til vedtak: Generelle revideringer av vedtekter godkjennes.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13, ny § 2.3. Godkjennes.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13, ny § 2.12. Godkjennes.

c) § 2 pkt. 9 i vedtektene versjon 13, ny § 2.14. Godkjennes.

d) § 3 pkt. 5 i versjon 13 strykes. Siste setning i pkt. 4 blir ny § 3.5. Godkjennes.

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13, ny § 4.1. Godkjennes.

f) § 5 i vedtektene versjon 13, ny § 5 i forslaget. Godkjennes.

5.5 Revidering og endring av husordensregler

Generell revidering

Styret foreslår generelle endringer i layout og formatering i husordensreglene for å lette lesbarheten. Det er satt inn automatisk nummerering.

Endringer

Endringer er markert med gult i vedlegget "HUSORDENSREGLER -utgave 12- forslag".

Nytt punkt 3

Styret foreslår et nytt punkt 3 om mating av ville fugler og dyr. Begrunnelsen er at mating tiltrekker seg gnagere, katter og andre ville dyr som vi ikke ønsker å ha i sameiets inne og utearealer.

Nytt punkt 4

Styret foreslår et nytt punkt 4 om utleie. Begrunnelsen er at sameiet skal ha god oversikt over utleie, og særlig at ev. kortidsutleie er i samsvar med vedtekter og husordensregler og ikke til ulempe øvrige seksjonseiere.

Punkt 6 Avfallshåndtering (tidligere punkt 4) - endring og tillegg

Formuleringen "(plast)" foreslås strøket etter setningen "Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer."

Styret foreslår et tillegg om utsortering av plastemballasje.

Nytt punkt 11 Varmepumpe

Tekst om varmepumpe fra punkt 10 (tidligere punkt 8) flyttes til nytt punkt 11. Det legges til regler om avrenning fra varmepumpe.

Endringen vil også gjelde avrenning fra allerede eksisterende varmepumper.

Forslag til vedtak: Generell revidering av husordensreglene godkjennes.

Endringer

Nytt punkt 3. Godkjennes.

Nytt punkt 4. Godkjennes.

Endring og tillegg i punkt 6. Godkjennes.

Nytt punkt 11. Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bente Westrum

Nestleder, Geir Kristiansen

Sekretær, Erik Andreassen

Varamedlem, Torhild Bjerke Bakken

Vedlikeholdsutvalg, Nils Petter Bakken og Bjørn Forseth

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år.

Valgkomitéens innstilling er:

Bente Westrum, gjenvalg, 1 år.

Forslag til vedtak: Bente Westrum, 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder Geir Kristiansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling er:

Geir Kristiansen, gjenvalg, 2 år

Forslag til vedtak: Geir Kristiansen, 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg og velges for 2 år.

Valgkomitéens innstilling er:

Anne Birgitte Dahl, ny, 2 år

Forslag til vedtak: Anne Birgitte Dahl, 2 år

6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av 2 personer og velges for 2 år.

Bjørn Forseth er på valg.

Valgkomitéens innstilling er:

Bjørn Forseth, gjenvalg, 2 år

Forslag til vedtak: Bjørn Forseth, 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling er:

Reidun Galtrud, gjenvalg, 1 år

Anne Marie Brudeli, gjenvalg, 1 år

Forslag til vedtak: Reidun Galtrud, 1 år

Anne Marie Brudeli, 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**396 875**	**261 118**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	96 344	163 319
Tilbakeføring av avskrivning	19 580	19 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-47 143	-47 143
Endringer i andre langsiktige poster	-21 043	0
B. Endring arbeidskapital	**47 738**	**135 756**
C. Arbeidskapital	**444 612**	**396 875**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	473 330	439 095
Kortsiktiggjeld	-28 717	-42 220
C Arbeidskapital	**444 612**	**396 875**

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

Resultatregnskap 2024 Elvebakken Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	969 090	1 035 653	947 716	1 029 452
Sum leieinntekt		**969 090**	**1 035 653**	**947 716**	**1 029 452**
Sum inntekt		**969 090**	**1 035 653**	**947 716**	**1 029 452**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 524	4 794	18 800	18 600
Styrehonorar	2	42 000	34 000	42 000	42 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	19 580	19 580	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		35 389	38 766	40 000	38 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	81 505	75 093	118 950	87 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	3 317	935	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	38 243	17 215	8 000	12 800
Reparasjon og vedlikehold	7	281 916	358 007	300 000	386 500
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 885	6 100
Forretningsførerhonorar		67 238	63 793	67 300	69 900
Andre honorar	8	5 500	3 323	5 000	5 000
Kontorkostnad		3 608	797	3 000	2 500
TV/bredbånd		159 941	148 073	160 000	167 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		100	0	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		2 639	2 658	4 000	3 400
Forsikringer		90 600	79 296	87 100	104 300
Andre kostnader	9	3 426	1 906	6 000	4 700
Sum kostnad		**860 001**	**853 466**	**867 035**	**949 500**
Driftsresultat		**109 089**	**182 187**	**80 681**	**79 952**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 575	8 951	500	3 000
Rentekostnad		28 320	27 819	27 320	24 820
Netto finansposter		**12 745**	**18 868**	**26 820**	**21 820**
Årsresultat		**96 344**	**163 319**	**53 861**	**58 132**
Andre overføringer		21 043	0	0	0
Overført sameiekapital		75 301	163 319	0	0
SUM OVERFØRINGER		**96 344**	**163 319**	**0**	**0**

Balanse 2024 Elvebakken Panorama

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	190 339	209 919
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	21 043	0
Sum anleggsmidler		**211 382**	**209 919**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 002
Andre kortsiktige fordringer		0	6 299
Forskuddsbetalte kostnader		47 977	50 541
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		425 352	379 253
Sum omløpsmidler		**473 330**	**439 095**
SUM EIENDELER		**684 712**	**649 014**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		21 043	0
Annen egenkapital		289 237	213 936
Sum opptjent egenkapital		**310 280**	**213 936**
Sum egenkapital	**11**	**310 280**	**213 936**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	345 714	392 857
Sum langsiktig gjeld		**345 714**	**392 857**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 002
Leverandørgjeld		17 891	28 140
Skyldig off. myndigheter		250	40
Påløpne renter		839	936
Annen kortsiktig gjeld		9 737	10 103
Sum kortsiktig gjeld		**28 717**	**42 220**
Sum gjeld		**374 432**	**435 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**684 712**	**649 014**

Sted:_____ Dato:_____

Bente Westrum Styreleder	Geir Kristiansen Nestleder	Erik Andreassen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 200 bruksnr. 562 Lillehammer kommune.
Eiertomt på 5994,8 kmv.
Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring polise nr. 6324644.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	820 344	780 696
3609 Leie parkering	46 200	0
3610 Sameieinnbetalinger	0	168 000
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	0	1 450
3618 Leietillegg strøm	0	4 997
3625 Vedlikeholdsfond	20 880	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	27 362	26 622
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	47 124	47 208
3690 Leietillegg fryser, el-sykkel, rullestol landing	7 180	6 680
Sum	**969 090**	**1 035 653**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	10 430	0
5150 Påløpne feriepenger	1 492	0
5400 Arbeidsgiveravgift	7 393	4 794
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	210	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	42 000	34 000
Sum	**61 524**	**38 794**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,02

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarsling	Gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 897	227 802
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 897	227 802
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 894	78 465
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 003	149 337
Årets avskrivninger :	4 393	15 187
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :	15	15

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	408
6361 Fast renhold	61 500	56 250
6362 Skadedyrutryddelse	747	139
6391 Snømåking/strøing/feiing	19 009	16 693
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	249	1 602
Sum	**81 505**	**75 093**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 317	0
6420 Tripeltex	0	935
Sum	**3 317**	**935**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	30 495	12 986
6540 Inventar	696	1 049
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	603	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	608	0
6552 Driftsmateriell	1 135	3 180
6570 Arbeidstøy	4 706	0
Sum	**38 243**	**17 215**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	18 400	0
6602 Vedlikehold VVS	15 212	143 564
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	6 655
6611 Vedlikehold heiser	24 653	20 589
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	46 000	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 376	1 457
6641 Malerarbeider	103 758	142 050
6642 Snekkerarbeid	915	0
6643 Glassarbeid/Vindu	79	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	57 313	12 350
6648 Vedlikehold dører og porter	9 209	31 343
Sum	**281 916**	**358 007**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 500	3 323
Sum	**5 500**	**3 323**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	283	554
7770 Betalingskostnader	1 027	1 031
7773 Omkostninger innkreving	2 116	322
Sum	**3 426**	**1 906**

Note 10 - Øremerkede midler

Overføring til vedlikeholdsfond. Disse er plasert på egen sparekonto.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	21 043	21 043
Årets resultat	213 936	75 301	289 237
Sum opptjent egenkapital	**213 936**	**96 344**	**310 280**
Sum egenkapital	**213 936**	**96 344**	**310 280**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16362496644**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	20.04.2032
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	392 857
Avdrag i perioden:	47 143
Lånesaldo 31.12:	**345 714**
Saldo 5 år frem i tid:	110 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362496644	24	14 405	345 720

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Elvebakken Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvebakken Panorama

Styreleder	Bente Westrum (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Erik Andreassen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Geir Kristiansen (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Elvebakken Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebakken Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 11IER-55UD5-BQRSM-3MFTC-23QE1-6IDP2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 11IER-55UD5-BQRSM-3MFTC-23QE1-6IDP2

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:39:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 11IER-5SUD5-BQRSM-3MFTC-23QE1-6IDP2

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Elvebakken Panorama

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bente Westrum

Nestleder, Geir Kristiansen

Sekretær, Erik Andreassen

Varamedlem, Torhild Bjerke Bakken

Vedlikeholdsutvalg, Nils Petter Bakken og Bjørn Forseth

Styret i Elvebakken Panorama består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Elvebakken Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Elvebakken Panorama ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 981517121

Elvebakken Panorama består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Elvebakken Panorama er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 6324644. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Elvebakken Panorama har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- HMS- Systemet ble evaluert og oppdatert 03.04.2024.
- HMS-risikoanalyse er ferdigstilt. Handlingsplan er utarbeidet og er under oppfølging.
- Forvaltningsgruppa har utarbeidet datablad for 12 kritiske objekter. Oversikt er lagt inn i HMS-systemet.
- De fleste HMS-rutiner er gjennomført.
- Det er gjort risikovurdering og sikker jobb-analyse av arbeid i høyde og skråninger.
- Rutine for vannstoppere og stenging av utekraner er lagt inn.
- Håndslokkere og slanger i fellesarealer er ettersett av Odin Brannteknikk. Avvik er lukket. Det er kjøpt inn noen nye apparater og satt opp skilt.

- Det ble sendt ut branninformasjon i en julehilsen rett før jul.

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt 29. april 2024.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 27. november 2024.

Endring i vedtekter og husordensregler

Ordinært årsmøte vedtok endringer i vedtektene § 2 - nytt punkt 10 om kameraovervåkning i sameiet. Husordensreglene punkt 5 – kjøring med motorvogn og parkering på gårdsplassen ble innskjerpet.

Styrearbeid

Styret har avholdt til sammen 12 styremøter. Det er behandlet 84 saksposter. Referat fra styremøtene er sendt ut til alle seksjonseierne, i e-post eller papirformat.

Økonomi

Felleskostnadene ble i budsjettet for 2024 økt med 11 %. Bakgrunnen var prisstigning og betydelige forventede utgifter til vedlikehold i årene framover.

Årsmøte 2024 vedtok opprettelse av en bufferkonto for vedlikehold, i tillegg til ordinære felleskostnader. Sameiet avsetter kr. 50 000 årlig til framtidig vedlikehold. Innbetalingene startet i august 2024 og spesifiseres på fakturaen for felleskostnader. Garasjeleie blir også spesifisert. Etter henvendelse til fikk vi satt ned lånerenta med 0,1%. Det er gjort en opprydding i gamle bankkonti. Styret har laget veiledning for avtalegiro.

Reparasjon og vedlikehold av byggene er langt den største utgiftsposten i regnskapet. Fordi flere oppgaver har latt seg gjennomføre med frivillig innsats og til lavere kostnad enn antatt, har vi fått gjort mer enn planlagt. Det har også vært noen uforutsette oppgaver, omprioriteringer og forsinkelser i vedlikeholdsarbeidet. Vi har investert i elektrisk snøfreser, sikringstau og verneutstyr, samt tralle for transport (redusere bilkjøring over gårdsplass).

Godtgjørelser ble i årsmøtet endret til kr. 25 000 til styreleder, kr. 5000 til nestleder og kr 4000 til sekretær og medlemmer av vedlikeholdsutvalget.

Ekstraordinært årsmøte

Styret har arbeidet med løsninger for utvidet brannalarmanlegg, jf. årsmøtesak 5.4, 2023. Forslag om brannalarmanlegg fra Sfty ble lagt fram for ekstraordinært årsmøte 27.11.2024. Det ble ikke 2/3 flertall for forslaget.

Øvrige styreoppgaver

Styret har gjort en kartlegging av alder på varmtvannsberedere og bedt om at varmtvannsberedere eldre enn 20 år byttes.

Det er kartlagt at alle har vannstoppere. Det sendt ut bruksanvisning.

Styret har gjort en henvendelse til Lillehammer kommune etter at Mesna på grunn av høy vannføring/flom siste årene har gravd ut masser ved våre skråninger. Kommunen har befart området og vurderer at det pr. nå ikke er behov for sikringstiltak på grunn av erosjon. Styret har gjennomgått rapport om grunnforhold (1999) og brev fra siv.ing. Jack Lau (2008).

Det er laget informasjon om opprettelse av avtalegiro.

Det er innvilget søknad om montering av snøavvisere og terrrengtiltak ved varmepumper, snr. 8 og 19.

Det er fjernet gamle/eierløse sykler fra sykkelbod.

Utført vedlikehold

- Utvendig maling av østvegg bygg 11 og sørvegg bygg 13, samt utvendig rekkverk svalgang 2. etg. bygg 13 og 15, er utført av Landbruksmaling AS.
- Rekkverk og verandavegger 1.etg. mot gårdsplass bygg 9 og rekkverk 1.etg. mot gårdsplass bygg 11 er malt av seksjonseiere.
- Det er gjennomført refundamentering av svalgangen i bygg 13. Av 10 fundamenter ble 3 fullt refundamentert og 3 forsterket, mens 4 ble funnet ok. Området er plastret med pukk. Arbeidet ble utført manuelt med frivillig arbeid fra 2 seksjonseiere, til sammen 50 timer. Totalkostnadene ble ca. 10% av det som var overslaget fra eksterne leverandører. Arbeidet skal følges opp med kontroll i 2025.
- Det er montert pipebuer/takhatt på 3 piper etter vannlekkasjer. Det ble kartlagt, men ikke meldt om problemer med andre piper. Alle piper og takhatter er fuget. Det er skiftet noen mønepanner og takstein, tettet beslag under vindu og satt opp duenetting. Det er montert to beslag på platetak i 3. etasje mot nord (bygg 13). Arbeidet ble utført av Hagens Blikkenslagerverksted.
- Etter vanninntrenging i kjellerbod 1 og 15 og fortsatte problemer med drenering foran snr. 1, ble det i desember lagt ned Acodrain drenering i stien mellom bygg 11 og 13 og ved østre øvre hjørnet på bygg 11. Varmekabler skal legges ned, men arbeidet ble forsinket til over årsskiftet. Arbeidet er utført/utføres av Brdr. Schance/Svein Tore Lysgaard AS og Østbye & Sletmoen AS.
- Kjellergulvet er malt og murveggen ved bygg 15 er slemmet. Arbeidet ble utført av seksjonseiere.
- Inngangsdør og listverk rundt vinduer i pumpehuset er skiftet. Det er satt opp vannbrett. Arbeidet er utført av seksjonseiere.
- Det er hogd mye vegetasjon i skråningene ved bygg 9, 11 og 13. Vi forsøker å bevare rotsystemet for å hindre utglidning/erosjon. Arbeidet er utført av seksjonseiere. Hafslund fjernet noen få større trær langs elveløpet.
- Garasjetaket er forsøkt tettet fra innsiden. Taklekkasjen berører plass 19 og 20.
- Dekkboden er bygget om av flere seksjonseiere, for at plassen kan utnyttes bedre. Det er nå også verneutstyr og motoriserte sager i boden.
- Det er også utført en rekke mindre reparasjoner av flere seksjonseiere. Utskifting av panel, listverk, maling, reparasjon av flere rekkverk, m.v. Det er leid lift.
- To utekraner er utbedret og reparert.
- Store deler verandarekkverket på snr. 11 er skiftet av seksjonseier. Sameiet har kostet materialer. Rekkverket hadde råteskader.
- En seksjonseier har gjort store utbedringer av bed og beplantet disse.

Innleide tjenester, faste avtaler

- Usbl, regnskap og forretningsførsel.
- Elektriker'n Ringsaker AS, service på Grundfos kloakkpumper.
- Reno Renhold, vask og boning i fellesarealer.
- Schindler, service og alarm på heis.
- Svein Tore Lysgaard AS, snørydding og strøing. Underleverandør Brdr. Schance.
- Assa Abloy, service på garasjeport.
- Certego Lillehammer, nøkler og låssystemer.
- Lvservice AS vaktmestertjenester.
- KPMG, revisor.
- Fjordkraft, nett og strømavtale.
- Storebrand, byggforsikring.
- Telenor, TV og bredbånd.

Vedlikeholdsutvalg

Utvalget har bestått av Bjørn Forseth og Nils Petter Bakken.

Vedlikeholdsutvalget sin oppgave er ifølge sameiets vedtekter å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. Utvalget utfører månedlig rens/kontroll av kloakkpumpene.

Utvalget har også utført vedlikeholdsrutiner og forefallende vedlikeholdsoppgaver.

Dugnadsarbeid/øvrig frivillig arbeid for sameiet

Plenklipping og vanning. Snørydding.

Vårdugnad ble arrangert onsdag 24. april. Høstdugnad ble arrangert onsdag 11.09.2024. Det var også i år veldig bra oppslutning om dugnadene.

Garasje og fellesarealer er rengjort. Det er stelt med plen, bed og andre beplantinger.

Sosiale tiltak

Den 1. desember markerte vi første søndag i advent med tenning av juletre inne, nytt «juletre» ute, gløgg, pepperkaker, trekkspill og julesang.

Det ble ikke hageselskap i 2024.

Eierskifte

Det var ingen eierskifter i 2024.

Vedlikeholdsplan

Tiltak som planlegges utført i 2025 er

- Utbedring av tak langs mønet på bygg 13 og 15
- Takvask
- Skifte av råttent panel på vegg mot gårdsplass, over vindu snr. 5 (bygg 15)
- Utvendig maling av fasader mot gårdsplass, alle bygg
- Utbedring og maling av rekkverk garasjenedkjøring og kasse med stein
- Maling av listverk pumpehus
- Ytterligere drenering ved garasjetak
- Plastring av fundamenter ved bygg 11
- Slemming av mur i garasjenedkjøring?
- Rydding og ev. beplantning av skråninger
- Utbedring av defekte skjøter i belegget i hallen
- Teknisk sjekk av føler til tining i gangvei

Videre oppgaver

- Utbedring av lekkasjeskader i tak 2. etg. svalgang bygg 13
- Utvendig maling av østvegg bygg 9 og vestvegg bygg 11, og baksiden av bygg 13
- Vedlikehold skråninger, ev. felling av store trær
- Garasjetak
- Kartlegging av status for dører og vinduer
- Rense belegningsstein på gårdsplass
- Skifte sprukne heller i hovedinngang
- Etablere utvendig lading ved behov

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

Fredrik Moen

her. 2025-03-18

Elvebakken Panorama Boligsameie
ved Styret,
her.

Forslag til avstemning i årsmøtet 2025 – etablering av brannalarmsystem.

Styret har som kjent forhandlet fram en avtale om etablering av brannalarmsystem i sameiet.
I ekstraordinært årsmøte 27.11.2024, med totalt 17 stemmeberettigede, oppnådde ikke styrets forslag til vedtak kvalifisert flertall.

Det er imidlertid mange argumenter som taler for at nettopp vår boligsameie bør sikres med et brannalarmsystem som raskt varsler beboere og brannvesen. Mange av oss er godt voksne seniorer som ved kritiske hendelser risikerer nedsatt oppmerksomhet og reaksjonsevne.

Forsikringsselskapene har god oversikt over brannårsaker:

- ✓ Feil i det elektriske anlegget.
- ✓ Feil bruk og plassering av elektriske apparater.
- ✓ Uaktsomhet komfyr (plater og stekeovn)
- ✓ Fett i kjøkkenventilator.
- ✓ Tørking av klær på varmeovner.
- ✓ Slitasjefeil på hvitvarer og TV.
- ✓ Pipebrann.
- ✓ Levende lys.
- ✓ Lading av batteri til sparkesykkel/elsykkel.
- ✓ Lading av diverse fellesutstyr (snøfres, hekksaks etc.)
- ✓ Lading av elbil.
- ✓ Lading av mobiltelefon.
- ✓ Røyking.
- ✓ Selvantennelse i malerom (branndør er dessverre sjelden lukket).
- ✓ Overbelastede skjøteledninger.
- ✓ Askehåndtering.

Bygningene i vårt boligsameie har ekstremt liten avstand til hverandre, det vil si 5 -6 meter.
Tegninger som foreligger gir begrenset informasjon om gjeldende branntekniske krav er innfridd.
Det var mindre fokus på krav til brannteknisk dokumentasjon bare for 25 år siden.
Siden boligsameiet ble tatt i bruk har brannvernforskriftene blitt innskjerpet flere ganger.

Loven sier:
«For boliger med 2-3 etasjer med gesims- eller mønehøyde under 9,0 m og som ligger med mindre enn 8,0 m avstand til bygning i annen bruksenhet, for eksempel frittliggende eller sammenkjedede eneboliger eller rekkehus, er det krav om 30 minutters brannmotstand i vegger mellom boenhetene, yttervegg og tak.
Når bygninger med gesims- eller mønehøyde over 9,0 m har mindre innbyrdes avstand enn 8,0 m, må bygningene skilles med brannvegg.
I bygninger med flere brannceller eller bygninger med mindre avstand enn 8,0 m er vertikal og horisontal brannspredning via fasaden en problematikk som må ivaretas.»

Leiligheter i bygning nr. 13 har innkassede vegger og tak av betong. Erfaringer fra branner viser at slike konstruksjoner oppnår en kraftig ovnstrekkeffekt når vinduer eller dører åpnes eller faller ut. Dette gir en eksplosiv brannutvikling med begrenset rømningstid til disposisjon.

Enkel kartlegging av tilsvarende saker i borettslag her i Lillehammer viser at noen styrer har anskaffet brannalarm uten å bringe dette opp til avstemming. De har forholdt seg til at brannvern i sameie og borettslag er styrets ansvar og en del av deres plikter gjennom Internkontrollforskriften. Brannvern er en del av HMS arbeidet, det handler om å forebygge og begrense brann.

På bakgrunn av de momenter som er nevnt foran fremmer jeg følgende forslag til avstemning i årsmøtet 2025:

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Fredrik Moen

Boligsameiet Elvebakken Panorama

5.2. Årsmøte 2025. Brannalarmanlegg

Styret henviser til innkommen sak til ordinært årsmøte 2025 fra seksjonseier Fredrik Moen.

Moen foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell øning i kostander skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Styret er enige i Moens argumentasjon om hvorfor vi skal anskaffe nytt brannalarmanlegg.

Saken ble behandlet i ekstraordinært årsmøte 27.11.2024, men fikk ikke 2/3 flertall.
Styret har kontaktet Sfty som gir oss samme tilbud som ved det ekstraordinære årsmøtet.

Vi har tidligere innhentet tilbud fra 3 firmaer.
Tilbudet fra **sfty** vil dekke alle arealene. Tilbudet er langt det rimeligste på investering, men innebærer et abonnement. Vi henviser til informasjonsmøte med sfty 06.11.2024. Ny informasjonsbrosjyre fra 2025 vedlegges. Se også Sfty | Hjem. Vannlekkasjevarsling er ikke aktuell hos oss.

Anlegget er trådløst og tilknyttet en alarmsentral, som igjen er i kontakt med brannvesenet. Alle boenheter vil få montert 2 multivarslere (røykvarslere, minimum 1 pr. 60 m2 og minimum 1 pr. etasje). Dersom noen ønsker flere varslere, må de koste dette selv (ca kr 1000,-). Varsel vil skje med sirene i varsler, alarmtone på mobiltelefon og SMS. Seksjonseiere med smarttelefon kan selv velge å installere en app med flere nyttige tilleggsfunksjoner. Det gamle anlegget blir stående.

Montering av 69 multivarslere, styring og infrastruktur koster kr. 5649 pr. seksjon. I tillegg kommer et abonnement for sameiet, før det første året kr. 121 pr. mnd. pr. seksjon.
Vi har rettet en ny forespørsel til Storebrand om tiltaket kan gi oss rabatt i forsikringspremien.
Vi får 3 måneder betalingsutsettelse, slik at de som allerede har avtale om alarm, om ønskelig kan rekke å si opp sitt gamle abonnement før det nye forfaller.
Styret foreslår at hver seksjon kan innbetale kr. 5650 som engangsbeløp, eller kr. 5850 fordelt over 6 måneder. Styret må få beskjed fra seksjonene om hvilken betalingsordning som ønskes, slik at dette kan faktureres fra usbl.
Abonnement kr. 121 pr. måned vil komme som påslag i felleskostnadene. Sfty kan foreta en årlig justering av priser for abonnement og andre tjenester i henhold til en årlig indeksregulering basert på konsumprisindeks (KPI fra SSB), første gang minimum 12 måneder etter inngåelse av avtale. Avtalen gjelder i 5 år.

Styret vurderer fortsatt at tiltaket bør ha 2/3 flertall blant de frammøtte for at vi skal kunne iverksette det, jf. eierseksjonslovens § 50. Dersom dette blir vedtatt, vil det ikke være mulig å reservere seg.

Styret vil i tillegg påpeke følgende
(Kilde: **https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/brannsikkerheten-er-bade-styrets-og-beboernes-ansvar**, Gjensidige**)**

> *Brannsikkerheten er både styrets og beboernes ansvar. Beboerne må selv sørge for å ha røykvarslere og slokkeutstyr som fungerer**. Men styret har også et ansvar for brannsikkerheten inne i leilighetene.***
>
> *Brannvesenet rykker i snitt ut til tre branner i borettslag og sameier daglig. Fra myndighetene begynte registrering av omkomne i brann tilbake i 1979 har det i snitt omkommet 61 personer hvert år. Over 80 prosent av alle disse har omkommet i boligbrann, viser statistikk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).*
> *En brann har stort skadepotensial, og kan fort få store konsekvenser uansett om den oppstår i en enebolig, et rekkehus eller i en boligblokk. Derfor er det helt avgjørende at en brann oppdages tidlig, slik at alle som oppholder seg i boligen får tidlig varsel og kan komme seg trygt ut.*
>
> ***Styrets ansvar for brannsikkerheten***
> *Styret skal sørge for at fellesarealene og bygningsmassen har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr. Og på ett punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene: Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslokkingsutstyr.*

Med nytt utstyr vil styret til enhver tid ha oversikt over den enkeltes seksjons brannvarsling, batteribytte mv. og styrets ansvar blir dermed ivaretatt. Videre vil alle seksjoner varsles om en mulig brann i sameiet, ikke bare deg selv. Styret viser igjen til at tidlig varsling er helt nødvendig, da flere av oss vil bruke noe tid for å kunne evakuere oss selv. Vi vet at nåværende system ikke virker tilstrekkelig/høres og kun gjelder fellesområdet. I sameiets risikobilde etter HMS-risikovurdering 2024 har hendelsen Brann høyest risiko av analyserte uønskede hendelser. Risikoen ble av styret vurdert som ikke akseptabel uten tiltak.
Styret kan derfor ikke ta ansvaret for at vi nå ikke oppgraderer brannsikkerheten vår.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil sittende styre fratre og ikke stille til gjenvalg i årsmøte 2025. Sekretær, som ikke er på valg, stiller plassen sin til disposisjon for andre.

a) Forslag til vedtak om brannalarmanlegg:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Vi er avhengig av at alle seksjoner har fungerende multivarsler for at alarmanlegget skal virke etter hensikten. Alle boenheter må ha multivarslere installert og vedlikeholdt. Styret foreslår derfor en vedtektsendring. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

b) Forslag til vedtektsendring, nytt § 2 pkt. 16 *(i reviderte vedtekter 2025).*
Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

sfty by resideo

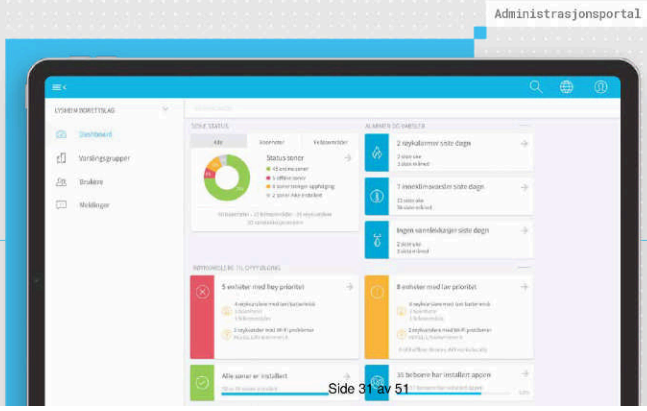
En smart løsning for sikker drift av borettslag og sameier











*enheter er ikke i skala

sfty Control
Din adminstrasjonsportal.

Vår portal gir deg en smart og oversiktlig sikkerhetsløsning for ditt borettslag og sameie.

Sikkerhetsløsningen vår inneholder i tillegg til røyk- og vannlekkasjevarsling, sensorer for måling av temperatur og luftfuktighet. Løsningen har fokus på fleksibilitet, effektivitet og riktig varsling til riktig tid.

Løsningen overvåker status på installerte varslere og gir deg informasjon når det for eksempel er behov for batteribytte.

Løsningen er integrert med en døgnbemannet alarmsentral for brannvarsling. Ved en røykdeteksjon ringer alarmsentralen opp kontaktperson(er) for å få bekreftet/avkreftet et eventuelt tilløp til brann. Hvis en brann blir bekreftet vil varslingen eskalere til alle boenheter og fellesområder i den definerte brannsonen. Brannvesenet vil også bli tilkalt.

- **Riktig varsling til riktig tid**
- **Fleksibel løsning tilpasset ditt behov**
- **Trådløs kommunikasjon**
- **Sanntidsrapportering 24/7**

Smart overvåking
for aktiv styring av din bygning.

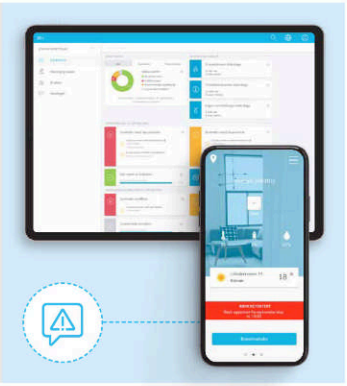
sfty bidrar til effektivitet og kostnadskontroll ved å levere sanntidsinformasjon og ukentlige statusrapporter som reduserer behovet for hyppige inspeksjoner av bygningen. Med dette får du et effektivt verktøy for aktiv styring av ditt borettslag eller sameie.

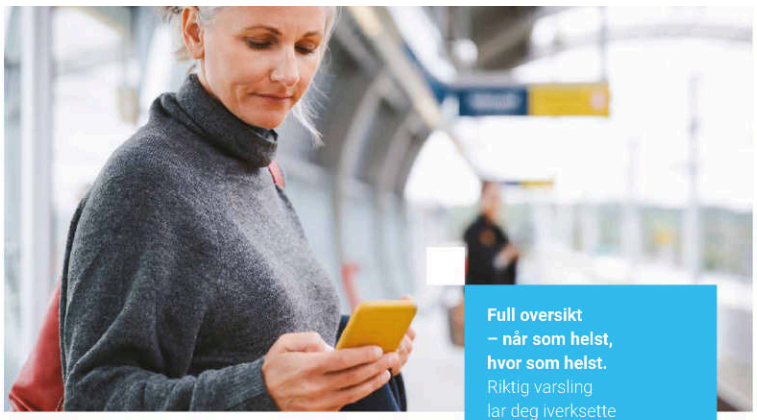
Beboerstøtte
Med sfty Control kan du effektivt sende meldinger til beboere, hjelpe til med inn-/utflytting av beboere samt at du får en ukentlig rapport med sammendrag av hendelser og status i ditt borettslag eller sameie.

Øyeblikkelige varsler
Riktig varsling til riktig tid ved hendelser eller feil som muliggjør en umiddelbar respons.

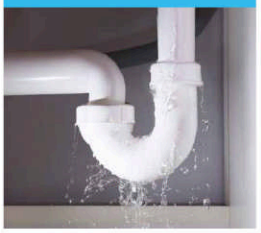
Sanntidsoppdateringer
Kommunikasjon direkte til beboere og styret/ driftansvarlig som reduserer behovet for inspeksjoner og unødvendig tidsbruk.

Hendelsessarkiv
Registrerer og dokumenterer alle hendelser for å kunne optimalisere vedlikehold.





Full oversikt
– når som helst, hvor som helst.
Riktig varsling lar deg iverksette tiltak og forhindre dyre reparasjonskostnader eller falske alarmer.

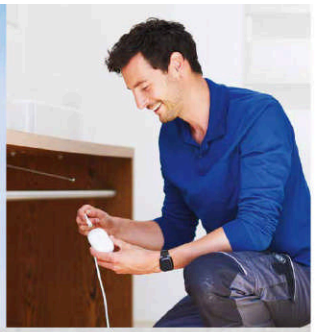


Stopp mindre problemer
fra å bli kostbare hendelser.

sfty sørger for en bevissthet rundt sikkerhet i hele borettslaget eller sameiet som hjelper styret/ administrasjonsansvarlig med å forhindre at mindre problemer eskalerer til store problemer.

Løsningen monitorerer hendelser smart og effektivt og varsler vår alarmstasjon kun ved bekreftede og reelle nødsituasjoner, noe som reduserer uønskede alarmer, unødvendig bekymringer og evakueringer.







Effektiv installasjon.
Gir minimale forstyrrelser for beboere.

Kom raskt i gang med sftys trådløse system. Systemet krever ingen komplisert kabling som muligjør en effektiv installasjon, noe som ofte eliminerer behovet for spesialisert arbeidskraft og større endringer i bygningen

Med enkle, sertifiserte varslere som har et moderne og diskrè design kan sfty installeres med noen få enkle steg i et hvert hjem eller i et fellesområde.

sfty-løsningen er utviklet for å være fremtidsrettet. Vi tilbyr en skalerbar løsning som kan utvides når behovene i borettslaget eller sameiet endrer seg. Det gjør det enkelt å legge til nye enheter eller funksjoner uten behov for en investering i en helt ny løsning. Takket være vår fleksible plattform, sikrer sfty at din trygghetsløsning holder seg oppdatert og er dimensjonert for fremtidige utfordringer og behov.



Effektiv trygghet som ikke tiltrekker seg oppmerksomhet.
sftys varslingsløsninger er designet for en diskrè plassering i leiligheter og fellesområder.

Slik fungerer det:
Våre varslere.

sfty Sense

En smart optisk røykvarsler som sikrer røykdeteksjon i hele bygningen. Seriekoblet på tvers av enheter, leiligheter og fellesarealer sørger den for at alarmer kommuniseres i hele bygningen etter en justerbar forsinkelsestid. Alle beboere og styret blir varslet via appen og SMS, samt at alle beboere blir varslet via den innebygde sirenen i røykvarsleren sfty Sense.





- **Røykvarsler**
  Detekterer røyk og utløser en sirene for varsling om en potensiell brannfare.
- **Klimasensor**
  Måler temperatur og relativ fuktighet.
- **Bevegelsessensor**
  Kan aktiveres for bevegelsesvarsler og alarmer.



Vannlekkasjesensor
Resideo L1

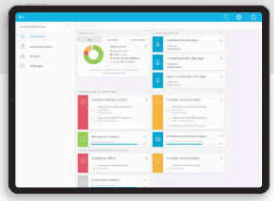
Oppdager vannlekkasjer og potensielle risikoer for frost.

Den kan plasseres i nærheten av lekkasjeutsatte områder som under kjøkkenvasken eller i nærheten av en varmtvannsbereder eller i andre utsatte rom uten sluk. Den kan også varsle naboer, styret, vaktmester etter en forsinkelsestid.

Stengeventil for vann
Resideo L5 Water-Stop

I tillegg til å gi varsler, kan vår vannlekkasjeløsning integreres med L5 Waterstop-vannavstengningsventil, slik at vanntilførselen stoppes raskt og effektivt for å forhindre ytterligere vannskader. Med en slik løsning kan det være mulig å få redusert forsikringspremien.

Slik fungerer det:
sfty Control og sfty app.

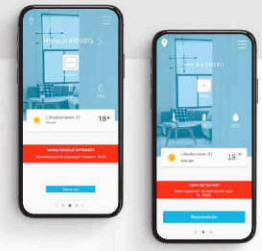


Styreportal

sfty Control er kontrollportalen som overvåker installerte varslere i et brukervennlig grensesnitt. Fra deteksjon av røyk til deteksjon av vannlekkasje.

- Du vil få varsling i sanntid for raskt å kunne få kontroll på en uventet situasjonen i bygningen
- Et integrert meldingssystem for effektiv kommunikkasjon til beboere ved vannavstengning, dugnader eller annen relevant informasjon du ønsker å gi til beboere
- Funksjoner for effektivt flytte beboere inn eller ut.

- Kontinuerlig overvåking
- Direkte meldingssystem
- Hendelsesarkiv



Beboer-app

sfty beboer app, forenkler bruken av varslingstjenester i ditt hjem. I tillegg til varsling ved røykutvikling eller vannlekkasje har du også tilgang til personlig trygghetsløsninger som «Hjelp meg» og «Følg meg».

Beboere kan enkelt administrere egne sikkerhetsinnstillinger, hvem som skal varsles når, samt rapportere eventuelle problemer.

- Sanntidsvarsling
- Posisjonsdeling
- Legg til pålitelige kontakter

Tekniske spesifikasjoner





Spesifikasjoner	sfty Sense	Resideo L1	Resideo L5
Type	Optisk røykvarsler	Vannlekkasjedetektor	Vannstengeventil
Skjerm	LED-indikator	LED-indikator	LED-indikator
Tilkobling / Kommunikasjon	Serielkobling i og mellom leiligheter samt fellesområder via LiteWave3 (2,4 GHz ISM)	WiFi (2,4 GHz)	WiFi (2,4 GHz)
Integrering i smarte hjem	N/A fungerer med sfty Control	Amazon Alexa, Google Assistant	Amazon Alexa, Google Assistant
Strømkilde	Batteridrevet (4 AA Energizer Lithium) ELLER Kablet (230 V strømforsyning)	Batteridrevet (2 AA batterier)	240 V strømforsyning
Sensor	Røyk: optisk (0,1 dB/m typisk følsomhet) Bevegelse: pyroelektrisk infrarød (45° vinkel)	Deteksjon på produkt og på kabelsensor	Deteksjon gjennom kabelsensor eller via L1 og L2
Relativ fuktighet i drift	20-80 % ikke-kondenserende	5-95 % ikke-kondenserende	5-9 % ikke-kondenserende
Kompatibilitet med stengeventil	N/A	Ja	Ja
Sensorkabellengde	N/A	5 fot (kan utvides opp til 500 fot)	5 fot (kan utvides opp til 500 fot)
Aukustisk alarm	85 dBA ved 3 m	100 dBA	N/A
Alarmer og varsler	Via app, SMS, e-post og push-varsler	Via app, SMS, e-post og push-varsler	Via app, SMS, e-post og push-varsler
Dimensjoner	Høyde: 9,6 cm Bredde: 9,6 cm Dybde: 2,5 cm	Høyde: 4,8 cm Bredde: 7,8 cm Dybde: 2,7 cm	Høyde: 9,3 cm Bredde: 6,8 cm Dybde: 11,1 cm
Garanti	1 år	2 år	5 år
Priser, sertifiseringer	Sertifisert i henhold til: EN 14604:2005 DoP: Sense-2015-001-EN		

Sfty AS,
Lilleakerveien 31,
0283 Oslo,
Norway.

For mer informasjon
sfty.com

SFTY-EMEA-MKG-BRO-0004-A2
Org./MVA-nr.: NO 999 080 1
© 2025 sfty.

TIL ÅRSMØTE I ELVEBAKKEN PANORAMA 2025 28 .04

KATTEHOLD

JEG VIL GJERNE AT DET SKAL VÆRE FORBUD MOT Å HA UTEKATT I SAMEIET.

VI HADDE DET TIDLIGERE MEN DET BLE OPPHEVET.

DE FLESTE SAMEIET OG BORETTSLAG HAR FORBUD MOT DETTE.

KATTER GJØR SOM DE VIL OG KAN IKKE DRESSERES.

DE GÅR RUNDT LEGGER SEG I UTESTOLER HVOR SOM HELST OG GJØR FRA SEG DER DE FINNER

DET FOR GODT F.EKS BLOMSTERBED , UTETERRASSER OG PÅ PLENER.

IKKE HYGGELIG Å LUKE I BEDDENE DA.

EN PLAGE SPESIELT FOR DE SOM BOR PÅ BAKKEPLAN.

NÅ HAR INGEN SOM BOR HER UTEKATT OG DERFOR BØR VI PASSE PÅ NÅ.

Hilsen

Geir Kirkerud

VEDTEKTER
for
SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

§ 1- Formål

1. Sameiets navn er Elvebakken Panorama og består av 24 boligenheter.

2. Eiendommen **gnr. 200 bnr. 562**.
Seksjonr.:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 og 24 i LILLEHAMMER kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen av eiendommen er oppdelt i.

3. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31, samt endringer fra lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (heretter kalt **eierseksjonsloven**)

5. Seksjonene skal benyttes til bolig.

6. Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 27 m.fl.
Dog kan bestemmelser som berører tredjepart **kun** endres så fremt slik endring aksepteres av den berørte part Dette gjelder bl.a. § 2 pkt. 4.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne.

1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjonen i næringsøyemed kan nektes av styret. Den som eier leiligheten skal underrette styret om hvem som bor fast i leiligheten (dette bl.a. for oversikt ved eventuelt brann). Seksjonseieren er også ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

1.A Nye seksjonseiere eller leier skal godkjennes av styret jfr. eierseksjonsloven § 24. For å nekte skal det foreligge en saklig grunn jfr. lovens intensjoner om dette.

1.B En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å leie ut sin leilighet., også ved korttidsutleie. Mulige begrensninger ligger i eierseksjonsloven som er generelt og skjønnsbasert utformet bl.a. i § 24 m/forskrifter. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere.
I utgangspunktet vil utleie gjennom Airbnb eller tilsvarende ikke tillates i vårt sameie.
Begrunnelsen er bl.a. hensyn til sikkerhet og sjenanse for øvrige seksjonseiere/beboere da dette i hovedsak er korttidsutleie tilsvarende hotell/motell.

2. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesarealer. Dette gjelder dog ikke areal på ca. 15 m2 som ligger utenfor hageutgangsdør (dør fra stue) på seksjonene i underetasje og 1. etasje.

3. Fordeling av boder og biloppstillingsplasser i kjeller og på utearealer er vist på plantegning og klart illustrerer hvilke arealer som disponeres av hver enkelt seksjon, jfr. vedlagte skisse.

3.A Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
Jfr. eierseksjonsloven § 26 – en seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunn av seksjonseieren nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.x En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjon allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass eller bytte gjelder så lenge et dokumentert behov er tilstede. Ved salg omgjøres bytte.

3.B Ladepunkt for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for felles ladeanlegg. Anlegget i garasjen er klargjort med bakplate for ladeboks. Ladeanlegget omfatter fremføring av kabel til ladepunkt for de to utvendige parkeringsplassene, inkl. bakplate for ladeboks, når behovet oppstår.

Standardisert ladeboks faktureres den enkelte seksjon etter bestilling. Sameiets standardiserte ladepunkt, ladebokser, ladings- og faktureringsløsninger skal benyttes.

4. **Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene.** Jfr vedtak fra stiftelsesmøtet i 1999.

5. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør som montering av markise, antenne, varmepumpe m.v., kan skje i samsvar med styrets beslutning. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttes av sameiermøtet.

5.A § 32 i eierseksjonsloven gir mer utfyllende x om seksjonseierens plikt til vedlikehold, Bl. a. vinduer og ytterdører er nevnt spesielt. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer om ikke er seksjonsseiere eller bor i sameiet. Med tillatelse fra styret kan familiemedlemmer som ikke bor i sameiet bruke garasjeplass til opplag av kjøretøy, men ikke som ordinær garasjeplass som avstedkommer jevnlig inn og utkjøring.

7. I en egen protokoll hvor hver leilighet får egen side nummerert fra nr. 1 til og med 24, fremkommer det hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer den enkelte leilighet særskilt og ut over det som sameiet har ansvaret for. XX Den enkelte seksjonseier underskriver sammen med styret. Ved eierskifte plikter selger/megler å gjøre vedlikeholdsforpliktelsene kjent for megler/kjøper.
Permen oppdateres etter hvert ved behov, med gjennomgang minst 1 gang per år.

8. Seksjonseier som utløser bruk av forsikring, plikter også å betale egenandelen. Skader som oppstår pga utenomliggende årsaker som rørgjennomgang, lekkasje fra yttertak o.a. er sameiets ansvar.

9. Seksjonseierne er ansvarlig for at det er installert vannstopper og komfyrvakt i sine leiligheter og at disse fungerer. Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader.

10. XX
Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.

Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.

All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes

§ 3. Årsmøtet

1 Sameiets øverste organ er årsmøtet.

2. Ordinært årsmøte (tidl sameiermøte) skal avholdes hvert år, innen utgangen av **april** måned. NB! Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor skjer i årsmøtet.

3. Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 43.

4. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.
I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier.

5 Vedtak som er fattet av styret eller årsmøtet kan kun tas vekk eller endres ved egen behandling i nytt årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

§ 4. Styret.

1. Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 leder (velges for 1 år)
- kasserer og sekretær som velges separat på årsmøtet (velges for 2 år av gangen). I tillegg velges ett varamedlem (velges for 2 år). Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Videre velges x valgkomité med to medlemmer.

2. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

3. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

4. Det velges et vedlikeholdsutvalg med 2 personer til å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. De 2 medlemmene velges for 2 år, og slik at begge ikke slutter samtidig.

§ 5. Driftsutgifter.

1. Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, vedlikehold/snøbrøyting av felles atkomstvei og gangarealer, honorar til revisor, vask/renhold av fellesarealer, forsikring av alle bygninger, drift og vedlikehold av heis, x etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer og bygg/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen.

2. På grunnlag av årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

§ 6. Husorden.

1. Som husordensregel gjelder de regler som sameiet til enhver tid bestemmer, jfr hjemmel i sameierloven § 28. Seksjonseier /beboer er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold i sameieplikten, se vedtektene § 7.

§ 7. Mislighold.

1. Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 38 og § 39 m.fl.

2. Medfører seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseier oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 39 m.fl.

3. Dersom skade på fellesarealet er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av beboer eller noen han/hun svarer for, vil egenandelen fra forsikringsselskapet som sameiet må betale bli krevd refundert. Det samme gjelder ved eventuell manglende erstatningsdekning, slik som ved avkortning i forsikringsoppgjøret.

§ 8. Avtaler

Forhold til Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal energinett AS

1. Sameierne trer inn i de avtaler som er inngått mellom utbygger og Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS i forbindelse med utbyggingen.

2. Dette gjelder bestemmelser om rett til vedlikehold av avløpsledning samt rett til drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Disse vedtektene ble fastsatt av **sameiermøte den 27.mars 2000**, endret av sameiermøtet 25.02.02 (§ 5), endret av sameiermøte 21.03.06 (§ 2) og endret av sameiermøtet 31.03.09 (§ 3 tredje pkt. og § 7 nytt tredje pkt.). Endring/tilførelse i siste avsnitt i § 3 vedtak, samt siste avsnitt i § 4 – vedlikeholdsutvalg – sameiermøte 15.04.13 –versjon 6. **Versjon nr. 7** endret av sameiermøte **18.04.2016**. § 2 pkt. 1 blir som tidligere – vårt forslag i sameiermøte 2016 -ikke juridisk holdbart. (Jfr. Huseiernes Landsforbund). § 2 - justert pkt 6 og ny pkt 8. Underpunkter lagt inn for hver § - merket fra 1 og oppover (lettere å finne frem). § 2 pkt 1 justert etter vedtak i sameiermøte 23. mars 2017. Ny versjon nr. 8. Versjon nr. 9 – forandret i årsmøtet den 2. april 2019. Se punktene

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter versjon nr. 13 – 29.04.2024 **Versjon 13**

i protokoll fra årsmøtet 2018 og årsmøtet 2019. Versjon nr. 10 - § 3.B endret i ekstraordinært årsmøte 08.11.2021. Versjon 11 - § 5. 2 endret av årsmøte 25.04.22, Versjon 12 § 2, punkt 5 endret av årsmøte 24.04.23. Versjon 13 - ny § 2.10, årsmøte 29.04.24. x

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

VEDTEKTER
for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

§ 1. Eiendom og formål

1.1. Eierseksjonssameiets navn er Elvebakken Panorama og består av 24 boligseksjoner.

1.2. Eiendommen har **gnr. 200, bnr. 562** i Lillehammer kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.1999.

1.3. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

1.4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (heretter kalt **eierseksjonsloven**).

1.5. Seksjonene skal benyttes til bolig.

1.6. Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 27 m.fl. Dog kan bestemmelser som berører tredjepart kun endres så fremt slik endring aksepteres av den berørte part. Dette gjelder bl.a. § 2 punkt 4.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne

2.1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjonen i næringsøyemed kan nektes av styret. Den som eier seksjonen, skal underrette styret om hvem som bor fast i seksjonen. Seksjonseieren er også ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

2.2. Nye seksjonseiere eller leier skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24. For å nekte skal det foreligge en saklig grunn, jf. lovens intensjoner om dette.

2.3. En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å leie ut sin seksjon, også ved korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24, 7. ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

2.4. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesarealer. Dette gjelder dog ikke areal på ca. 15 m2 som ligger utenfor hageutgangsdør (dør fra stue) på seksjonene i underetasje og 1. etasje.

2.5. Fordeling av boder og biloppstillingsplasser i kjeller og på utearealer er vist på plantegning og illustrerer hvilke arealer som disponeres av hver enkelt seksjon.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass

å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjon allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass eller bytte gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved salg omgjøres bytte.

2.7. Ladepunkt for elbil
Sameiet har etablert infrastruktur for felles ladeanlegg. Anlegget i garasjen er klargjort med bakplate for ladeboks. Ladeanlegget omfatter fremføring av kabel til ladepunkt for de to utvendige parkeringsplassene, inkl. bakplate for ladeboks, når behovet oppstår. Standardisert ladeboks faktureres den enkelte seksjon etter bestilling. Sameiets standardiserte ladepunkt, ladebokser og ladings- og faktureringsløsninger skal benyttes.

2.8. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene, jf. vedtak fra stiftelsesmøtet i 1999.

2.9. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør som montering av markise, antenne, varmepumpe mv., kan skje i samsvar med styrets beslutning. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttes av sameiermøtet.

2.10. Eierseksjonsloven § 32 gir mer utfyllende regler om seksjonseierens plikt til vedlikehold. Bl.a. er vinduer og ytterdører nevnt spesielt. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.11. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer om ikke er seksjonseiere eller bor i sameiet. Med tillatelse fra styret kan familiemedlemmer som ikke bor i sameiet bruke garasjeplass til opplag av kjøretøy, men ikke som ordinær garasjeplass som avstedkommer jevnlig inn- og utkjøring.

2.12. I en egen protokoll føres det inn hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer den enkelte seksjon særskilt og ut over det som sameiet har ansvaret for. Slikt særskilt ansvar følger av ev. bygningsmessige tiltak foretatt av seksjonseier etter godkjenning i styre/årsmøte. Den enkelte seksjonseier underskriver sammen med styret. Ved eierskifte plikter selger/megler å gjøre vedlikeholdsforpliktelsene kjent for megler/kjøper. Protokollen oppdateres løpende, med gjennomgang minst 1 gang per år.

2.13. Seksjonseier som utløser bruk av forsikring, plikter også å betale egenandelen. Skader som oppstår på grunn av utenomliggende årsaker som rørgjennomgang, lekkasje fra yttertak o.l. er sameiets ansvar.

2.14. Seksjonseierne er ansvarlig for at det er installert vannstopper og komfyrvakt i sine seksjoner og at disse fungerer.

2.15. Kameraovervåkning

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.
Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.
All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

§ 3. Årsmøtet

3.1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.

3.2. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsmelding og valg av styremedlemmer, samt behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor skjer i årsmøtet.

3.3. Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 43.

3.4. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

3.5. I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon vedkommende eier.

§ 4. Styret

4.1. Styret består av 3 medlemmer.
Årsmøtet velger leder for 1 år. Årsmøtet velger nestleder og sekretær for 2 år. I tillegg velges 1 varamedlem for 2 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Videre velger årsmøtet valgkomité med to medlemmer.

4.2. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

4.3. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

4.4. Det velges et vedlikeholdsutvalg med 2 personer til å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet. De 2 medlemmene velges for 2 år, og slik at ikke begge slutter samtidig.

§ 5. Driftsutgifter

5.1 Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, vedlikehold/snøbrøyting av felles atkomstvei og gangarealer, vask/renhold av fellesarealer, forsikring av alle bygninger, drift og vedlikehold av heis, forretningsførsel, honorar til revisor etc. Det avsettes midler til vedlikehold av

fellesarealer og bygg/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles avsetninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på seksjonseierne alle fellesutgifter til drift av eiendommen.

5.2 På grunnlag av årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

§ 6. Husorden

Som husordensregel gjelder de regler som sameiet til enhver tid bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 28. Seksjonseier/beboer er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold i sameieplikten, se vedtektene § 7.

§ 7. Mislighold

7.1. Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt etter eierseksjonsloven § 38.

7.2. Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7.3. Dersom skade på fellesarealet er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av beboer eller noen han/hun svarer for, vil egenandelen fra forsikringsselskapet som sameiet må betale, bli krevd refundert. Det samme gjelder ved eventuell manglende erstatningsdekning, slik som ved avkortning i forsikringsoppgjøret.

§ 8. Avtaler

Forhold til Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS.

8.1. Seksjonseierne trer inn i de avtaler som er inngått mellom utbygger og Lillehammer kommune og Lillehammer og Gausdal Energinett AS i forbindelse med utbyggingen.

8.2. Dette gjelder bestemmelser om rett til vedlikehold av avløpsledning, samt rett til drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Disse vedtektene ble fastsatt av **sameiermøte den 27.mars 2000**, endret av sameiermøtet 25.02.02 (§ 5), endret av sameiermøte 21.03.06 (§ 2) og endret av sameiermøtet 31.03.09 (§ 3 tredje pkt. og § 7 nytt tredje pkt.). Endring/tilførelse i siste avsnitt i § 3 vedtak, samt siste avsnitt i § 4 – vedlikeholdsutvalg – sameiermøte 15.04.13 –versjon 6. Versjon nr. 7 endret av sameiermøte 18.04.2016. § 2 pkt. 1 blir som tidligere – vårt forslag i sameiermøte 2016 -ikke juridisk holdbart. (Jfr. Huseiernes Landsforbund). § 2 - justert pkt 6 og ny pkt 8. Underpunkter lagt inn for hver § - merket fra 1 og oppover (lettere å finne frem). § 2 pkt 1 justert etter vedtak i sameiermøte 23. mars 2017. Ny versjon nr. 8. Versjon nr. 9 – forandret i årsmøtet den 2. april 2019. Se punktene i protokoll fra årsmøtet 2018 og årsmøtet 2019. Versjon nr. 10 - § 2- 3.B endret i ekstraordinært

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Vedtekter utgave nr. 14, av 28.04.2025 **Utgave 14**

årsmøte 08.11.2021. Versjon 11 - § 5. 2 endret av årsmøte 25.04.22. Versjon 12 § 2- punkt 5 endret av årsmøte 24.04.23. Versjon 13 - ny §2.10, årsmøte 29.04.24. Utgave 14-

Ny 2025

Gnr. 200 Bnr. 562 Lillehammer – org.nr. 981 517 121

Husordensregler utgave nr. 12, av 28.04.2025 **Utgave 12**

HUSORDENSREGLER

for SAMEIET ELVEBAKKEN PANORAMA

Formål

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

Plikter

Seksjonseiere, beboere og besøkende plikter å følge de vedtatte ordensregler. Den enkelte seksjonseier plikter å informere sine besøkende om de ordensregler som gjelder.
Beboerne kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av øvrig husstand eller andre personer som er gitt tilgang til seksjonen.

Ytre orden

1. Gårdsplass og annet fellesareal må ikke opptas med private eiendeler, men plasseres på anvist plass (boder o.a.). Det er forbudt med ballspill på gårdsplassen.

2. Hund, katt og andre dyr

   Hund
   Ved anskaffelse av hund skal styret varsles. Hundeeier plikter å påse at hunden ved utidig bjeffing ikke skaper unødig støy. Naturlig bjeffing som varsling må vi tåle.

   Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette. Her vil avgjørelsen være særlig restriktiv.

   Det er båndtvang for hunder i fellesareal inne og ute. Lufting av hund i fellesareal/gårdstun er ikke tillatt. Eieren plikter å ha med pose til ekskrementer ved lufting i nærmiljøet, slik at vi unngår klager fra andre huseiere.

   Katt (*foreslått endret i årsmøtesak 5.3.)*

   Ved anskaffelse av katt skal styret varsles. Kattehold i seksjonen tillates så lenge dette ikke fører til sjenanse eller ulempe for noen av sameiets beboere. Det tillates kun kastrerte eller steriliserte katter, og for at ikke sameiets katt skal få skylden for uønskede handlinger er det en fordel om den er merket på en eller annen måte. Det skal helt spesielle grunner for å kunne ha mer enn en katt, og dette må det søkes spesielt om. Sjenanse som ikke tolereres er bl.a. at katten legger seg i utemøbler og urinerer på andres uteplasser, eller inngangsdører.

   Andre dyr
   Slanger og reptiler er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med levende dyrefor (biller o.a.) som kan komme ut av kontroll.

   Ved anskaffelse av andre dyr som tillates etter norsk lovgivning, skal det søkes styret om dette, unntatt er akvariefisker, undulat og tilsvarende.

   Tiltak ved overtredelse

Hvis det viser seg at dyr som er tillatt å ha, er til sterk sjenanse eller ulempe for andre sameiere - og etter at dette er dokumentert (foto, vitne o.a.), får vedkommende eier en advarsel fra styret, samtidig som det må gi økonomisk kompensasjon for det som eventuelt er ødelagt, herunder fjerning av lukt.

3. Mating av ville fugler og dyr utendørs på verandaer o.l. og ellers på sameiets eiendom er ikke tillatt.

4. Ved utleie skal utleieperiode, leietakeres navn og kontaktinformasjon meddeles styret, som godkjenner leietaker, jf. vedtektene § 2.2. Informasjonen skal registreres elektronisk av seksjonseier hos forretningsfører. Det påligger seksjonseier å sørge for at leietaker overholder regler i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom reglene ikke overholdes, kan styret be seksjonseier avvikle utleien med øyeblikkelig virkning. Ved gjentakelse skal styret vurdere advarsel overfor seksjonseier, jf. vedtektene § 7. Seksjonseierne oppfordres til å ikke leie ut for korttid, jf. vedtektene § 2.3.

5. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

6. Avfallshåndtering
   I Elvebakken Panorama er det underjordiske avfallscontainere (**MOLOK)** for:
   - Papiravfall
   - Restavfall
   - Matavfall
   - Flasker og emballasje-glass, metall som ikke kan pantes.

   Kapasiteten er basert på normalt avfall fra sameierne. Større avfall, møbler, juletrær o.a. må den enkelte selv kjøre til avfallsplass.

   MOLOK er et samarbeidsprosjekt med Elvebakken Borettslag - med skriftlig avtale som tilsier at Elvebakken Borettslag ikke kan tømme avfall hos oss, men at vi kan tømme avfall hos dem hvis det er fullt hos oss.
   Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer (plast).

   Sameiet oppfordrer til å bruke GLØRS avtaleposer til utsortering av plastemballasje, for henting etter tømmekalender. Annen type plast (rør, leker, stoler o.l.) må leveres til gjenvinningsstasjon.

7. Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er ikke tillatt, med unntak av vintermånedene desember, januar og februar.
   Det gis unntak for nødvendig transport av syke og funksjonshemmede, utrykningskjøretøyer og Postens lette kjøretøy. Ved inn- og utflytting av seksjoner og transport av tyngre inventar, bør det i størst mulig grad tilstrebes å benytte lettere kjøretøy og traller.

   Håndverkere har tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering. De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

   Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøy bestilt av styret eller de styret har

bemyndiget, skal det om mulig planlegges for at overkjøring skjer i perioder med stabilt tørt vær.

Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

8. Dersom noen har noe å utsette på utført vaktmestertjeneste eller annen innleid tjeneste, tas dette opp med styret og ikke med de som utfører tjenesten.

9. Alle oppfordres til å delta i pålagt dugnad etter evne og muligheter. Ordningen administreres av styret.

10. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, bruke kullgrill på verandaene eller skyte opp raketter fra veranda, svalgang eller fra gårdsplassen.

11. Varmepumpe skal ikke monteres på fasade som vender mot tunet, unntatt egen veranda. Øvrig plassering skal godkjennes av styret. Varmepumpe på andre steder enn egen veranda skal kamufleres med innkassing. Innkassingen standardiseres så langt mulig i form og farge. Varmepumpen skal ikke medføre ulempe for naboer eller skade på bygning, som plagsom støy, avrenning o.l.
Varmepumpe skal monteres med oppsamlingsbrett og dreneringsslange med varmekabel. Dreneringsslange med varmekabel skal tilkobles sameiets eksisterende avløpssystem for overvann. Varmekabel skal gå så langt ned i overvannsrør at dette ikke fryser til i vinterhalvåret. Valgte løsning for avrenning skal beskrives i søknaden til styret om montering av varmepumpe. Avrenning fra varmepumpe rett på bakken tillates ikke.

Fellesrom

12. De som ønsker å pynte opp i fellesrom, må få dette godkjent av styret på forhånd.

13. Ønsker man å låne garasjeplass til gjester, må dette i det enkelte tilfelle være avklart med eier på forhånd.

Indre orden

14. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrom, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket.

15. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises hensyn med minst mulig støy i seksjonene, i fellesrom og på fellesarealet ute.

16. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i seksjonen som kan medføre ekstra støy etter kl.23.00, skal beboerne i de tilstøtende seksjoner orienteres på forhånd.

Disse husordensreglene ble fastsatt på sameiermøte den 27. mars 2000, endret 26. mars 2001 (nytt pkt.8), endret 21. mars 2006 (nytt pkt. 2b), endret 31. mars 2009 (pkt. 7) og 19. mars 2012 (nytt pkt. 4). Pkt. 2 endret etter vedtak i sameiermøte 15. april 2013. Versjon 7- Pkt. 8 ang. varmepumpe endret etter vedtak i sameiermøte 27. mars 2017, pkt. 4. Endringer vedtatt under Årsmøtet 2. april 2019. Se pkt. i protokoll fra

årsmøtet i 2018 og i 2019. Punkt 8 endret av årsmøtet 24.04.2023. Punkt 5 endret av årsmøtet 29.04.24.
Revisjon foretatt av årsmøte 28.04.25, med endringer i punkt X.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Johan Grønstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Johan Grønstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Andreassen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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.

Styreleder kr. 25 000,-, nestleder kr. 5000,-, sekretær kr. 4000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 34.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Elvebakken Panorama har et vedlikeholdsutvalg med to medlemmer som er valgt av årsmøte.

Styret foreslår at medlem av vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000,- hver.

Vedtak:
Vedlikeholdsutvalget godtgjøres med totalt kr 8.000,-.

5.2 Innkommen sak: Brannvarslingssystem

Seksjonseier Fredrik Moen har sendt inn forslag til etablering av brannvarslingssystem i Elvebakken Panorama.

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å anskaffe brannalarmanlegg i Boligsameiet Elvebakken Panorama, på de vilkår og betingelser som tidligere er framforhandlet. Eventuell økning i kostnader skal kommuniseres fortløpende til sameierne.

Vedtektsendring nytt § 2 pkt. 16:

Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Innkommen sak: Kattehold

Beboer med varig fullmakt Guri Kirkerud har foreslått forbud mot utekatt i sameiet.

Styret støtter forslaget. Forslaget krever endring i husordensreglene.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

For å harmonisere teksten for hundehold og kattehold, forslår styret å presisere teksten også under avsnittet "Hund", da ordet "anskaffelse" alene kan misforstås. Reglene gjelder både de som har og de som anskaffer hund/katt.

Vedtak:

Endring i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Katt.

Nytt avsnitt Katt

Utekatt er ikke tillatt. Seksjon som har/anskaffer innekatt skal varsle styret. Ved flere enn én innekatt i en seksjon må det søkes spesielt om dette.

Presiseringer i husordensreglene punkt 2 Hund, katt og andre dyr, Hund.

Ny tekst: Seksjon som har/anskaffer hund skal varsle styret. (Erstatter " Ved anskaffelse av hund skal styret varsles.")

Ny tekst: Ved flere enn én hund i en seksjon må det søkes spesielt om dette. (Erstatter "Ved anskaffelse av flere hunder i en seksjon må det søkes spesielt om dette.")

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Revidering og endring av vedtekter - krever 2/3 flertall

Generell revidering

De fleste revideringer gjelder layout, språk, syntaks og formatering. "Leilighet" er byttet ut med "seksjon". "Versjon" er endret til "utgave". Enkeltord er lagt til eller endret uten at vi mener at det har betydning for innholdet.

Tittel for § 1 er endret til Eiendom og formål. § 1 pkt. 2 er redigert og henvisning til seksjoneringsbegjæring satt inn.

§ 3 pkt. 2 (ny § 3.2) er redigert og foreldede formuleringer endret.

Eier av en seksjon i et eierseksjonssameie omtales i eierseksjonsloven av 2017 som seksjonseier (tidl. sameier). Gamle lovhenvisninger og betegnelser er endret.

Vedtektsmal fra "Huseierne" er brukt som støtte.

Endringer

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13. Punktet er i strid med eierseksjonsloven § 24 og må endres. (ny § 2.3 i forslaget til utgave 14). Korttidsutleie kan ikke forbys. Styret foreslår at årsmøtet vedtar minstetid (60 døgn) for kortidsutleie.

Eierseksjonsloven § 24, 7. ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13. Punktet er redigert, og en setning som utdyper "særskilt ansvar" er lagt til. (ny § 2.12 i forslaget)

c) § 2 pkt. 9 i versjon 13. Setningen "Dette av hensyn til liv og helse, og bygningsmessige skader". strykes. Setningen er ikke nødvendig og begrunnelser skal ikke stå i vedtekter. (ny § 2.14 i forslaget)

d) § 3 pkt. 4 og 5 i versjon 13.

Pkt. 5 strykes. Det følger av eierseksjonsloven at årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styret kan omgjøre vedtak i egne saker, hvis det ikke er vedtak som bør om årsmøte. Vedtak som er gjort i årsmøte kan ikke endres av styret.

Siste setning i pkt. 4 blir nytt pkt. 5 (§ 3.5 i forslaget).

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13 er redigert og styremedlemmers titler endret. Styret har ikke lengre funksjonen kasserer. Styret har nestleder og sekretær. (§ 4.1 i forslaget)

f) § 5 i vedtektene versjon 13. "Forretningsførsel" er tatt inn. Ordet "innretninger" er endret til "avsetninger". Rekkefølge er redigert. (§ 5 i forslaget)

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:
Generelle revideringer av vedtekter godkjennes.

Endringer:

a) § 2 pkt. 1B i vedtektene versjon 13, ny § 2.3. Godkjennes.

b) § 2 pkt. 7 i vedtektene versjon 13, ny § 2.12. Godkjennes.

c) § 2 pkt. 9 i vedtektene versjon 13, ny § 2.14. Godkjennes.

d) § 3 pkt. 5 i versjon 13 strykes. Siste setning i pkt. 4 blir ny § 3.5. Godkjennes.

e) § 4 pkt. 1 i vedtektene versjon 13, ny § 4.1. Godkjennes.

f) § 5 i vedtektene versjon 13, ny § 5 i forslaget. Godkjennes.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.5 Revidering og endring av husordensregler

Endringer

Nytt punkt 3

Styret foreslår et nytt punkt 3 om mating av ville fugler og dyr. Begrunnelsen er at mating tiltrekker seg gnagere, katter og andre ville dyr som vi ikke ønsker å ha i sameiets inne og utearealer.

Nytt punkt 4

Styret foreslår et nytt punkt 4 om utleie. Begrunnelsen er at sameiet skal ha god oversikt over utleie, og særlig at ev. kortidsutleie er i samsvar med vedtekter og husordensregler og ikke til ulempe øvrige seksjonseiere.

Punkt 6 Avfallshåndtering (tidligere punkt 4) - endring og tillegg

Formuleringen "(plast)" foreslås strøket etter setningen "Til matavfall skal det brukes GLØRs spesialposer."

Styret foreslår et tillegg om utsortering av plastemballasje.

Nytt punkt 11 Varmepumpe - kom inn et nytt forslag til tekst fra andelseier.

Styret har følgende forslag til ny tekst i punkt 11: *Ved søknad om montering av varmepumpe skal søknaden beskrive håndtering av kondensvann. Mulighet for infiltrasjon eller fordrøyning skal vurderes. Kondensvann avledes til eksisterende avløpssystem der dette er mulig. Håndtering av kondensvann risikovurderes med hensyn til standard og kapasitet på eksisterende overvannssystem, erosjonsfare, nabosjenanse og bygningsmessig påvirkning før søknaden godkjennes. Avledning skal alltid sikres med varmekabel ned til frostfritt nivå.*

Tekst om varmepumpe fra punkt 10 (tidligere punkt 8) flyttes til nytt punkt 11. Det legges til regler om avrenning fra varmepumpe.

Endringen vil også gjelde avrenning fra allerede eksisterende varmepumper.

Årsmøte ble spurt om de ønsket skriftlig avstemming, men det var det ingen som ønsket.

Vedtak:

Generell revidering av husordensreglene godkjennes.

Endringer

Nytt punkt 3. Godkjennes.

Nytt punkt 4. Godkjennes.

Endring og tillegg i punkt 6. Godkjennes.

Nytt punkt 11 ble foretatt som egen avstemming og ble godkjennes med ny tekst som foreslått fra styret.

I tillegg ble følgende vedtatt: Eiere av allerede eksisterende varmepumper skal sende inn beskrivelse av nåværende håndtering av kondensvann til styret innen 1. juni 2025. Styret vurderer i samråd med seksjonseier om oppgraderinger er nødvendig.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år.

Valgkomitéens innstilling er: Bente Westrum, gjenvalg, 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Westrum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder Geir Kristiansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling er: Geir Kristiansen, gjenvalg, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Geir Kristiansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg og velges for 2 år.

Valgkomitéens innstilling er: Anne Birgitte Dahl, ny, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Anne Birgitte Dahl for 2 år.

6.4 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av 2 personer og velges for 2 år.

Bjørn Forseth er på valg.

Valgkomitéens innstilling er: Bjørn Forseth, gjenvalg, 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Forseth for 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling er:

Reidun Galtrud, gjenvalg, 1 år og Anne Marie Brudeli, gjenvalg, 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Reidun Galterud og Anne Marie Brudeli for 1 år

Protokoll for Elvebakken Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johan Grønstad (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Erik Andreassen (sign.)	05.05.2025



INNKALLING 2024

Elvebakken Panorama

Mandag 29.04.2024 kl. 18:00
Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama

Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

5.2 Bufferkonto for vedlikehold

5.3 Endring i husordensregler pkt. 5 - kjøring med motorvogn og parkering på gårdsplassen

5.4 Endring i vedtekter § 2, nytt pkt. 10 - kameraovervåkning

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av vedlikeholdsutvalg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

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.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styreleder kr. 25 000, nestleder kr. 5000, sekretær kr. 4000.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret på kr 34 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Styret foreslår at medlem (2) i vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget på kr. 8000,- godkjennes.

5.2 Bufferkonto for vedlikehold

Årsmøte 2023 vedtok i sak 5.7. å etablere en gruppe som skulle utrede styrket forvaltning av anlegg og verdier i sameiet. Gruppa består av Fredrik Moen (leder), Geir Kristiansen, Bjørn Forseth og Nils Petter Bakken. De har identifisert og kartlagt kritiske objekter og er i ferd med å utarbeide en forvaltningsmappe for hvert objekt. Målsettingen er å redusere kostnader ved drift og vedlikehold av verdier. Gjennom gode tilstandskunnskaper kan vi planlegge vedlikeholdet mer langsiktig og gjøre utbedringer og anskaffelser til riktig tid.

Forvaltningsgruppa anbefaler å etablerere en økonomisk bufferkonto for Elvebakken Panorama boligsameie. Som et første skritt foreslås det å stille hver boenhet ansvarlig for et beløp på 10 000 kr. etter månedlig innbetaling over 5 år. Beløpets størrelse er vurdert ut fra dagens registrerte forvaltningssituasjon.

Status for bufferkonto og vedtak om eventuelle endringer foreslås som obligatorisk årsmøtesak.

Styrets innstilling: Sameiet avsetter en årlig sum på kr. 50 000 til framtidig vedlikehold. Beløpet kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Beløpet fordeles likt på seksjonene, faktureres månedlig og settes inn på en egen bufferkonto for vedlikehold.

Beløpet som årlig avsettes til framtidig vedlikehold kan senere reguleres av styret, uten at saken må behandles på nytt i årsmøte.

5.3 Endring i husordensregler pkt. 5 - kjøring med motorvogn og parkering på gårdsplassen

Husordensreglene for Elvebakken Panorama, pkt. 5, versjon 10 av 24.04.2023, lyder:

> Kjøring med motorvogn og parkering er ikke tillatt på gårdsplassen, bortsett fra tyngre transport, transport av syke, funksjonshemmede, av- og pålessing ved flytting, utrykningskjøretøyer og lignende.

Forvaltningsgruppa anbefaler å innskjerpe dette punktet. Begrunnelsen er følgende:

Det er i dag mulig å registrere setninger og deformasjoner noen steder der bilkjøring/parkering har funnet sted. Under regnvær dannes det vanndammer her, noe som også har sin årsak i at massene under har blitt omrørt og derav mistet mye av dreneringsevnen. Dette forsterker og akselererer nedbrytingen ved repeterende belastninger.

Et omfattende vedlikehold av steinsatte overflater vil før eller senere tvinge seg fram, noe som vil generere store kostnader fordi dette er typisk håndarbeid. Fundamentet må da også skiftes ut etter gjentatte overfarter i våte perioder hvor settematerialene er blitt nedknust og omrørt med undergrunnen.

Det er mulig å forsinke en videre negativ utvikling og unngå umiddelbare grunnbrudd ved å innskjerpe reglene som foreslått/anbefalt, i tråd med ønsket om forsterket forvaltning av sameiets aktiva.

Forslag til vedtak: Forvaltningsgruppa foreslår at husordensreglene pkt. 5 endres til:

Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er fortrinnsvis forbeholdt syketransport og lettere kjøretøyer ved nødvendig inn- og utflytting av boenheter.
Håndverkere har likevel tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering.
De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

All annen overkjøring er ikke tillatt med unntak av i vintermånedene desember, januar og februar.
Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøyer bestilt av styret eller de styret har bemyndiget, skal det legges til rette for overkjøring i perioder med stabilt tørt vær.
Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

Styrets innstilling: Husordensreglene pkt. 5 endres til:

Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er ikke tillatt, med unntak av vintermånedene desember, januar og februar.

Det gis unntak for nødvendig transport av syke og funksjonshemmede, utrykningskjøretøyer og Postens lette

kjøretøy. Ved inn- og utflytting av seksjoner og transport av tyngre inventar, bør det i størst mulig grad tilstrebes å benytte lettere kjøretøy og traller.

Håndverkere har tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering. De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøy bestilt av styret eller de styret har bemyndiget, skal det om mulig planlegges for at overkjøring skjer i perioder med stabilt tørt vær.
Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

5.4 Endring i vedtekter § 2, nytt pkt. 10 - kameraovervåkning

Styret har fått henvendelser om kameraovervåkning i sameiet, i forbindelse med at det høsten 2022 var uvedkommende inne på eiendommen og stjal eiendeler som stod ute foran seksjonene. Personer passerer også hyppig gjennom vår eiendom, til tross for skilting og stengsler.

Vår handlingsplan etter HMS-analysen har kameraovervåking som et av flere tiltak. En seksjonseier har satt opp overvåkning av eget inngangsparti.

Krav til kameraovervåkning i virksomheter er regulert i egen forskrift. Uekte/falsk kameraovervåkning og skilting må oppfylle de samme kravene.
Sameiet bør ha regler både for seksjonseier sin overvåkning av egen seksjon, og sameiet sin overvåkning av fellesarealer. Datatilsynet anbefaler at reglene vedtektsfestes. Dette krever 2/3 flertall i et årsmøte.

Se også vedlegg til saken.

Styrets innstilling: Endring i vedtekter § 2, nytt punkt 10:

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.

Styret kan sette opp kamera for overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.

All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bente Westrum
Nestleder, Geir Kristiansen
Styremedlem, Berit Hofsengen
Varamedlem, Torhild Bjerke Bakken

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år. Valgkomitéens innstilling er:

Bente Westrum, gjenvalg, 1 år.

Forslag til vedtak: Bente Westrum, 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder og sekretær er på valg.

Valgkomitéens innstilling er :

Nestleder Geir Kristiansen, gjenvalg, 1 år.

Sekretær Erik Andreassen, ny, 2 år.

Forslag til vedtak: Nestleder Geir Kristiansen, 1 år.

Sekretær Erik Andreassen, 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem velges for 2 år og er ikke på valg i år.

6.4 Valg av valgkomite

Anne Marie Brudeli og Reidun Galtrud foreslås gjenvalgt.

Forslag til vedtak: Anne Marie Brudeli, 1 år.

Reidun Galtrud, 1 år.

6.5 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av to personer og velges for 2 år.

Nils Petter Bakken er på valg i 2024.

Nils Petter Bakken foreslås gjenvalgt for 2 år.

Forslag til vedtak: Nils Petter Bakken, 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	261 118	341 147
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	163 319	-52 466
Tilbakeføring av avskrivning	19 580	19 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-47 143	-47 143
B. Endring arbeidskapital	135 756	-80 029
C. Arbeidskapital	396 875	261 118
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	439 095	372 777
Kortsiktiggjeld	-42 220	-111 658
C Arbeidskapital	396 875	261 118

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 035 653	901 842	853 269	947 716
Sum leieinntekt		1 035 653	901 842	853 269	947 716
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	1 159	6 120	0
Sum annen inntekt		0	1 159	6 120	0
Sum inntekt		1 035 653	903 001	859 389	947 716
KOSTNAD					
Varekostnad		0	5 202	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 794	30 231	32 906	18 800
Styrehonorar	3	34 000	36 000	34 000	42 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 580	19 580	19 600	0
Driftskostnad					
Energikostnad		38 766	40 285	50 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	75 093	74 444	78 500	118 950
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	935	7 236	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 215	3 709	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	358 007	404 857	258 500	300 000
Revisjonshonorar		5 230	17 394	5 500	5 885
Forretningsførerhonorar		63 793	68 344	63 800	67 300
Andre honorar		3 323	7 100	5 000	5 000
Kontorkostnad		797	3 536	3 501	3 000
TV/bredbånd		148 073	142 270	143 700	160 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	678	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		2 658	2 014	2 001	4 000
Forsikringer		79 296	69 552	74 800	87 100
Andre kostnader		1 906	5 001	8 200	6 000
Sum kostnad		853 466	937 433	788 008	867 035
Driftsresultat		182 187	-34 432	71 381	80 681
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 951	2 848	500	500
Rentekostnad		27 819	20 881	23 126	27 320
Netto finansposter		18 868	18 034	22 626	26 820
Årsresultat		163 319	-52 466	48 755	53 861
Overført sameiekapital		163 319	-52 466	0	0
SUM OVERFØRINGER		163 319	-52 466	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	209 919	229 499
Sum anleggsmidler		209 919	229 499
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 002	0
Kundefordringer		0	4 201
Andre kortsiktige fordringer		6 299	3 054
Forskuddsbetalte kostnader		50 541	44 350
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		379 253	321 172
Sum omløpsmidler		439 095	372 777
SUM EIENDELER		649 014	602 276

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		213 936	50 617
Sum opptjent egenkapital		213 936	50 617
Sum egenkapital	9	213 936	50 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	392 857	440 000
Sum langsiktig gjeld		392 857	440 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 002	2 989
Leverandørgjeld		28 140	91 966
Skyldig off. myndigheter		40	3 566
Påløpne renter		936	817
Annen kortsiktig gjeld		10 103	12 320
Sum kortsiktig gjeld		42 220	111 658
Sum gjeld		435 078	551 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		649 014	602 276

Sted:_____ Dato:_____

Bente Westrum Styreleder	Geir Kristiansen Nestleder	Berit Hofsengen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 200 bruksnr. 562 Lillehammer kommune.
Eiertomt på 5994,8 kmv.
Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring polise nr. 6324644.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	780 696	758 100
3610 Sameieinnbetalinger	168 000	108 000
3617 Leieinntekter diverse I	1 450	0
3618 Leietillegg strøm	4 997	2 222
3650 Innkrevde felleskostn. renter	26 622	9 988
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	47 208	23 532
3690 Leietillegg fryser, el-sykkel, rullestol landing	6 680	0
Sum	1 035 653	901 842

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	0	1 159
Sum	0	1 159

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5103 Lønn forrige forr.fører	0	10 216
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	4 480
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	4 592
5150 Påløpne feriepenger	0	2 758
5400 Arbeidsgiveravgift	4 794	1 279
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	183
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	6 722
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	34 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	36 000
Sum	38 794	66 231

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvarsling	Gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 897	227 802
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 897	227 802
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 501	63 278
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 396	164 524
Årets avskrivninger :	4 393	15 187
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :	15	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	408	0
6361 Fast renhold	56 250	54 000
6362 Skadedyrutryddelse	139	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	16 693	19 150
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 602	1 294
Sum	75 093	74 444

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Tripeltex	935	7 236
Sum	935	7 236

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	12 986	199
6540 Inventar	1 049	418
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 200
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 300
6552 Driftsmateriell	3 180	592
Sum	17 215	3 709

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	143 564	75 463
6603 Vedlikehold elektro	0	84 880
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 655	4 873
6611 Vedlikehold heiser	20 589	60 710
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 457	0
6641 Malerarbeider	142 050	913
6642 Snekkerarbeid	0	13 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 350	28 241
6648 Vedlikehold dører og porter	31 343	2 375
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	133 902
Sum	358 007	404 857

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	50 617	163 319	213 936
Sum opptjent egenkapital	50 617	163 319	213 936
Sum egenkapital	50 617	163 319	213 936

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16362496644
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	20.04.2032
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	440 000
Avdrag i perioden:	47 143
Lånesaldo 31.12:	392 857
Saldo 5 år frem i tid:	157 143

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362496644	22	16 528	363 616
	2	14 622	29 244

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Elvebakken Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvebakken Panorama

Styreleder	Bente Westrum (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Geir Kristiansen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Berit Hofsengen (sign.)	14.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Elvebakken Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Elvebakken Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: QZK70-E2MJU-JEWS2-5EXS2-4OYZN-MWFUP

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QZK70-E2MJU-JEWS2-5EXS2-4OYZN-MWFUP

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-18 14:06:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QZK70-E2MJU-JEWS2-5EXS2-4OYZN-MWFUP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Elvebakken Panorama

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bente Westrum

Nestleder, Geir Kristiansen

Styremedlem, Berit Hofsengen

Varamedlem, Torhild Bjerke Bakken

Vedlikeholdsutvalg: Bjørn Forseth og Nils Petter Bakken

Styret i Elvebakken Panorama består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Elvebakken Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Elvebakken Panorama ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 981517121 Elvebakken Panorama består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Elvebakken Panorama er fullverdiforsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS, avtalenr 6324644. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Elvebakken Panorama har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-systemet er i 2023 revidert med en HMS-risikoanalyse med tilhørende handlingsplan, samt en forvaltningsportefølje. Systemet skal evalueres og korrigeres innen mars hvert år. Gjennomførte tiltak er beskrevet under kapittelet styrets arbeid.

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt 24. april 2023.

Endring i vedtekter og husordensregler

Årsmøtet vedtok endringer i vedtektene § 2, punkt 5 og husordensreglene punkt 9. Dette innebærer at varmepumpe kan monteres etter søknad til styret og nærmere angitte retningslinjer.

Styrearbeid

Styret har avholdt til sammen 10 styremøter. Det er behandlet 71 saksposter. Referat fra styremøtene er sendt ut til alle seksjonseierne, i e-post eller papirformat.

Styreleder og sekretær har deltatt på gratis webinar om brannforebygging i borettslag og sameier (usbl/sfty).

Nestleder har deltatt på gratis kurs i budsjettarbeid og vedlikehold hos usbl.

Sekretær har deltatt på gratis kurs om bruk av Styreportalen hos usbl.

Økonomi

Felleskostnadene ble i budsjettet for 2023 økt med 10 %. I tillegg vedtok årsmøte 2023 en ekstra innbetaling av felleskostnader på kroner 7000 pr. seksjon, til sammen kr. 168 000. Denne innbetalingen skulle dekke store ikke-planlagte vedlikeholdskostnader ved utskifting av kloakkpumpene.

Vi hadde også i 2023 hatt langt større utgifter til reparasjon og vedlikehold enn budsjettert. Enkelte vedlikeholdsoppgaver ble derfor utsatt. Etter årsmøtevedtak om at vi normalt ikke godtgjør frivillig arbeid for sameiet, har vi ikke utbetalt noe på denne posten i 2023. Vi har kjøpt ny gressklipper og gresstrimmer. På grunn av strømstøtten ble strømutgiftene noe lavere enn budsjettert. Årsregnskapet viser et årsresultat på kr. 163 319 og likviditeten er dermed noe bedret i forhold til forrige årsskifte.

Godtgjørelse til styret var kr. 24 000 til styreleder, kr. 4000 til nestleder og kr. 2000 til sekretær og medlemmer av vedlikeholdsutvalget.

Saker

Styret har arbeidet med løsninger for utvidet brannalarmanlegg, jf. årsmøtesak 5.4, 2023. Resultatet av arbeidet legges fram for årsmøte i 2024.

Rutine for lukkerfeil på dører i fellesareal er lagt inn i HMS-systemet, jf. årsmøtesak 5.5, 2023.

2 seksjonseiere har fått innvilget søknad om montering av varmepumpe.

Styret har sluttet seg til prosjekt forvaltning av anlegg og verdier i sameiet (sak 5.7, årsmøte 2023) sine forslag til kritiske objekter, system for oppfølging og forvaltningsprinsipper. Behovene som konkretiseres gjennom prosjektet skal danne grunnlag for å etablere en økonomisk buffer for drift og vedlikehold av objektene. Resultatet av prosjektet skal komme frem av HMS-systemet.

Styret har i 2023 analysert risiko ved uønskede hendelser, med utgangspunkt i sak 2 på orienteringsmøte etter årsmøte 2023. Arbeidet fortsetter i 2024. Resultatet skal inn i HMS -systemet.

Vi har etter orienteringsmøtet også (orienteringssak 1) utredet behov for å søke

bruksendring ved ominnredning av loft, etter innspill fra eiendomsmekler. Lillehammer kommune svarte at det ikke er søknadspliktig å lage et nytt soverom ved å dele opp godkjent oppholdsrom. Styret konkluderte med at godkjent bruk vil avhenge av om rommene har tilstrekkelig rømningsveier. Det er seksjonseiers ansvar at dette sikres ved ev. ominnredning.

Styret har sett på mulige tiltak for å få vegetasjonen i skråningen under bedre kontroll. Vi arbeider videre med dette i 2024.

Utført vedlikehold

- Kloakkpumpene sviktet på slutten av 2022. Pumpe 1 ble skiftet i januar, og pumpe 2 i april, etter gjentatte driftsutfordringer. I påsken måtte det organiseres vakt blant sameierne for ekstra ettersyn. Montering av tilbakeslagsventiler og spyling ble utført i juni. Arbeidet ble utført av Elektriker'n Ringsaker AS og Moelven Rørservice AS. I juli sendte vi ut informasjon til alle, illustrert med bilder, om styringsenheten i garasjen.
- Smeltevann fra terrassen i snr. 23 førte i januar til lekkasje til innvendig vegg og himling i snr. 18. Det ble også observert drypp ved vindu i snr. 19. Takstrapport fra Storebrand bekreftet årsak. Forsikringsselskapet dekker kun utbedring av følgeskader, som beløp seg til mindre enn egenandelen. Seksjonseier utbedret årsaken og dekket kostnaden ved følgeskadene.
- Garasjeporten stoppet opp i januar og måttet få skiftet fjærer.
- Garasjetak. Det var planlagt å forlenge området for utbedring av drenering, men vi har i samråd med prosjektgruppa (B. Forseth, F. Moen) funnet å kunne avvente situasjonen.
- Brannbefaring sammen med Lillehammer region brannvesen ble gjennomført 22.03.2023. Mindre tiltak er gjennomført. Det gjenstår å følge opp noen tiltak.
- Alle håndslukkeapparater i fellesarealer har vært til Brannvesenet for kontroll. Et apparat er kjøpt nytt.
- Maling av de to sørveggene, inkl. vinduer, på bygg 9 og 11 ble utført i uke 22-23 av Landbruksmaling AS, delvis med hjelp av kranbil.
- Gulvet i bodgangen ble malt i april av G. Kirkerud, L. Kraby og K. Paulsrud.
- Utvendig rekkverk på svalgang 1 etg. ble malt av B. Forseth på høsten. Lvservice skiftet 2 finerplater før maling. I. Forseth malte opp skader på hovedinngangsdøra.
- Dreneringstiltak for å hindre smeltevann i å samle seg foran inngangen til snr. 1 ble planlagt og utbedret av en egen prosjektgruppe (B. Forseth, G. Kirkerud og F. Moen) i juni.
- Motoren til avtrekksvifta i garasjen stanset og ble byttet ut i juli.
- Det ble skiftet panel og vindusomramming på grunn av råte, mot gårdsplass over vindu snr. 7 og rundt vindu snr. 18, av G. Kristiansen og N. P. Bakken på sommeren.
- Schindler reparerte en ødelagt kabel på heisdøra i uke 32. Service er utført.
- Lvservice utførte takkontroll i september, med drone. Vi er anbefalt en grundig takvask og rens av alle takrenner.
- Fundamentene under svalgangen på bygg 13 blir undergravd, og det må gjøres mer enn å fylle etter med grus og jord. Befaring med Lvservice antydet betydelige kostnader. Forvaltningsgruppa fikk et tilleggsoppdrag med å utarbeide tiltak for iverksettelse i 2024.
- Det har lekket vann inn fra feielukene i to seksjoner. Vi har innhentet tilbud på pipehatter for montering i 2024, i første omgang for de to aktuelle pipene.

Innleide tjenester, faste avtaler

- Assa Abloy, service på garasjeport.
- Certego Lillehammer, nøkler og låssystemer.
- Elektriker'n Ringsaker AS, service på Grundfos kloakkpumper.
- Fjordkraft, nett og strømavtale.
- Lvservice AS vaktmestertjenester. Faste oppgaver har omfattet takkontroll og kontroll av fundamenter ved bygn. 9 og 11.
- Reno Renhold, vask og boning i fellesarealer.
- Schindler, service og alarm på heis.

- Storebrand, byggforsikring.
- Svein Tore Lysgaard AS, snørydding og strøing.
- Telenor, TV og bredbånd.
- Usbl, regnskap og forretningsførsel.
- KPMG, revisor.

Vedlikeholdsutvalg

Utvalget har bestått av Bjørn Forseth og Nils Petter Bakken.

Vedlikeholdsutvalget sin oppgave er ifølge sameiets vedtekter å bistå styret med planlegging av vedlikeholdet.

Utvalget utfører månedlig rens/kontroll av kloakkpumpene.

Vedlikeholdsutvalget hadde fra november 2022 til juni 2023 mye ekstra oppfølging i forbindelse med feil og utbedring på kloakkpumpene. Utvalget har også utført forefallende mindre vedlikeholdsoppgaver.

Dugnadsarbeid/frivillig arbeid for sameiet

7 seksjonseiere sørget for at vi også sommeren 2023 kunne gjennomføre plenklipping og vanning med egne krefter. 6 seksjonseiere meldte seg til snørydding.

Vårdugnad ble arrangert onsdag 3. mai og torsdag 11.05.(garasje). Høstdugnad ble arrangert onsdag 20.09.2023. Det var veldig bra oppslutning om dugnadene.

Det ble ryddet litt mer i skråningene, kartlagt og merket store trær. Det ble satt ned 3 stk. mellomeiner nedenfor bygg 9 og 11. Det er stelt med plen, bed og andre beplantinger. Garasje og fellesarealer er rengjort. Vi startet utbedring av sårskader i kjellergulv.

Den 3.12. markerte vi første søndag i advent med tenning av juletre inne, nytt «juletre» rundt en lyktestolpe ute, gløgg, pepperkaker, trekkspill og julesang.

Hageselskap

Liv Kraby og Tove Rustad inviterte til en meget vellykket fest i hagen vår 27.06.

Brannøvelse og branninformasjon

På vårdugnaden hadde vi branninformasjon om håndslokkeapparater og røykvarslere. Det ble også sendt ut branninformasjon i en julehilsen rett før jul.

Eierskifte

Snr. 21 er solgt fra Randi og Alf Hundere til Anne Birgitte Dahl og Rolf Harald Dahl, med overtakelsesdato 01.08.2023.

Snr. 15 er solgt fra Janne F. Løberg og Espen Andreassen til Hilde Rindal og Bjørn Morten Hofmann, med overtakelse 01.12.2023.

Vedlikeholdsplan

Tiltak som planlegges utført i 2024 er

- Pipehatter på 2 piper
- Refundamentering av svalgang bygg 13
- Utvendig maling av østvegg bygg 9 og 13, rekkverk 2. etasje bygg 13 og 15, samt videre plan for utvendig maling
- Utvendig maling av mindre bygningsdeler

- Utbedring av lekkasjeskader i tak 2. etg. svalgang bygg 13
- Videre utbedring av drenering utenfor snr. 1 og 2
- Forlenget drenering ved garasjetak
- Brannsikre rørgjennomføringer i kjeller
- Reparere utvendig kran ved inngangsdør snr. 15.
- Takkontroll med ev. reparasjoner
- Innvendig maling i fellesareal, kjeller
- Rydding og ev. beplantning av skråninger

Videre oppgaver

- Brannalarmanlegg (årsmøtesak)
- Kameraovervåkning av fellesarealer (årsmøtesak)
- Utvendig maling etter plan
- Takvask
- Prosjekt skråninger, fortsettelse
- Skifte sprukne heller i hovedinngang
- Rense belegningsstein på gårdsplass
- Etablere utvendig lading ved behov

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

Åsmøtesak 5.4 / 2024. Kameraovervåkning i sameiet.

Styret har fått henvendelser om å sette opp overvåkingskameraer i sameiet. Vi opplevde høsten 2022 at uvedkommende hadde vært i sameiet og stjålet eiendeler som stod ute foran seksjonene. Flere seksjonseiere har uttrykt at dette er ubehagelig og utrygt.

Hendelsen «innbrudd» har i HMS-risikovurdering 2023 gul risiko. Foreslåtte tiltak i handlingsplanen er å kartlegge og ev. lyssette bedre mørke steder, og vurdere kameraovervåkning.

Eiendommen blir brukt til gjennomgang av turgåere og turister mv., til tross for at begge innganger er tydelig skiltet «privat». Den ene er sperret med grind som må fysisk åpnes ved vår nedgang til kulturstien, og hovedinngangen til gårdsplassen med bom. Det er lett for folk å komme inn og gå rundt uten å bli observert, særlig på baksiden av eiendommen og svalgangene.

Datatilsynet har laget en veiledning om kameraovervåkning som omfatter

- Når er kameraovervåking lov?
- Hvor er kameraovervåking lov?
- Hvordan skal overvåkingen utformes?
- Hvordan kan opptakene brukes?
- Informasjon og sletting
- Sikring av opptak og anlegg
- Spesielt om kamera på arbeidsplassen
- Hva gjør jeg hvis jeg opplever ulovlig kameraovervåking?.

Hele veiledningen finner du her: **Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet**

Jussportalen har laget et kort sammendrag som vi gjengir under.

Regler for Kameraovervåkning i Sameier og Borettslag – Jussportalen

Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag reguleres av en forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107. Dette kan være aktuelt for områder som inngangsdører, portrom og heiser, med formål om å forebygge hærverk og øke sikkerheten. Forskriften inkluderer også «uekte overvåkning», der det etableres skilt, oppslag eller lignende som antyder at kameraovervåkning finner sted.

Kameraovervåkning er kun tillatt når formålet er å ivareta beboernes og andres sikkerhet, forebygge farlige situasjoner eller ved spesielle behov for overvåkning. Dette kan inkludere beskyttelse av liv, helse, forebygging av straffbare handlinger eller gjentatte alvorlige hendelser. Datatilsynet kan pålegge fjerning av overvåkingssystemer hvis det ikke finner tilstrekkelig grunnlag for etableringen.

Begrensninger og Personvern

Kameraovervåking skal ikke omfatte mer enn nødvendig for formålet. Datatilsynet har uttalt at kameraovervåkning for kildesortering ikke er tillatt. Områdene som overvåkes må være tydelig merket, og det må være klart om lydopptak inngår. Rutiner for sletting av data, tilgangsregulering og

merking av opptaksenheter skal etableres. Kun en sikkerhetsansvarlig i boligselskapet skal ha tilgang til opptaksmaterialet.

Oppsummering

Reglene for kameraovervåkning i sameier og borettslag er utformet for å balansere sikkerhet med personvern. Det er essensielt at overvåkingen er forankret i ønsket blant beboere og at behovet er godt begrunnet. Styret må følge reglene for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale for å sikre at behandling av personopplysninger skjer i samsvar med loven og beboernes interesser.

Grunnlag for kameraovervåking i Elvebakken Panorama

Vurdering av formålsavgrensing
Formålet ved kameraovervåkning er å forebygge at uvedkommende tar seg inn på sameiets eiendom og at det begås kriminalitet, som hærverk og innbrudd, på eiendommen. Ved hendelser kan ev. opptak overleveres til politiet for å bidra til å oppklare hendelsene.

Vurdering av nødvendighet
Seksjonseiere er blitt frastjålet eiendeler som har stått utenfor inngangsdører. Seksjonseiere føler seg utrygge i eget hjem. Området er tydelig merket privat/hagen vår/ ingen gjennomgang og fysisk merket med grind, bom, gjerde og naturlig avgrenset (bratt skråning). Vi har utelamper (sensor) og utvendige lamper (manuell/sensor) ved alle inngangsdører. Eierne oppfordres til å ha utelyset på når det er mørkt. Vi vil i tillegg vurdere å lyssette ev. mørke områder ytterligere. Vi har allikevel hatt uvedkommende på besøk, og personer passerer hyppig gjennom området, også på dagtid, til tross for skilting og stengsler.

Vi mener derfor nå at kameraovervåkning er et egnet tiltak for formålet.

Vurdering av interesseovervekt
Kamera i sameiet skal plasseres slik at den enkelte seksjonseier kun overvåker egen inngangsdør/seksjon.

Fellesarealer overvåkes kun i avgrensede områder der uvedkommende erfaringsmessig tar seg inn, som ved grinda ned til kulturstien eller ved bommen, Kameraene i fellesarealer skal ikke overvåke den enkelte seksjon eller deres besøkende.

Forutsatt at kameraene plasseres riktig og at dataene behandles i samsvar med forskrift og retningslinjer fra Datatilsynet, mener vi at sikkerheten ved at eiendommen kan overvåkes, veier tyngre enn personvernet til den enkelte.

Forslag til årsmøte 2024 om endring i vedtekter § 2, nytt punkt 10:

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.

Styret kan sette opp kamera for overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.

All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

Vedtak om vedtektsendring krever 2/3 flertall i årsmøte.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Elvebakken Panorama Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvebakken Panorama mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Elvebakken 13-15, fellesarealet i 1. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jenny Kvam

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Jenny Kvam

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Birgitte Dahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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.

Styreleder kr. 25 000, nestleder kr. 5000, sekretær kr. 4000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 34.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget

Styret foreslår at medlem (2) i vedlikeholdsutvalget godtgjøres med kr. 4000

Vedtak:
Godtgjørelse til vedlikeholdsutvalget på kr. 8000,- godkjennes.

5.2 Bufferkonto for vedlikehold

Årsmøte 2023 vedtok i sak 5.7. å etablere en gruppe som skulle utrede styrket forvaltning av anlegg og verdier i sameiet. Gruppa består av Fredrik Moen (leder), Geir Kristiansen, Bjørn Forseth og Nils Petter Bakken. De har identifisert og kartlagt kritiske objekter og er i ferd med å utarbeide en forvaltningsmappe for hvert objekt. Målsettingen er å redusere kostnader ved drift og vedlikehold av verdier. Gjennom gode tilstandskunnskaper kan vi planlegge vedlikeholdet mer langsiktig og gjøre utbedringer og anskaffelser til riktig tid.

Forvaltningsgruppa anbefaler å etablerere en økonomisk bufferkonto for Elvebakken Panorama boligsameie. Som et første skritt foreslås det å stille hver boenhet ansvarlig for et beløp på 10 000 kr. etter månedlig innbetaling over 5 år. Beløpets størrelse er vurdert ut fra dagens registrerte forvaltningssituasjon.

Status for bufferkonto og vedtak om eventuelle endringer foreslås som obligatorisk årsmøtesak.

Vedtak:
Sameiet avsetter en årlig sum på kr. 50 000 til framtidig vedlikehold. Beløpet kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Beløpet fordeles likt på seksjonene, faktureres månedlig og settes inn på en egen bufferkonto for vedlikehold.

Beløpet som årlig avsettes til framtidig vedlikehold kan senere reguleres av styret, uten at saken må behandles på nytt i årsmøte.

5.3 Endring i husordensregler pkt. 5 - kjøring med motorvogn og parkering på gårdsplassen

Husordensreglene for Elvebakken Panorama, pkt. 5, versjon 10 av 24.04.2023, lyder:

> Kjøring med motorvogn og parkering er ikke tillatt på gårdsplassen, bortsett fra tyngre transport, transport av syke, funksjonshemmede, av- og pålessing ved flytting, utrykningskjøretøyer og lignende.

Forvaltningsgruppa anbefaler å innskjerpe dette punktet. Begrunnelsen er følgende:

Det er i dag mulig å registrere setninger og deformasjoner noen steder der bilkjøring/parkering har funnet sted. Under regnvær dannes det vanndammer her, noe som også har sin årsak i at massene under har blitt omrørt og derav mistet mye av dreneringsevnen. Dette forsterker og akselererer nedbrytingen ved repeterende belastninger.

Et omfattende vedlikehold av steinsatte overflater vil før eller senere tvinge seg fram, noe som vil generere store kostnader fordi dette er typisk håndarbeid. Fundamentet må da også skiftes ut etter gjentatte overfarter i våte perioder hvor settematerialene er blitt nedknust og omrørt med undergrunnen.

Det er mulig å forsinke en videre negativ utvikling og unngå umiddelbare grunnbrudd ved å innskjerpe reglene som foreslått/anbefalt, i tråd med ønsket om forsterket forvaltning av sameiets aktiva.

Vedtak:

Husordensreglene pkt. 5 endres til:

Kjøring med motorvogn på overflater med belegningsstein er ikke tillatt, med unntak av vintermånedene desember, januar og februar.

Det gis unntak for nødvendig transport av syke og funksjonshemmede, utrykningskjøretøyer og Postens lette kjøretøy. Ved inn- og utflytting av seksjoner og transport av tyngre inventar, bør det i størst mulig grad tilstrebes å benytte lettere kjøretøy og traller.

Håndverkere har tillatelse til av- og pålastning inne på tunet, men parkering skal skje på oppmerket gjesteparkering. De som har engasjert håndverkere er ansvarlige for å gi informasjon om dette.

Ved nødvendig assistanse fra spesialkjøretøy bestilt av styret eller de styret har bemyndiget, skal det om mulig planlegges for at overkjøring skjer i perioder med stabilt tørt vær.
Styret har til enhver tid myndighet til å gi dispensasjoner.

5.4 Endring i vedtekter § 2, nytt pkt. 10 - kameraovervåkning

Styret har fått henvendelser om kameraovervåkning i sameiet, i forbindelse med at det høsten 2022 var uvedkommende inne på eiendommen og stjal eiendeler som stod ute foran seksjonene. Personer passerer også hyppig gjennom vår eiendom, til tross for skilting og stengsler.

Vår handlingsplan etter HMS-analysen har kameraovervåking som et av flere tiltak. En seksjonseier har satt opp overvåkning av eget inngangsparti.

Krav til kameraovervåkning i virksomheter er regulert i egen forskrift. Uekte/falsk kameraovervåkning og skilting må oppfylle de samme kravene.
Sameiet bør ha regler både for seksjonseier sin overvåkning av egen seksjon, og sameiet sin overvåkning av fellesarealer. Datatilsynet anbefaler at reglene vedtektsfestes.

Vedtak:

Endring i vedtekter § 2, nytt punkt 10:

Seksjonseier kan overvåke egen seksjon, f.eks. egen inngangsdør. Seksjonseier kan ikke overvåke andre seksjoner, andres private sfære eller fellesareal.

Styret kan sette opp "kamera" for fiktiv overvåking av fellesarealer dersom styret finner det formålstjenlig og nødvendig, og at hensynet til seksjonseiernes sikkerhet veier tyngre enn personvernet. Overvåkningen skal innrettes på minst mulig inngripende måte.

All kameraovervåkning i sameiet skal skje i samsvar med forskrift om kameraovervåking i virksomhet og Datatilsynets veiledning for etablering, merking, tilgang og sletting av opptaksmateriale ved kameraovervåking. Alle overvåkede områder skal skiltes.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Westrum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder og sekretær er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Geir Kristiansen til nestleder for 1 år.

Valgt ble: Erik Andreassen til sekretær for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Varamedlem velges for 2 år og er ikke på valg i år.

6.4 Valg av valgkomite

Anne Marie Brudeli og Reidun Galtrud foreslås gjenvalgt.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Marie Brudeli og Reidun Galtrud ble valgt for 1 år.

6.5 Valg av vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalget består av to personer og velges for 2 år.

Nils Petter Bakken er på valg.

Vedtak:
Nils Petter Bakken ble valgt for 2 år.

Protokoll for Elvebakken Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jenny Kvam (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Anne Birgitte Dahl (sign.)	02.05.2024

Boligsameiet Elvebakken Panorama

Ekstraordinært årsmøte onsdag 27.11.2024 kl. 18. Sted: Hallen.

Saksliste

1. **Registrering** av fremmøtte og stemmeberettigede.

Godkjenning av innkalling

2. **Konstituering**

Valg av møteleder og møtesekretær
Valg av 2 til å underskrive protokollen. Valg av 2 til tellekorps.

3. **Brannalarmanlegg**

Vi har i dag et kablet brannalarmanlegg med røykvarslere i garasjeanlegg og kjellerboder. Dette varsler med sirener. Etter øvelser har flere meldt at de ikke hører varslingen. Det er også kommet innspill på at det ikke noen er felles varsling om det skulle begynne å brenne i en boenhet. Vi har enkeltstående og noen seriekoblede røykvarslere i hall og trappegang i bygg 13. Ellers skal hver seksjon/boenhet ha røykvarslere selv.
Vi har innhentet tilbud fra 3 firmaer.
Tilbudet fra **sfty** vil dekke alle arealene. Tilbudet er langt det rimeligste på investering, men innebærer et abonnement.
Vi henviser til informasjonsmøte med sfty 06.11.2024 og informasjonsbrosjyre som ble utdelt der. Se også Sfty | Hjem og vedlegg.
Anlegget er trådløst og tilknyttet en alarmsentral. Alle boenheter vil få montert 2 multivarslere (røykvarslere, minimum 1 pr. 60 m2 og minimum 1 pr. etasje). Dersom noen ønsker flere varslere, må de koste dette selv. Varsel vil skje med sirene, alarmtone på mobiltelefon og SMS. Seksjonseiere med smarttelefon kan selv velge å installere en app med noen tilleggsfunksjoner.
Det gamle anlegget blir stående.
Vi har etter befaring og informasjonsmøte 06.11. fått et revidert og rabattert tilbud, forutsatt at vi bestemmer oss innen utgangen av november. Vi kan da få montert anlegget i januar 2025.
Montering av 69 multivarslere, styring og infrastruktur koster kr. 5649 pr. seksjon. I tillegg kommer et abonnement for sameiet, før det første året kr. 121 pr. mnd. pr. seksjon.
Vi har rettet en forespørsel til Storebrand om tiltaket kan gi oss rabatt i forsikringspremien.
Styret foreslår at hver seksjon kan innbetale kr. 5650 innen 20.01.2025, eller fordelt på 6 måneder gjennom 1. halvår 2025, til sammen kroner 5850. Styret må få beskjed fra seksjonene om hvilken betalingsordning som ønskes, slik at dette kan faktureres fra usbl. 121 kr. pr. måned vil måtte komme som påslag i felleskostnadene.
Styret ønsker å legge saken fram for ekstraordinært årsmøte. Vi vurderer at tiltaket bør ha 2/3 flertall blant de frammøtte for at vi skal kunne iverksette det, jf. eierseksjonslovens § 50. Dersom dette blir vedtatt, vil det ikke være mulig å reservere seg.

a) **Forslag til vedtak:**

Elvebakken Panorama inngår avtale om montering av og drift av brannvarslingssystem fra sfty.
Kostnadene dekkes ved ekstraordinær innbetaling av kr. 5650 pr. seksjon med forfall 20.01.2025, alternativt innbetaling av kr. 975 pr. måned over 6 måneder, med første forfall 20.01.2025.

Vi er avhengig av at alle seksjoner har fungerende multivarsler for at alarmanlegget skal virke etter hensikten. Alle boenheter må ha multivarslere installert og vedlikeholdt. Styret foreslår derfor en vedtektsendring. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

b) **Forslag til vedtektsendring, nytt § 2 pkt. 11.**
Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Boligsameiet Elvebakken Panorama

Protokoll: Ekstraordinært årsmøte onsdag 27.11.2024 kl. 18. Sted: Hallen.

Saksliste

1. **Registrering** av fremmøtte og stemmeberettigede. 15 seksjoner møtte frem, og 2 seksjoner hadde sendt fullmakt til en annen, så 17 seksjoner kan avgi stemme.

Godkjenning av innkalling. **Enstemmig godkjent!**

2. **Konstituering**

Valg av møteleder ble leder Bente Westrum og møtesekretær ble sekretær Erik Andreassen.
Valg av 2 til å underskrive protokollen. Dette ble Gunhild Jensine Olsaker og Gerd Marie Asskildt. Valg av 2 til tellekorps. Dette ble Rønnaug Medby og Tove Rustad.

3. **Brannalarmanlegg. Orientering om saken av Geir Kristensen**

Vi har i dag et kablet brannalarmanlegg med røykvarslere i garasjeanlegg og kjellerboder. Dette varsler med sirener. Etter øvelser har flere meldt at de ikke hører varslingen. Det er også kommet innspill på at det ikke noen er felles varsling om det skulle begynne å brenne i en boenhet. Vi har enkeltstående og noen seriekoblede røykvarslere i hall og trappegang i bygg 13. Ellers skal hver seksjon/boenhet ha røykvarslere selv.
Vi har innhentet tilbud fra 3 firmaer.
Tilbudet fra **sfty** vil dekke alle arealene. Tilbudet er langt det rimeligste på investering, men innebærer et abonnement.
Vi henviser til informasjonsmøte med sfty 06.11.2024 og informasjonsbrosjyre som ble utdelt der. Se også Sfty | Hjem og vedlegg.
Anlegget er trådløst og tilknyttet en alarmsentral. Alle boenheter vil få montert 2 multivarslere (røykvarslere, minimum 1 pr. 60 m2 og minimum 1 pr. etasje). Dersom noen ønsker flere varslere, må de koste dette selv. Varsel vil skje med sirene, alarmtone på mobiltelefon og SMS. Seksjonseiere med smarttelefon kan selv velge å installere en app med noen tilleggsfunksjoner.
Det gamle anlegget blir stående.
Vi har etter befaring og informasjonsmøte 06.11. fått et revidert og rabattert tilbud, forutsatt at vi bestemmer oss innen utgangen av november. Vi kan da få montert anlegget i januar 2025.
Montering av 69 multivarslere, styring og infrastruktur koster kr. 5649 pr. seksjon. I tillegg kommer et abonnement for sameiet, før det første året kr. 121 pr. mnd. pr. seksjon.
Vi har rettet en forespørsel til Storebrand om tiltaket kan gi oss rabatt i forsikringspremien.
Styret foreslår at hver seksjon kan innbetale kr. 5650 innen 20.01.2025, eller fordelt på 6 måneder gjennom 1. halvår 2025, til sammen kroner 5850. Styret må få beskjed fra seksjonene om hvilken betalingsordning som ønskes, slik at dette kan faktureres fra usbl.
121 kr. pr. måned vil måtte komme som påslag i felleskostnadene.
Styret ønsker å legge saken fram for ekstraordinært årsmøte. Vi vurderer at tiltaket bør ha 2/3 flertall blant de frammøtte for at vi skal kunne iverksette det, jf. eierseksjonslovens § 50. Dersom dette blir vedtatt, vil det ikke være mulig å reservere seg.

a) **Styrets forslag til vedtak:**

Elvebakken Panorama inngår avtale om montering av og drift av brannvarslingssystem fra sfty. Kostnadene dekkes ved ekstraordinær innbetaling av kr. 5650 pr. seksjon med forfall 20.01.2025, alternativt innbetaling av kr. 975 pr. måned over 6 måneder, med første forfall 20.01.2025.

Videre er tilbudet slik at vi må få vite den den enkeltes seksjon sitt valg av betaling. Dette meddeles sekretær Erik Andreassen, som sender dette til USBL. Frist for info til Erik av betaling er 08.12.24. Den som ikke sier ifra, blir kontaktet rett etter nevnte dato.

Vedtak: Det ble skriftlig avstemning, da flere ønsket dette: Tellekorpset telte stemmelapper: 17 lapper. 11 ja og 6 nei. Møtet og styret antok da at saken ble vedtatt*.

Vi er avhengig av at alle seksjoner har fungerende multivarsler for at alarmanlegget skal virke etter hensikten. Alle boenheter må ha multivarslere installert og vedlikeholdt. Styret foreslår derfor en vedtektsendring. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

b) **Forslag til vedtektsendring, nytt § 2 pkt. 11.**
Sameiet har felles brannalarmanlegg med multivarslere i fellesarealer og hver eierseksjon. Seksjonseier plikter å tilrettelegge for montering, drift og vedlikehold av seksjonens multivarslere og sørge for batteribytte.

Enstemmig vedtatt.

---

*Protokolltilførsel

Etter møtet har styret rådført seg med USBL om avstemningen – da styret ble usikre på om kravet til minst 2/3 delers flertall faktisk var oppfylt for vedtak a). Hvordan vi skal regne desimaler opp eller ned, samt at styret ikke hadde avklart dette – før avstemningen i møtet ble gjennomført.
Når dette ikke er avklart, kreves 12 stemmer for vedtaket for at dette er gyldig.

Vedtak a) har med dette ikke minst 2/3-dels tilslutning av avgitte stemmer på det ekstraordinære årsmøtet.

Konklusjon: Vedtaket om nytt brannvarsling system er ikke gyldig!

Ut ifra at vedtak a) er ugyldig, bortfaller også vedtaket om vedtektsendringer i vedtak b).

Styret beklager på det sterkeste at saksbehandlingen i selve møtet ikke ble gjort på korrekt måte.

Erik Andreassen
Erik Andreassen (referent)

Gunhild Jensine Olsaker

Gunhild Jensine Olsaker

Gerd Marie Asskildt

Gerd Marie Asskildt

Returneres etter tinglysing til

NOR EIENDOM
POSTBOKS 335
2601 LILLEHAMMER

TINGLYST
25 OKT 1999
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 6862

Begjæring[1] om

[X] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0501	LILLEHAMMER KOMMUNE	200	562		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
948 609 908	HolteProsjekt Bygg as	

Doknr: 6862 Tinglyst: 25.10.1999 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	BG	76	B	13	B	117	B	25				37				49			
2	BG	78	B	14	B	117	B	26				38				50			
3	BG	78	B	15	B	130	B	27				39				51			
4	BG	76	B	16	B	84	B	28				40				52			
5	BG	84	B	17	B	64	B	29				41				53			
6	BG	64	B	18	B	91	B	30				42				54			
7	BG	91	B	19	B	107	B	31				43				55			
8	B	97	B	20	B	52	B	32				44				56			
9	B	52	B	21	B	127	B	33				45				57			
10	BG	84	B	22	B	122	B	34				46				58			
11	BG	87	B	23	B	92	B	35				47				59			
12	B	115	B	24	B	138	B	36				48				60			

Sum tellere: 2223 = nevner: 2223

Rett kopi bekreftes:
Ingeborg Sickel
Statsautt. eiendomsmegler

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sameiet Elvebakken Panorama har panterett i de enkelte seksjoner for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor Sameiet begrenset oppad til kr. 50.000,- i hver seksjon. Panterett har prioritet etter 90% av kjøpesummen ved første gangs overdragelse. Sameiet kan vike prioritet etter eget skjønn.Til hver seksjon hører evigvarende adkomstrett over Sameiets trafikkarealer.

Dato	Hjemmelshaverens(eres) underskrift(er)
07.06.1999	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

[X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (stra

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillehammer 07.06.1999		

Rett kopi bekreftes:
Ingrid Dickel
Statsautorisert eiendomsmegler

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt som eget brev til HolteProsjekt Bygg A/S av 20.10.1999.

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
200	562		Fra og med 1 til og med 24	i Lillehammer kommune.

Dato	Stempel og underskrift
1999-10-20	LILLEHAMMER KOMMUNE TEKNISK ETAT Magnus A. Skjellerudsveen Magnus A. Skjellerudsveen seksjonsleder

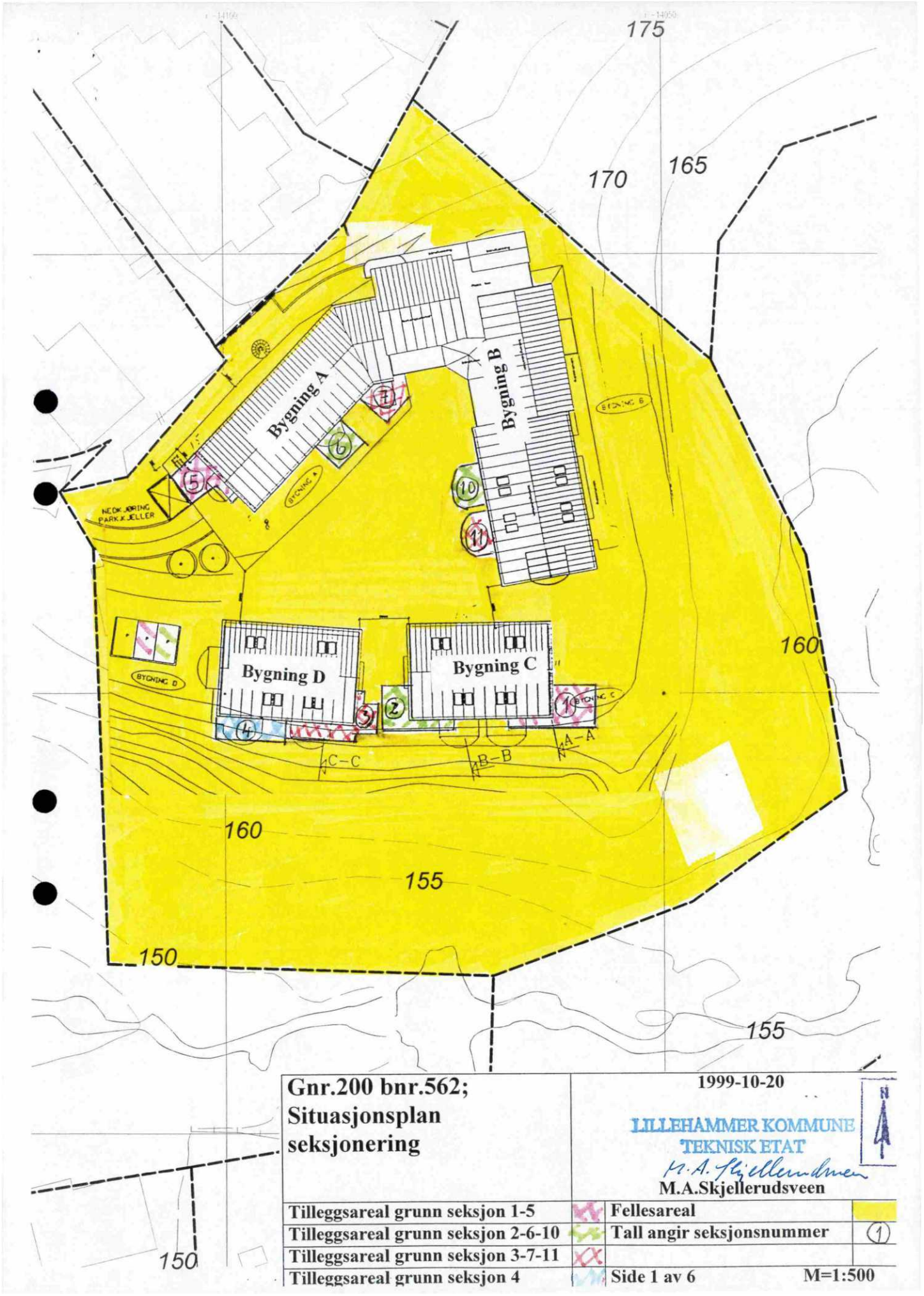
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes:
Ingeborg Sickel
Statsaut. eiendomsmegler

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
07.06.1999	

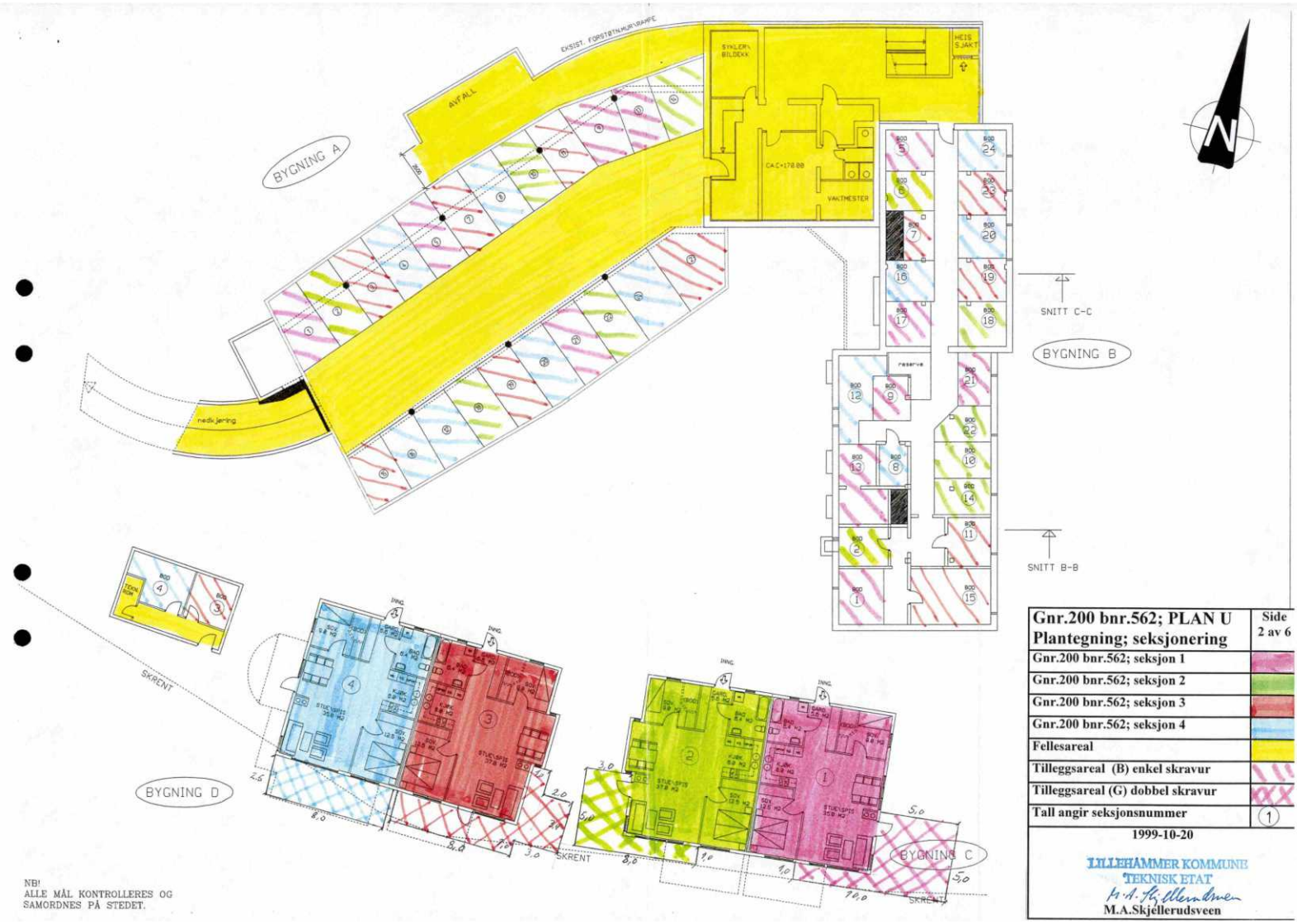


Gnr.200 bnr.562;
Situasjonsplan
seksjonering

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen
M.A.Skjellerudsveen

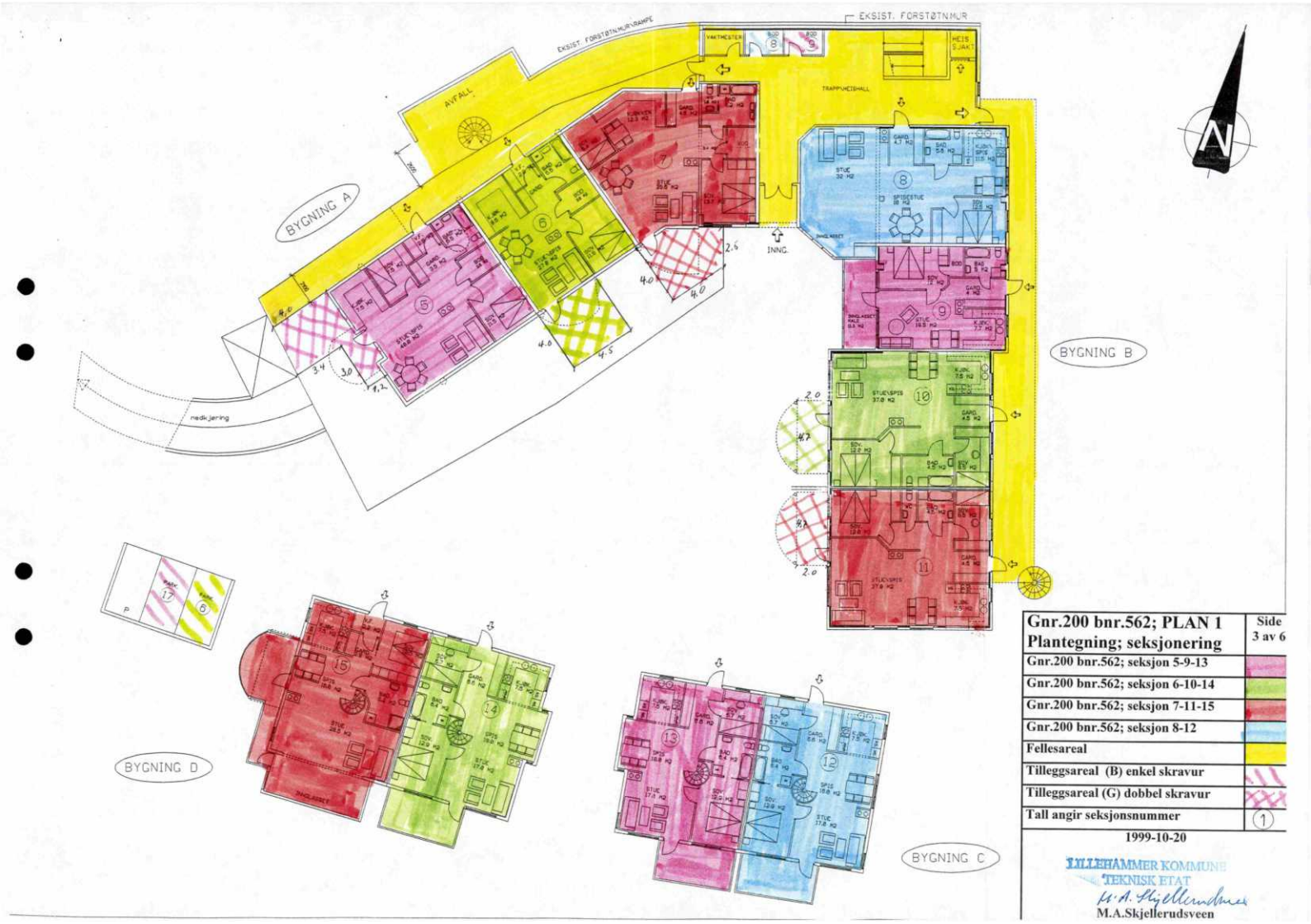
Tilleggsareal grunn seksjon 1-5	Fellesareal	
Tilleggsareal grunn seksjon 2-6-10	Tall angir seksjonsnummer	(1)
Tilleggsareal grunn seksjon 3-7-11		
Tilleggsareal grunn seksjon 4	Side 1 av 6	M=1:500



Gnr.200 bnr.562; PLAN U Plantegning; seksjonering	Side 2 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 1	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 2	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 3	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 4	
Fellesareal	
Tilleggsareal (B) enkel skravur	
Tilleggsareal (G) dobbel skravur	
Tall angir seksjonsnummer	1

1999-10-20

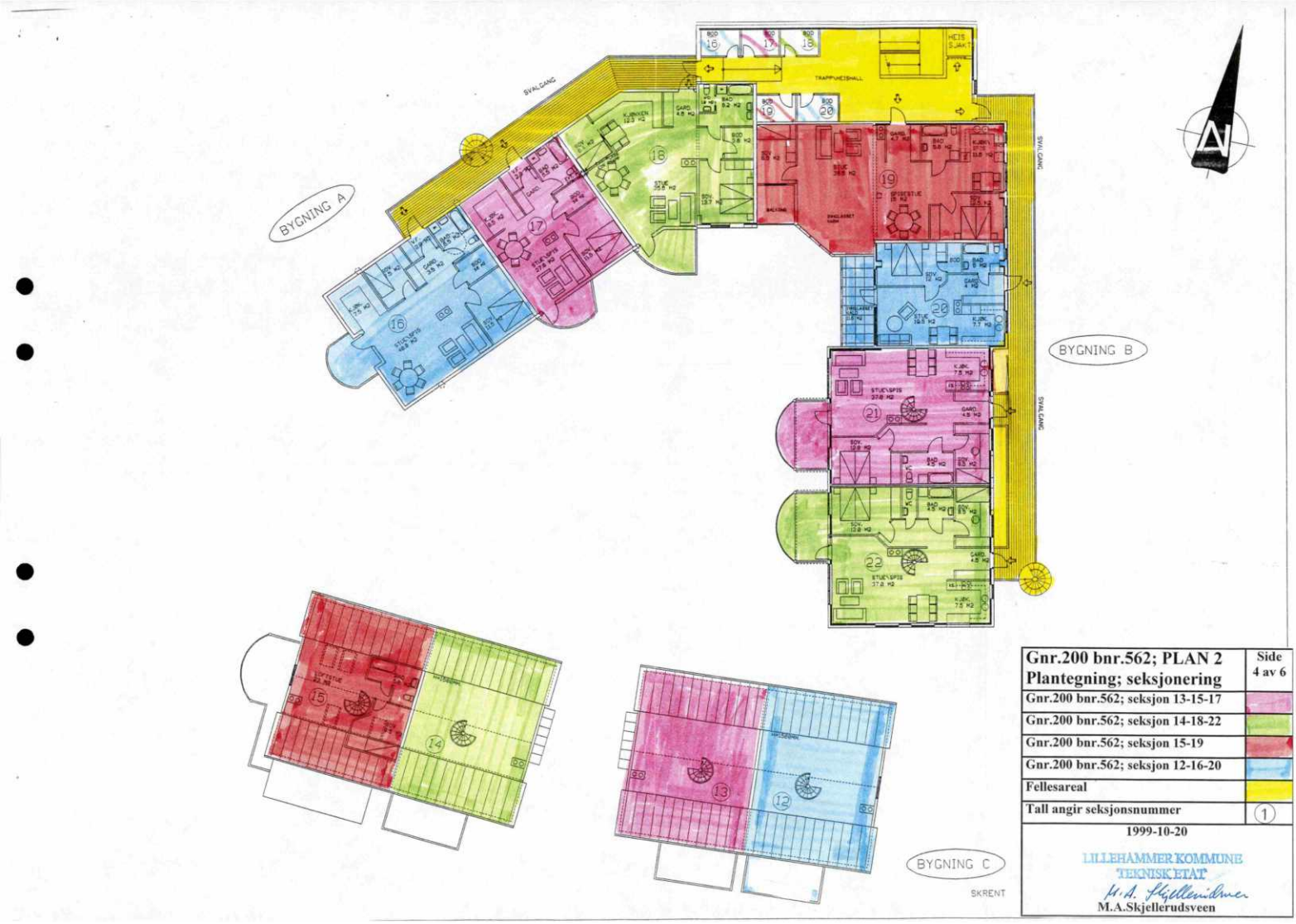
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen



Gnr.200 bnr.562; PLAN 1 Plantegning; seksjonering	Side 3 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 5-9-13	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 6-10-14	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 7-11-15	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 8-12	
Fellesareal	
Tilleggsareal (B) enkel skravur	
Tilleggsareal (G) dobbel skravur	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

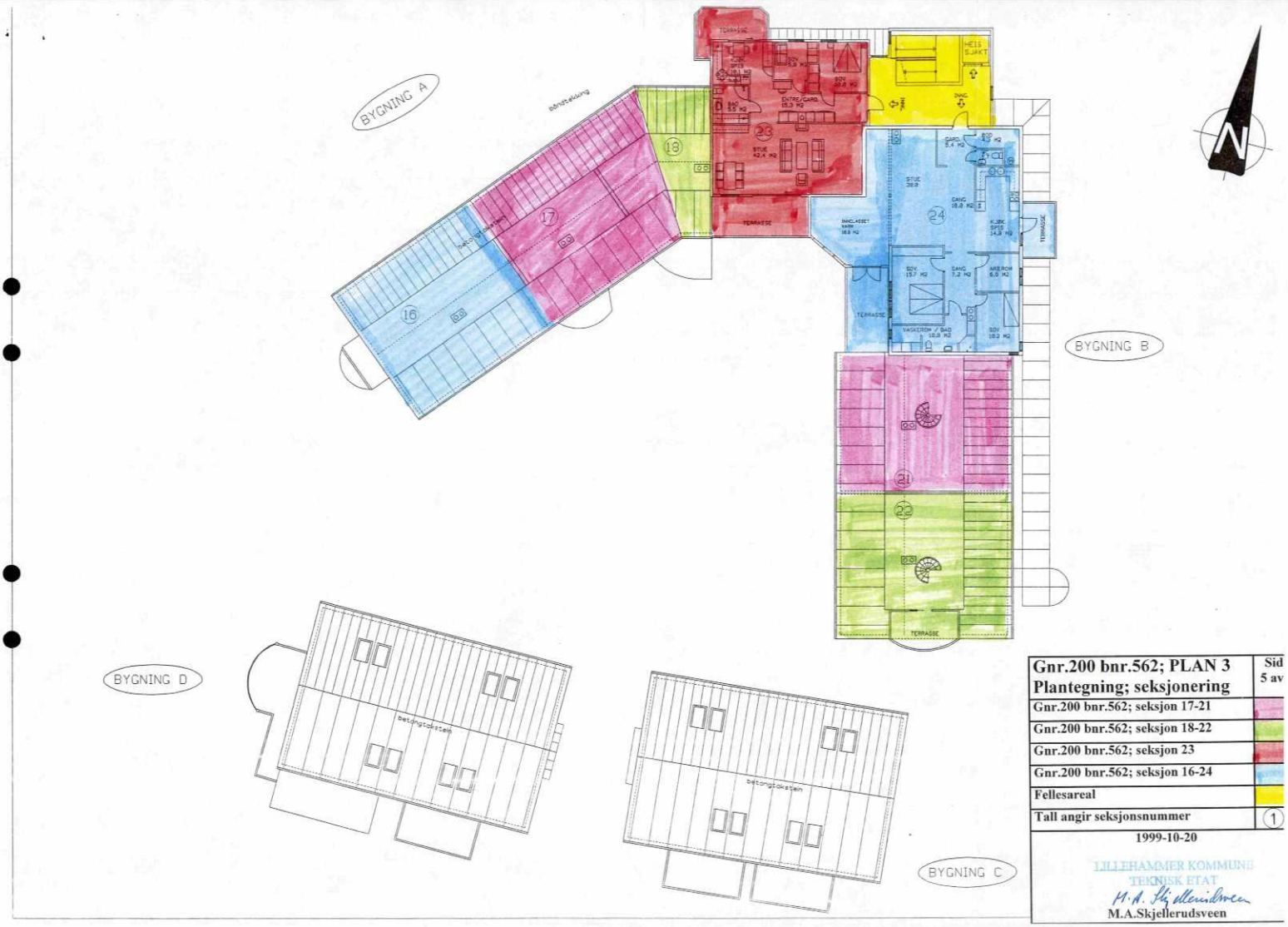
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen



Gnr.200 bnr.562; PLAN 2 Plantegning; seksjonering	Side 4 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 13-15-17	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 14-18-22	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 15-19	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 12-16-20	
Fellesareal	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

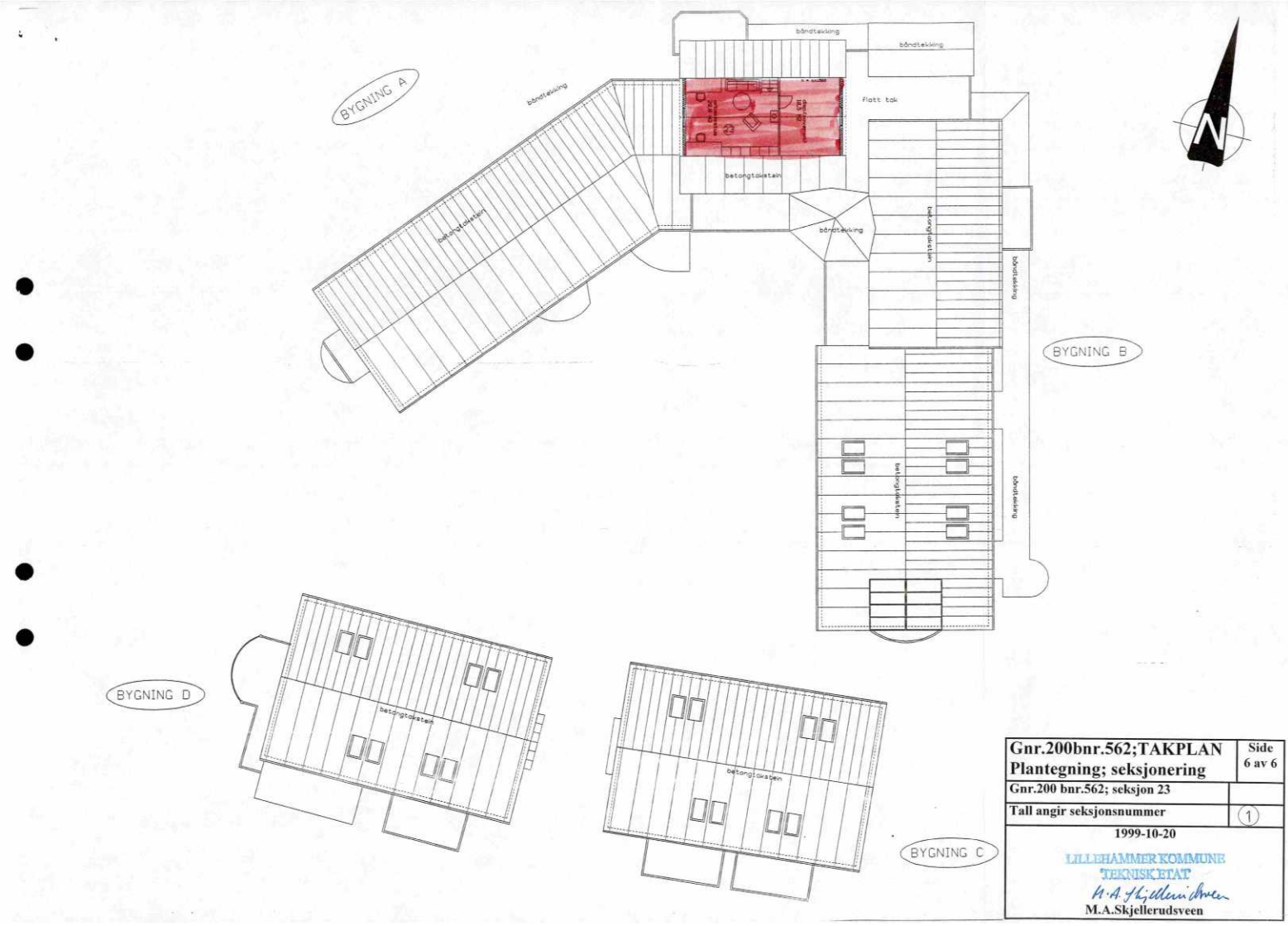
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen



Gnr.200 bnr.562; PLAN 3 Plantegning; seksjonering	Sid 5 av
Gnr.200 bnr.562; seksjon 17-21	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 18-22	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 23	
Gnr.200 bnr.562; seksjon 16-24	
Fellesareal	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen



Gnr.200bnr.562;TAKPLAN Plantegning; seksjonering	Side 6 av 6
Gnr.200 bnr.562; seksjon 23	
Tall angir seksjonsnummer	(1)

1999-10-20

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
M.A.Skjellerudsveen
M.A.Skjellerudsveen

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:
Elvebakken 15A, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 562, Snr. 7, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
320260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Arbresh Vitija

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 992 52 301

E-post: arbresh.vitija@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.
