PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SOLHØGDAVEGEN 49

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører

Boliginformasjon

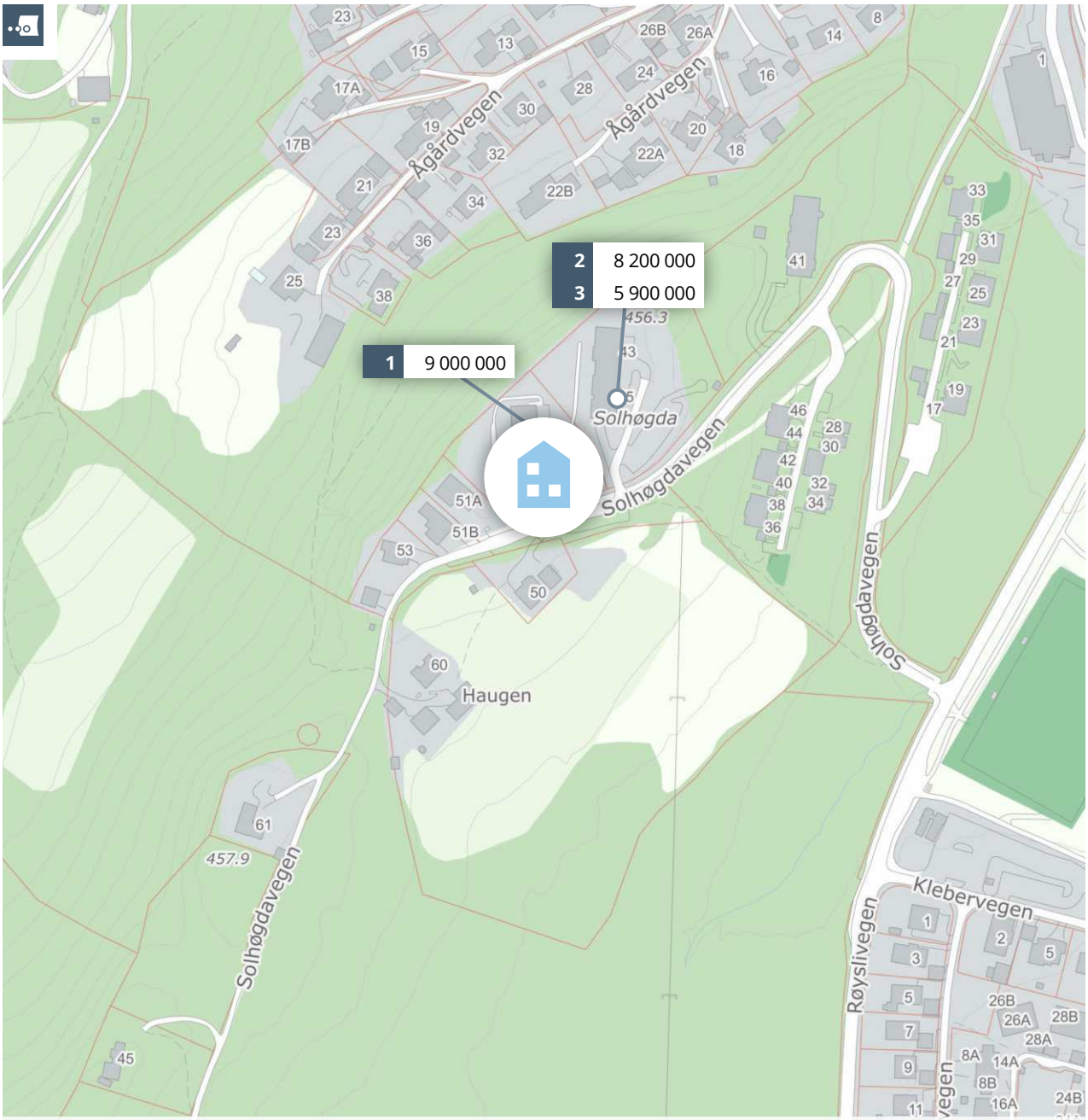
Vedtekter

Ordensregler

Tinglyste avtaler

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SOLHØGDAVEGEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Eminent Eiendomsmegling den 26.06.2024

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Solhøgdavegen 49, 2611 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 85 BNR 381 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ROTERUD

Verdivurdert til

9 600 000

-	9 600 000	76 190
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	126 m²
BRA	139 m²
Byggeår	2017

Fellesutgifter	7 557
Formue	29 941
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solhøgdavegen 47 127 m² 2017 4. etg 3 sov	04.06.2024	9 350 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**70 866**
2 Solhøgdavegen 45 123 m² 2018 5. etg 3 sov	23.06.2021	7 850 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**66 667**
3 Solhøgdavegen 45 95 m² 2018 2. etg 3 sov	26.01.2023	6 200 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**62 105**

Her bor du høyt og luftig "over" Lillehammer by med svært gode solforhold og kanskje byens beste utsikt! Samtidig får du også kort avstand til butikker, buss m/hyppige avganger til sentrum, samt svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten er en nyere og påkostet leilighet med en av de beste interne beliggenhetene i sameiet.

Fra garasjeplan og inngangsparti til bygget tar du deg enkelt opp til boligen via heis som stopper rett utenfor leiligheten.

Innvendig byr boligen på en åpen stue/kjøkken m/nydelige utsiktsforhold, 2 lekre bad, 2 soverom, spiseplass samt bod-rom. Utvendig terrasse på 53 kvm, balkong fra ett av soverommene. Med boligen følger også egen P-plasser i felles garasjeanlegg og ekstern bod.

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

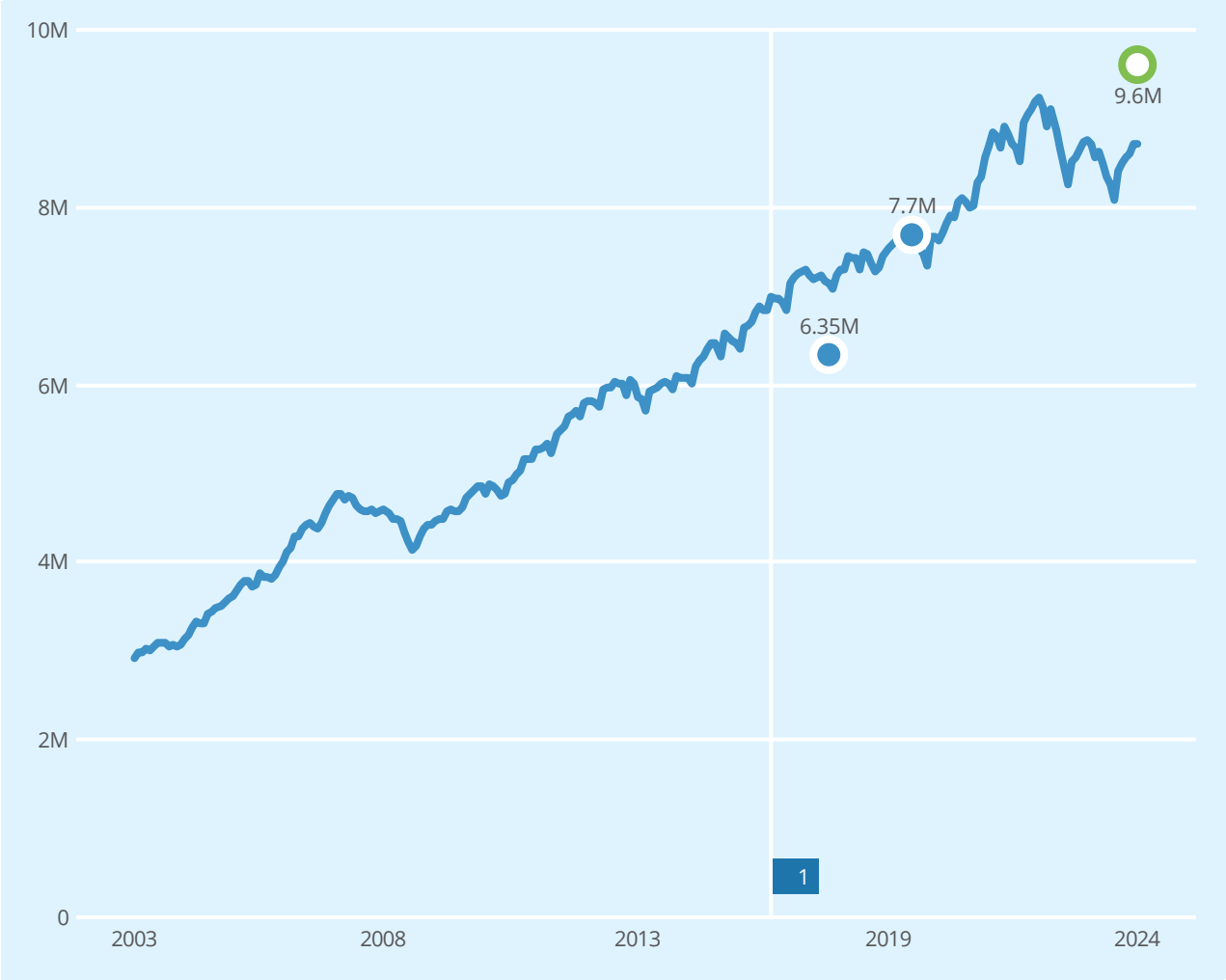
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Eminent Eiendomsmegling 26.06.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2019	29.08.2019	29.10.2019	7 700 000	7 700 000	0	7 700 000	2
23.11.2017		23.11.2017	-	6 350 000	-	6 350 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Bedring i markedssituasjonen siden kjøpsår.

Leiligheter til salgs i ROTERUD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 617 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Leiligheter solgt i ROTERUD grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

3 401 000 Prisantydning i snitt
3 388 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

135
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 190 Solhøgdavegen 49
Totalpris 9 600 000

49 444 ROTERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd
47 819 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solhøgdavegen 49, 2611 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 85, bnr. 381, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1054 **Referansenummer:** QF6298

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Gøran Nustad **Vår ref:** Gøran Nustad

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.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

SENTRALT GODKJENT

MESTER

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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.

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg over 5 etasjer, bygget i stål/ betong konstruksjoner fylt med med bindingsverk. Utvendig har bygget stående kledning. Takkonstruksjonen har "flatt" tak med papp/ membran tekking og innvendige nedløp. Denne leiligheten er en toppleilighet i 5. etasje som bærer preg av gode materialvalg og løsninger. Leiligheten har fått et par TG2, men ingen avvik som gir TG3.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betongkonstruksjon med fyll av bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre, med glassfelt.
En balkong mot nord/vest med Møre royal terrassegulv, bygget opp på bjelkelag med papp/membranfolie under. Rekkverk i stål og glass.
En balkong ut fra hovedsoverom mot øst med papp/ membranfolie under, oppforet bjelkelag med møre royal terrassebord. Rekkverk i stål og glass.
Utvendig vedlikehold, styret opplyser: Det avsettes årlig til et fremtidig vedlikeholdsfond. Det er foreløpig ingen planer for vedlikehold, men dette drøftes fortløpende av styret dersom det oppstår behov. Videre er det årlige servicekontroller av ventilasjonsanlegg og heiser blant annet. Annet vedlikehold er trappevask og vask av garasje.
Utvendige screens med styring.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har isolert stålpipe og gasspeis.
Trapper med 2 trinn ut til balkong.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest og samsvarserklæring på baderomskabin.
Veggene har fliser, hvite blekkplater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin.
Ingen unormale verdier funnet ved fuktsøk.

Bad hovedsov
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest og samsvarserklæring på baderomskabin.
Veggene har fliser, tak har hvite blekkplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin.
Ingen unormale verdier funnet ved fuktsøk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Flere skuffer med elektrisk "push" åpning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Begge badene har egne fordelerskap i taket for vannledninger.
Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Bygget er tilknyttet fjernvarme-anlegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten er tilkoblet fjernvarme og varmes opp via radiatorer med termostater og gulvvarme på bad.
For det aller meste skjult el opplegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod/ teknisk rom. Boligen har smart styring med X komfort.
Elbil lader på plass i parkeringskjeller.
Felles varsler og sprinkleranlegg i bygget.
Det er ingen merknader på punkter som angår HMS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

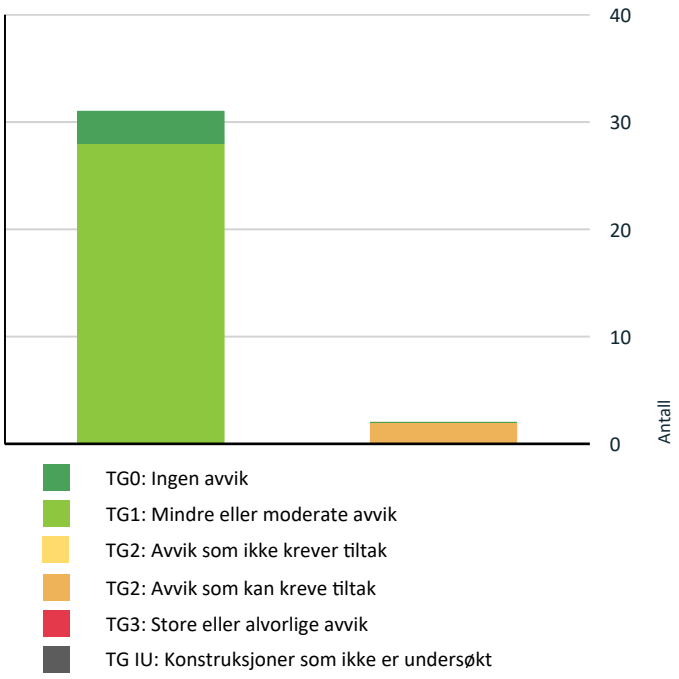
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Et soverom i stue/kjøkken er fjernet, samt dør inn til bad i forhold til tegninger.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

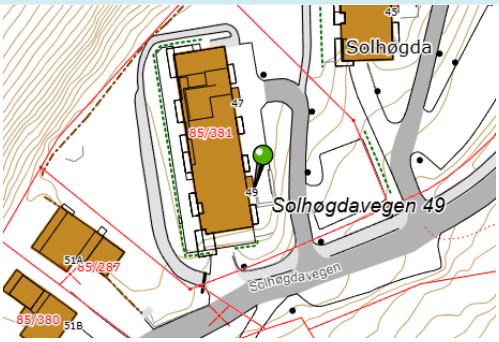
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Arbeid på begge bad	Flyttet døra til gjestebad og nye innredninger på begge bad. Rørlegger Ramsøy er brukt til dette i følge egenerklæring fra eier. Ingen dokumentasjon på dette.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon med fyll av bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskade/svelling på foring og list, mest sannsynlig grunnet regn inn ved åpent vindu på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utforing og list på soverom bør vurderes skiftet, men har begrenset konsekvens utover estetikk. Vær oppmerksom på åpne vinduer ved regn som kan føre til skader.

Tilstandsrapport



Fuktskader på foringer/list i vindu.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



Entredør.

TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre, med glassfelt.



Liten sprekk, balkongdør-hovedsov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En balkong mot nord/vest med Møre royal terrassegulv, bygget opp på bjelkelag med papp/membranfolie under. Rekkverk i stål og glass.
En balkong ut fra hovedsoverom mot øst med papp/ membranfolie under, oppforet bjelkelag med møre royal terrassebord. Rekkverk i stål og glass.

Balkonger var snødekt ved befaring og er vurdert på alder og materiale. Det anbefales nærmere undersøkelser ved snøfritt.

Tilstandsrapport



Balkong nord/vest.

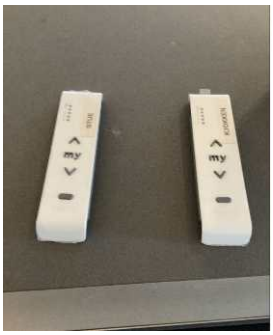
TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig vedlikehold, styret opplyser: Det avsettes årlig til et fremtidig vedlikeholdsfond. Det er foreløpig ingen planer for vedlikehold, men dette drøftes fortløpende av styret dersom det oppstår behov. Videre er det årlige servicekontroller av ventilasjonsanlegg og heiser blant annet. Annet vedlikehold er trappevask og vask av garasje.

TG 1 Utvendige screen

Utvendige screens med styring.

Screens er ikke funksjonstestet og er vurdert på alder.



Styring.



Screens.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport



Mindre kosmetisk riss i gips i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og gasspeis.



Gasspeis.



Gass skap utvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper med 2 trinn ut til balkong.



2 stk. trinn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest og samsvarserklæring på baderomskabin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, hvite blekkplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

En sprekt flis bak/ under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalett bør demonteres og skadede fliser skiftes.

Konsekvens kan være videre skader på fliser og eventuelt membran.



Sprekt flis

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Tilstandsrapport



Gulv.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin.

Ingen unormale verdier funnet ved fuktsøk.



Fuktsøk.

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest og samsvarserklæring på baderomskabin.

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, tak har hvite blekkplater.

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.



Fall fra dør.

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin.

Ingen unormale verdier funnet ved fuktsøk.

Tilstandsrapport



Ref: høyt på vegg.



Ref: høyt på vegg.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Flere skuffer med elektrisk "push" åpning.



Ref: kjøkkengulv (tørt)



Kjøkken

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Begge badene har egne fordelerskap i taket for vannledninger.

Lekkasjesikring er opplyst ført inn i kasse bak toalett på badet av Rørlegger Ramsøy.

Tilstandsrapport



Fordelerskap på bod.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Aggregat på bod.

TG 1 Varmesentral

Bygget er tilknyttet fjernvarme-anlegg.

Vurdert på alder.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdert på alder.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er tilkoblet fjernvarme og varmes opp via radiatorer med termostater og gulvvarme på bad.

Lekkasjesikring er opplyst ført inn i kasse bak toalett på badet av Rørlegger Ramsøy.

Tilstandsrapport



Radiator.

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.

For det aller meste skjult el opplegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod/ teknisk rom. Boligen har smart styring med X komfort.

Elbil lader på plass i parkeringskjeller.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles varsler og sprinkleranlegg i bygget.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

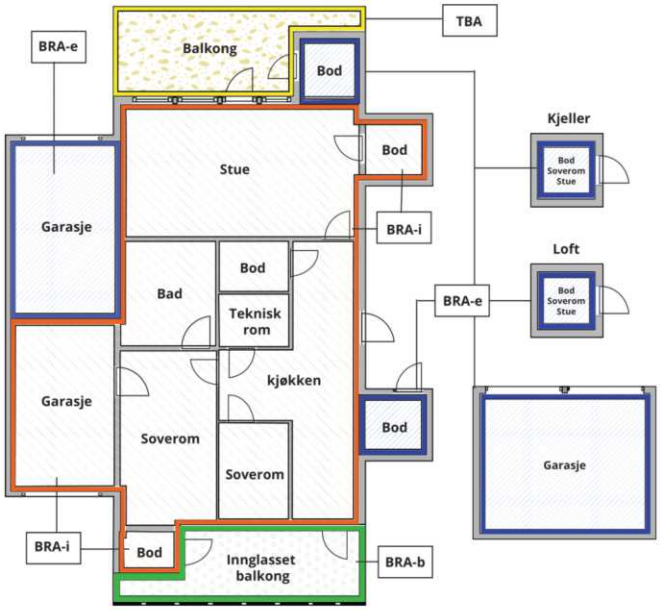
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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)**
5. Etasje	131			131	53
Kjeller		8		8	
SUM	**131**	**8**			**53**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, bod/ teknisk rom, soverom, soverom 2, bad, bad v/ hovedsov, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-E er bod som disponeres av leiligheten i felles bodrom i kjeller.

TBA areal er samlet areal for begge balkongene.

Boligen disponerer en stk. parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbil lader. Kjøreadkomst er via garasjeport, i tillegg er det gangadkomst via trapperom/ heis til dør til det fri.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et soverom i stue/kjøkken er fjernet, samt dør inn til bad i forhold til tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeid på begge bad i 2020. Døren til gjestebad har blitt flyttet , samt nye innredninger på begge bad. Rørlegger Ramsøy er brukt til dette i følge egenerklæring fra eier. Ingen dokumentasjon på dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	85	381		15	3490 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Solhøgdavegen 49

Hjemmelshaver
Daifuku Christopher Laurent

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på en høyde som heter solhøgda i Røyslimoen. Kort vei til dagligvare, samt Lillehammer sentrum. Røyslimoen har også skole, barnehager, idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.2015		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2024	Diverse opplysninger. Ferdigattest foreligger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	13.06.2024	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2024	
2	18.06.2024	
3	26.06.2024	
4	09.02.2026	Oppdatering

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2017. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | | Oppdragsnr. |

Adresse: Solhøgdavegen 49

Postnr.: 2611 Sted: Lillehammer

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2019 Hvor lenge har du bodd i boligen? 7 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? (Felles) Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Christopher Daifuku Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Arbeid på begge bad

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: 2020, Flyttet døra til gjeste bad, ny baderom utstyr på begge bad

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Ramsøy

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger: CLD Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

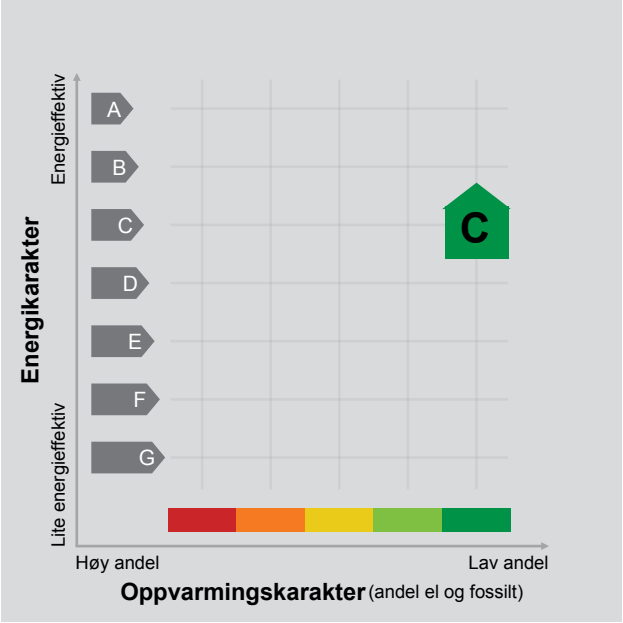
Dato 08 Feb 2026		Sted Lillehammer, Norway

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

Adresse	Solhøgdavegen 49
Postnummer	2611
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300543893
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	febb6fe1-3c84-4847-ace3-459b3b8327d8
Dato	18.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solhøgdavegen 49
Postnummer: 2611
Sted: LILLEHAMMER
Kommune: Lillehammer
Bolignummer: H0503
Dato: 18.06.2024 11:26:15
Energimerkenummer: febb6fe1-3c84-4847-ace3-459b3b8327d8

Kommunenummer: 3405
Gårdsnummer: 85
Bruksnummer: 381
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300543893

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**85**	**381**	**0**	**15**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.11.2017	Nei	Nei			130/2046	

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
7/500	85	383	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			85/381/0/25	0
					85/381/0/12	0
					85/381/0/10	0
					85/381/0/23	0
					85/381/0/2	0
					85/381/0/9	0
					85/381/0/13	0
					85/381/0/15	0
					85/381/0/7	0
					85/381/0/1	0
					85/381/0/11	0
					85/381/0/18	0
					85/381/0/24	0
					85/381/0/19	0
					85/381/0/4	0
					85/381/0/6	0

				85/381/0/3	0
				85/381/0/8	0
				85/381/0/22	0
				85/381/0/14	0
				85/381/0/16	0
				85/381	0
				85/381/0/21	0
				85/381/0/17	0
				85/381/0/5	0
				85/381/0/20	0
Seksjonering	18.10.2017	26.10.2017	17/9603-5	85/381/0/19	0
				85/381/0/5	0
				85/381/0/1	0
				85/381/0/9	0
				85/381/0/10	0
				85/381/0/20	0
				85/381/0/22	0
				85/381/0/16	0
				85/381/0/6	0
				85/381/0/15	0
				85/381/0/7	0
				85/381/0/17	0
				85/381/0/2	0
				85/381/0/13	0
				85/381/0/21	0
				85/381/0/23	0
				85/381/0/18	0
				85/381/0/11	0
				85/381/0/4	0
				85/381/0/25	0
				85/381/0/8	0
				85/381/0/24	0

85/381/0/14	0
85/381/0/3	0
85/381/0/12	0
85/381	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300543893	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	3423	0	3423

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solhøgdavegen	49			Nord: 6774538.72 Øst: 581007.2 System: EPSG:25832		Postnummerområde 2611-LILLEHAMMER Kirkesokn 2-Søre Ål Stemmekrets 1-Sentrum SKOLEKRETS 7-Røyslimoen Grunnkrets 701-Roterud Tettsted 1501-Lillehammer

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**85**	**381**	**0**	**0**	Grunneiendom	Solhøgda, parsell 1	Ja	3490,2	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.04.2017	Nei	Nei	Ja	25		Nord: 6774553,376 Øst: 580997,449 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			85/381/0/25	0
					85/381/0/12	0
					85/381/0/10	0
					85/381/0/23	0
					85/381/0/2	0
					85/381/0/9	0
					85/381/0/13	0
					85/381/0/15	0
					85/381/0/7	0
					85/381/0/1	0
					85/381/0/11	0
					85/381/0/18	0
					85/381/0/24	0
					85/381/0/19	0
					85/381/0/4	0
					85/381/0/6	0
					85/381/0/3	0
					85/381/0/8	0
					85/381/0/22	0
					85/381/0/14	0
					85/381/0/16	0
					85/381	0
					85/381/0/21	0
					85/381/0/17	0
					85/381/0/5	0

					85/381/0/20	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	11.10.2019	25.11.2019	19/7294		85/4	0
				Mottaker	85/381	1,6
				Avgiver	85/287	-1,6
					85/383	0
Oppmålingsforretning	23.05.2019	20.06.2019	17/3394		85/360	0
					85/370	0
					85/385	0
					85/2	0
					85/384	0
					85/136	0
					85/287	0
				Mottaker	85/383	9447,8
					85/381	0
					85/382	0
				Avgiver	85/12	-9447,8
					85/388	0
					85/3	0
					85/6	0
Oppmålingsforretning	23.05.2019	19.06.2019	17/3394		85/388	0
					85/383	0
				Avgiver	85/12	-5945,6
					85/381	0
					85/4	0
				Mottaker	85/382	5945,6
Oppmålingsforretning	23.05.2019	19.06.2019	17/3394		85/4	0
				Avgiver	85/12	-3488,6
					85/287	0
					85/383	0
					85/382	0
				Mottaker	85/381	3488,6
Seksjonering	18.10.2017	26.10.2017	17/9603-5		85/381/0/19	0

						85/381/0/5	0
						85/381/0/1	0
						85/381/0/9	0
						85/381/0/10	0
						85/381/0/20	0
						85/381/0/22	0
						85/381/0/16	0
						85/381/0/6	0
						85/381/0/15	0
						85/381/0/7	0
						85/381/0/17	0
						85/381/0/2	0
						85/381/0/13	0
						85/381/0/21	0
						85/381/0/23	0
						85/381/0/18	0
						85/381/0/11	0
						85/381/0/4	0
						85/381/0/25	0
						85/381/0/8	0
						85/381/0/24	0
						85/381/0/14	0
						85/381/0/3	0
						85/381/0/12	0
						85/381	0
Oppmålingsforretning	25.04.2017	25.04.2017	17/3394			85/382	0
						85/381	0
						85/3	0
					Avgiver	85/12	-7426,1
						85/287	0
					Mottaker	85/383	7426
						85/360	0

					85/370	0
					85/6	0
Oppmålingsforretning	25.04.2017	25.04.2017	17/3394		85/6	0
				Mottaker	85/382	13861,3
					85/4	0
					85/381	0
				Avgiver	85/12	-13861,8
Oppmålingsforretning	24.04.2017	24.04.2017	17/3394	Avgiver	85/12	-3488,4
				Mottaker	85/381	3488,3
					85/287	0
					85/4	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300543893	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	3423	0	3423

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solhøgdavegen	49			Nord: 6774538,72 Øst: 581007,2 System: EPSG:25832		Postnummerområde 2611-LILLEHAMMER Kirkesokn 2-Søre Ål Stemmekrets 1-Sentrum SKOLEKRETS 7-Røyslimoen Grunnkrets 701-Roterud Tettsted 1501-Lillehammer

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 17/000047	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3490,2	Nord: 6774553,37609992 Øst: 580997,44899593 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 29.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 381 **Seksjonsnr.:** 15
Adresse: Solhøgdavegen 49, 2611 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3788658/Solhøgdavegen 49

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse - Nåværende

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan 219 ? Solhøgda
Reguleringsformål	Bebyggelse-blokkbebyggelse

Kommentar
Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030). Hensyn landskap H 550_01 gjelder for eiendommen. I gjeldende reguleringsplan «Plan 219 ? Solhøgda» er eiendommen regulert til arealformålet «Bebyggelse-blokkbebyggelse» og ligger i felt B2. Ved motstrid gjelder plan av nyere dato, Kommuneplan framfor eldre reguleringsplan

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

REGULERINGSPLAN FOR SOLHØGDA I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser revidert: 04.09.13
Tilhørende plankart revidert: 04.09.13
Godkjent av kommunestyret:

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Planen erstatter del av:

- Reguleringsplan for Høstmælingen - Ågårdvegen vedtatt av Lillehammer kommunestyre 18.03.1982.
- Reguleringsplan for Røyslimoen vedtatt av Lillehammer kommunestyre 27.6.1985.

REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg - offentlig
- Fortau - offentlig
- Annen veggrunn - offentlig

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)

- Friluftsområder

OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6, JF.§11-8)

- Frisikt
- Landskap
- Energinett

§ 0. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

0.1 Byggeområdene kan bygges ut trinnvis.
0.2 Atkomstveg FA-1 skal være opparbeidet i nødvendig grad som adkomst for hvert byggetrinn før det gis ferdigattest.
0.3 Fortau (langs FA-1), snuplass/vendehammer, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og evt. nærlekeplasser skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn.
0.4 Interne gangveier skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn, eller senest påfølgende sommer.
0.5 Fortau langs Røyslivegens venstre side til bussholdeplass skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for første byggetrinn.
0.6 Detaljutforming av parkeringsarealer for hvert byggetrinn i byggeområde B2 skal være utarbeidet og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.
0.7 Retningslinjer for pleie og foryngelse av vegetasjonen i hensynssonene landskap skal være utarbeidet og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

§ 1. FELLES BESTEMMELSER:

1.1. **Mindre tekniske anlegg – elektrisk fordelingsskap/trafo og lignende:** Innenfor alle formål – med unntak av trafikkareal, kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (små trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Det samme gjelder kabler og ledninger. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.2 **Universell utforming:** Ved utforming av bebyggelse og opparbeidede uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL § 1-1 og 29-3, samt kap. 12 i forskrift om tekniske krav til byggverk.

1.3 **Estetisk utforming:** Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger/anlegg i samme delfelt bør være estetisk tilpasset hverandre.

1.4 **Lekeplass:** I rammesøknad for det enkelte området skal det vises hvordan kravet til lekeplass er innfridd. Lekeplasser skal utformes i henhold til kommunale bestemmelser. På lekeplass kan det etableres klatrestativ, sandkasse, faststøpt vippe, bord, benker og lignende. Lekeplassen(e) kan i tillegg tilrettelegges for annen uteopphold. Det skal legges særlig vekt på tilrettelegging for universell utforming.

1.5 **Parkering:** Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass/parkering for biler i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter.

1.6 **Parkering for bevegelseshemmede**: I ethvert parkeringsanlegg med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang. *(Anbefalt: Maksimalt 20 m.).* I garasje / parkeringshus skal parkering for bevegelseshemmede plasseres nær heis.

1.7 **Radon:** Alle bygg skal prosjekteres og utføres med radonforbyggende tiltak slik at evt. innstrømmingen av radon fra grunnen begrenses. Tiltakene utføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk § 13-5.

1.8 **Støy:** For støyskjerming legges Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442, til grunn. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak eller annen støyskjerming som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

1.9 **Overvannshåndtering:** Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

1.10 **Avfallshåndtering:** Plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg vises i rammesøknad og eventuelt i situasjonsplan ved utendørs plassering.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1):

2.1 Situasjonsplan

For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad/melding om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for det aktuelle byggetrinnet i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
- Framtidig garasjeanlegg
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- Veger, gangforbindelser og snuplass/vendehammer.
- Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg
- Uteoppholdsarealer, lekearealer, grøntanlegg
- Bevaring av eksisterende vegetasjon og framtidig beplantning
- Planlagte høyder på terreng, veger, osv.
- Plass for renovasjon og avfallshåndtering
- Muligheter for snøopplag
- Evt. tekniske anlegg
- Evt. støyskjerming

Situasjonsplanen må dekke et område som er stort nok til å vise helhetlige løsninger og sammenhenger. Kommunen vil ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse vurdere om dette er ivaretatt.

2.2 Grad av utnytting

Høyeste tillatte utnyttelse er angitt for det enkelte byggeområde nedenfor. %-BYA angir hvor stor andel i % av formålsområdet som kan bebygges. Definisjon av %-BYA er gitt

i Tekniske forskrift til Plan- og bygningsloven. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.

2.3 Uteopphold

Boliger, med unntak av hybler, skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse på min. 10 % av boligens areal, minimum 5 m^2 netto pr. boenhet. Nye boliger skal ha minimum 15 m^2 privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet i små prosjekter på inntil 8 boenheter, og min. 10 m^2 pr. boenhet i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke kunne benyttes til bilparkering, og bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder. Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå med mindre noe annet går fram av disse bestemmelsene. Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før andel av felles og private uteoppholdsareal er opparbeidet.

2.4 Boligbebyggelse - B1-a, B1-b og B1-c

Byggeområdene B1-a, B1-b og B1-c er regulert til boligbebyggelse.

1. Innen området B1-a, B1-b og B1-c skal bebyggelsen utformes som eneboliger, rekkehus eller kjeda bebyggelse, med inntil tre målbare plan. Samlet for byggeområdene B1-a og B1-b settes nedre grense til 15 boenheter og øvre grense til 20 boenheter.
2. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn.
3. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 35 % BYA. Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 45 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper og ikke framstår som enkelthus i en husrekke.
4. Byggehøyder: Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 9,5/8,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 8,5 meter.
5. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Fylling rundt hus/bebyggelse skal ikke overstige 1,5 m over eksisterende terreng. I skrått terreng kan bygningene ha underetasje eller avtrapping med flere plan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 2,0 meter i husets bredde.
6. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger/anlegg i samme delfelt bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

2.5 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse B2:

Byggeområde B2 er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

1. Innen området B2 skal bebyggelsen utformes som bygninger med fire eller flere boenheter og med inntil fem (5) etasjer. Samlet for byggeområde B2 settes nedre grense til 50 boenheter og øvre grense til 70 boenheter.
2. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn.
3. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 25 % BYA.
4. Bebyggelsen skal ha flate tak. Mindre tak over inngangsparti eller lignende kan ha avvikende takform dersom dette danner helhet med bebyggelsen for øvrig.
5. Bebyggelsen skal utformes og organiseres slik at den får en begrenset fjernvirkning. Bebyggelsen trappes ned fra tilbaketrukne 4. og 5. etasjer inne på åskammen til maksimalt 3 etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Bebyggelsen skal tilpasses slik at den ikke bryter en siktlinje på 30 grader i byggets lengderetning.
6. Byggehøyder: For bygg med flatt tak skal gesimshøyden målt fra lavest planert terreng ikke overskride 16 meter (dvs. inntil 5 etasjer i bakkant av åskammen) og fra høyest planert terreng ikke overskride 9,5 meter (dvs. 3 etasjer i forkant av åskammen). Takoppbygg for trapper, heiser og ventilasjon, kan godkjennes i tillegg til de maksimale gesimshøyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.
7. I skrått terreng skal bygningene ha underetasje eller avtrapping tilpasset terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 2,0 meter i husets bredde.
8. Minimum en (1) parkeringsplass pr. leilighet skal etableres i underetasje (p-kjeller). Parkering på bakkenivå skal ikke være sammenhengende, men utformes med oppbrutte flater for eksempel ved hjelp av vegetasjon og naturlig terreng.
9. Estetisk utforming: Bebyggelsens arkitektoniske holdning skal være nåtidig, dvs. ikke tilbakeskuende i formspråket. Bygningene skal ikke utformes på en slik måte at det oppstår egenrådige eller konfliktfylte kontraster eller mangelfull tilpasning mellom ett hus og området som helhet. Materialet i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform og i hovedsak være stein, glass, tre og betong. Ytre veggflater skal utføres med mørke farger. Mindre deler som inngangsparti kan markeres med annen fargebruk. Vindusflater skal ha ikke-reflekterende glass.
10. Det skal tilstrebes oppbrutte fasader som skaper relieff med lys og skygge. Dersom en enkeltbygnings fasade overskrider 30 meter lengde, skal denne deles i minimum to ulike arkitektoniske utrykk.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Del av Røyslivegen er regulert som offentlig kjørevei. Regulert vei følger eiendomsgrense langs veien. Det er ikke tillatt å føre opp bygg nærmere enn 15 m fra senterlinje til Røyslivegen. Avkjøringer fra offentlig veg skal utformes i henhold til håndbok 017. Byggetegninger skal godkjennes av vegmyndighetene før byggestart. Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Veg FA-1 – reguleres til privat felles atkomstveg og skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbok 018 med inntil 5 m kjørebane (inkl. 0,5 m skulder på hver side). Vegen skal i tillegg ha fortau, fast dekke og gatelys.

Brukryssing/kulvert skal utformes/dimensjoneres slik at den kan ta unna for en 200-års flom og ikke gi økt fare for flom og erosjon.

Interne atkomstveger – i byggeområdene – skal vises i rammesøknad for det enkelte byggeområde.

3.2 Fortau

Fortau langs FA-1 skal opparbeides i 2,5 meters asfaltert bredde. Kryssing av kjørebanen skal være oppmerket fotgjengerovergang.

3.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg og fortau. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

I LNFR-områder er det tillatt å drive skjøtsel av skogen for å sikre utsikt og lys til bebyggelsen rundt.

§ 5. OMRÅDER MED HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

5.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsone skal vegetasjon holdes nede og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt i sonen, i høyde mer enn 50 cm over nivået på tilstøtende veg.

5.2 Landskap

Hensynssone landskap kan ikke bebygges eller brukes på annen måte som reduserer trebestanden utover vanlig pleie og skjøtsel. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den har skjermende effekt. Området kan ikke flatehogges, men tynning kan forekomme.

I hensynssonene skal landskap eksisterende vegetasjon pleies og videreutvikles som et verdifullt og karakteristisk landskapselement. Vegetasjonen skal skjøttes.

Ansvaret for vegetasjonspleie tillegges eiendommene i utbyggingsområde B2 og må avklares nærmere i privatrettslige avtaler. Godkjente retningslinjer for pleie og foryngelse av vegetasjonen må innarbeides i vedtekter for eiendomssameier.

5.3 Sikringssone energinett

I hensynssone – energinett tillattes ingen permanente bygge- og anleggstiltak.

REGULERINGSPLAN FOR SOLHØGDA

Lillehammer kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - B1 Boligbebyggelse
   - B2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 NR. 2)
   - V Veg - offentlig
   - PA-T Veg - privat tilkø
   - Fortau
   - Annen veggrunn - offentlig
3. Grønnstruktur
   - Turdrag
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
   - Landbruks- natur og friluftsområde samt reindrift
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   - FO Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områder med hensynssone i reguleringsplan (pbl. § 12-6, jf. § 11-8)
- H140 Frisiktsone
- H550 Hensynssone landskap

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eksisterende grense som skal opphøres
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse (bestemmes - ikke juridisk bindende
- Bebyggelse som fremmedes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Kartgrunnlag: FKB
Ekvidistanse: 1 m
Målestokk: 1:1000

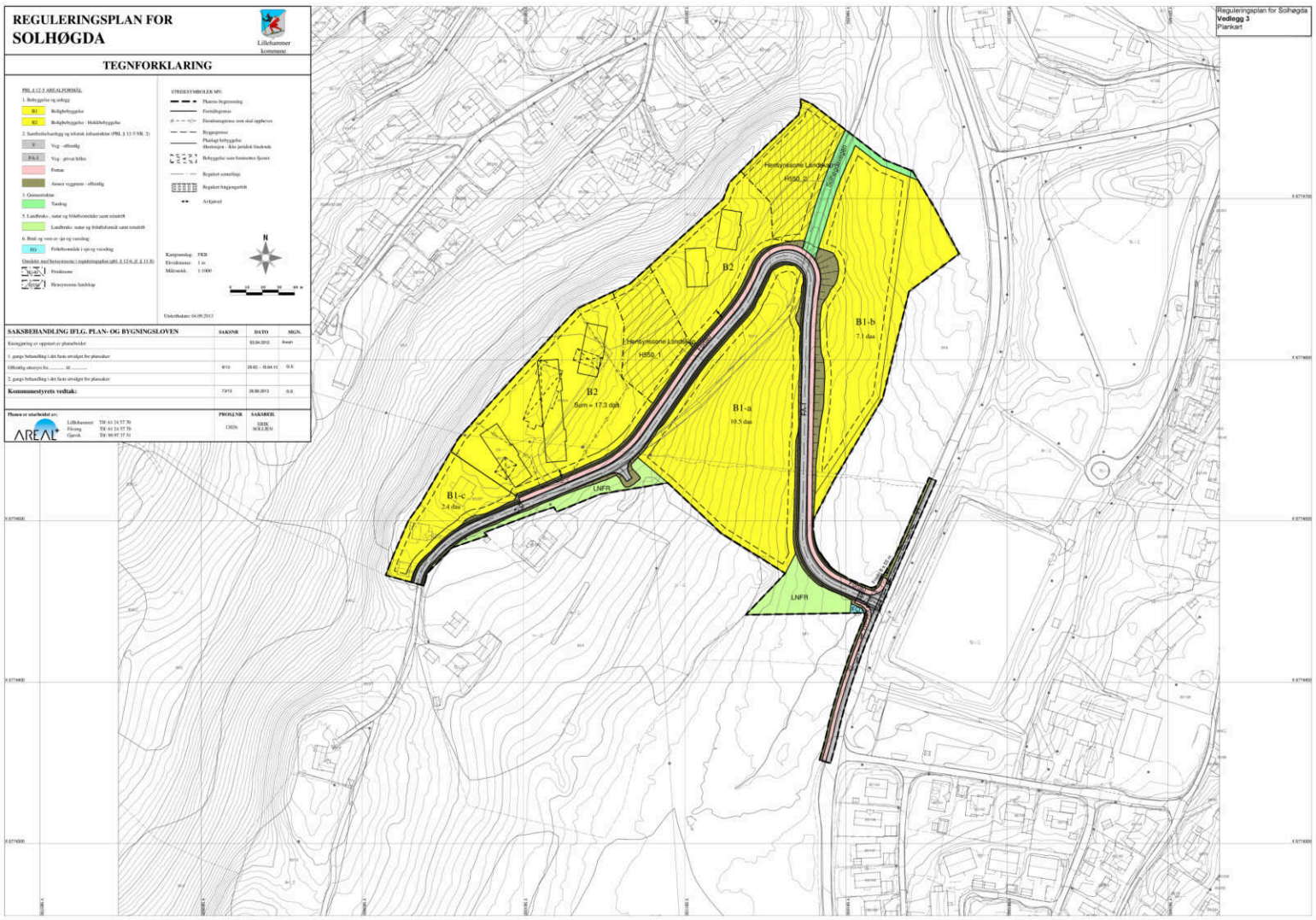
N

0 5 10 20 40 m

Utskriftsdato: 04.09.2013

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		03.04.2012	Areal+
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ..... til	8/13	18.02. – 18.04.13	O.S
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:	73/13	26.08.2013	O.S

Planen er utarbeidet av:		PROSJNR	SAKSBEH.
AREAL+	Lillehammer TH 61 24 57 70 Fåvang TH 61 24 57 70 Gjøvik TH 90 95 37 51	13026	TJOE SOLEIEN



KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Solhøgdavegen 49 2611 LILLEHAMMER			
Annen info:				

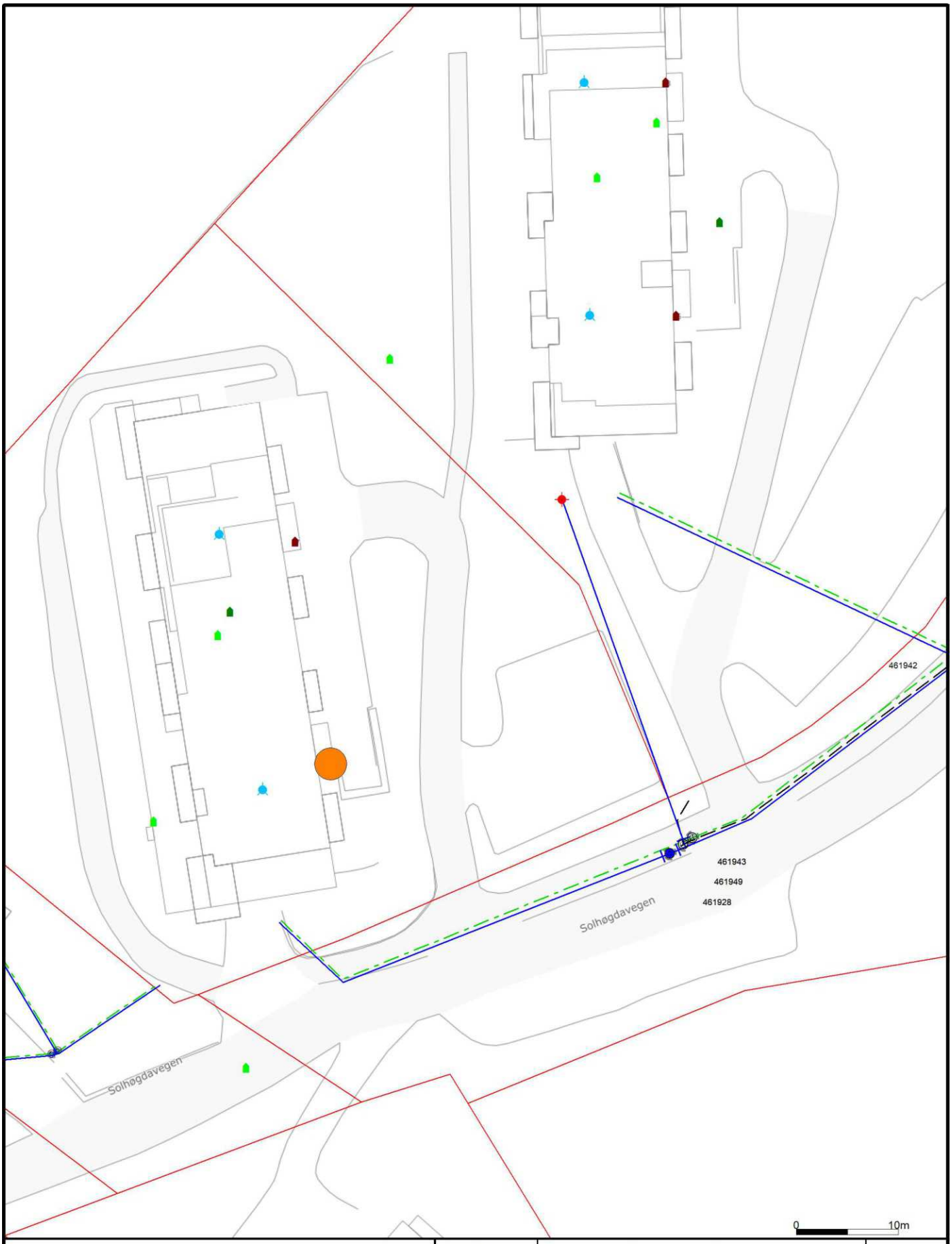
Lillehammer kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- A Bygg og anlegg
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Hekk
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Trapp
- Riving
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve_Lillehammer
- Privatveg gatenavn



Lillehammer kommune
Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2024.05.29

Sign: TWI

Målestokk
1:500

Lillehammer kommune gjør oppmerksom på at beliggenhet og høyder må opplattes som orienterende.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 28.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 381 **Seksjonsnr.:** 15
Adresse: Solhøgdavegen 49, 2611 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3788658/Solhøgdavegen 49

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 29.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 381 **Seksjonsnr.:** 15
Adresse: Solhøgdavegen 49, 2611 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3788658/Solhøgdavegen 49

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**85**	Bruksnr:	**381**	Festenr:		Seksjonsnr:	15
Adresse:	Solhøgdavegen 49, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☒ Nei ☐ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	22/1-2024 9 503

Kommentar: Vannmåleren er felles for gnr. 85/bnr. 381

Lillehammer 3. juni 2024

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**85**	Bnr.	**381**	Festenr:		Snr.	**15**
Adresse:	Solhøgdavegen 49, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 21 899,00

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 13 436,00
Kr. 21 899,00 gjelder eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp. I tillegg kommer forbruk vann/avløp som måles over vannmåler som er felles for gnr. 85/bnr. 381.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 3. juni 2024

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	85
Bruksnummer:	381
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	15

Utskriftsdato/klokkeslett:	29.05.2024 kl. 12:38
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.11.2017
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	130 / 2046 i matrikkelenhet 85 / 381
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (7 / 500) i realsameie: 85 / 383	9 447,7 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		660885	DAIFUKU CHRISTOPHER L		Lachmanns vei 4D 0495 OSLO	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3405 - 85/381		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/1		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/1		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/2		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/2		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/3		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/3		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/4		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/4		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/5		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/5		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/6		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/6		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/7		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/7		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/8		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/8		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/9		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/9		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/10		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/10		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/11		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/11		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/12		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/12		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/13		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/13		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/14		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/14		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/15		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/15		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/16		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/16		
		Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/17		
		Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/18
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/18
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/19
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/19
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/20
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/20
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/21
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/21
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/22
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/22
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/23
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/23
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/24
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/24
Omnummerert til:	3405 - 85/381/0/25
Omnummerert fra:	0501 - 85/381/0/25

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	18.10.2017	Tinglyst	03.11.2017	0501gat	26.10.2017
Seksjonering	17/9603-5	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0501 - 85/381		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/1		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/2		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/3		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/4		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/5		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/6		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/7		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/8		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/9		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/10		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/11		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/12		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/13		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/14		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/15		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/16		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/17		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/18		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/19		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/20		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/21		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/22		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/23		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/24		
		Etablert/Endret	0501 - 85/381/0/25		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 543 893	Bebygd areal:	868	Ant. boliger:	25	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	3 423	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	26.01.2016
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.2016
	Nord: 6774551 Øst: 580996	Bruksareal totalt:	3 423			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	16.11.2017
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	03.01.2020
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

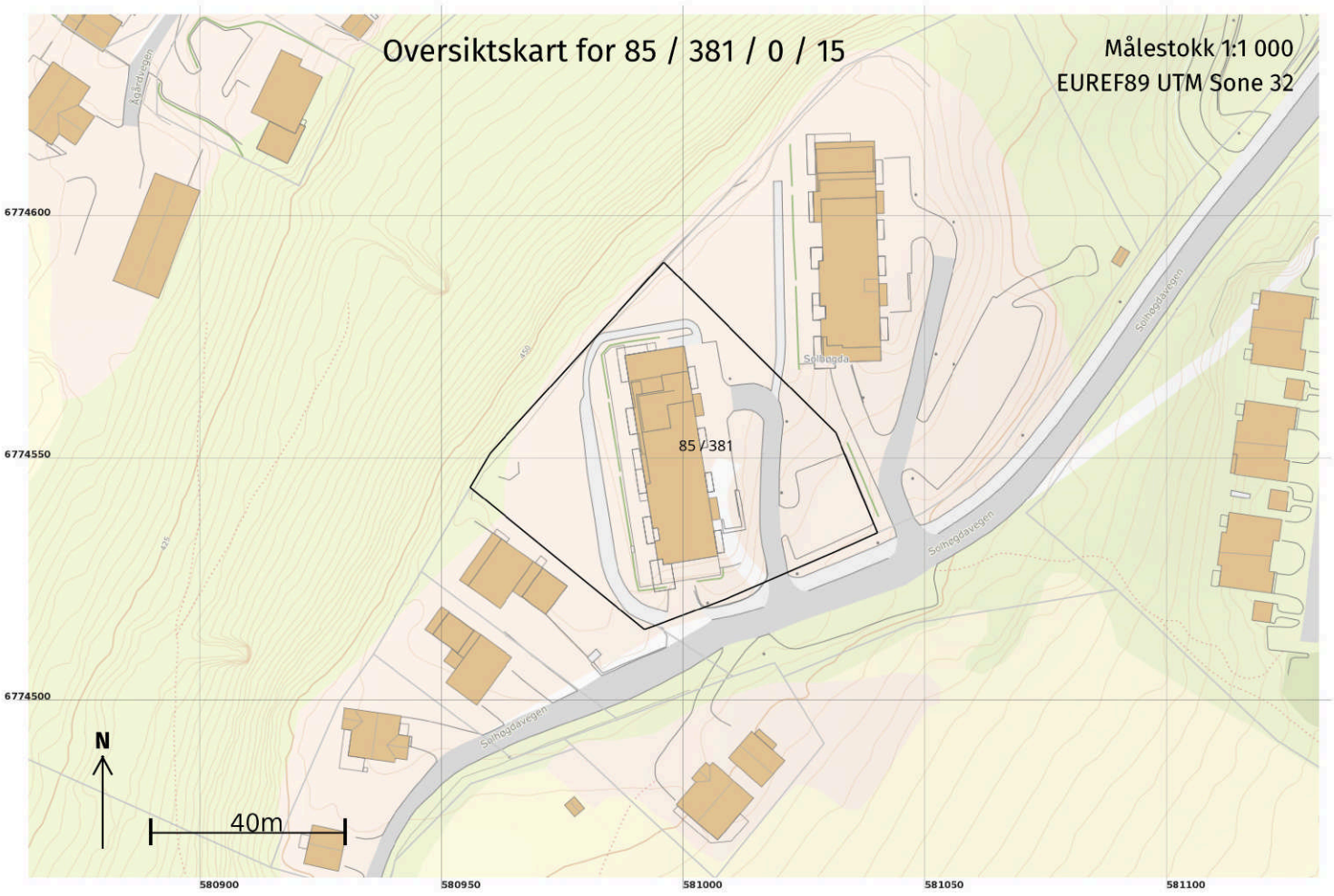
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	3	322	0	322	0	0	0	0	0
H04	4	418	0	418	0	0	0	0	0
H03	6	570	0	570	0	0	0	0	0
H02	6	570	0	570	0	0	0	0	0
H01	6	570	0	570	0	0	0	0	0
K01	0	973	0	973	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7011 Solhøgdavegen 49	H0503	Bolig	130	4	Kjøkken	2	2	85/381/0/15

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	932433222	Solhøgda AS		Huse gård 2625 FÅBERG


Oversiktskart for 85 / 381 / 0 / 15
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
85 / 381
Solnøgda
Solnøgdavegen
Solnøgdavegen
Solnøgdavegen
Ådalsvegen
6774600
6774550
6774500
580900
580950
581000
581050
581100
N
40m

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 29.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 381 **Seksjonsnr.:** 15
Adresse: Solhøgdavegen 49, 2611 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3788658/Solhøgdavegen 49

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune

Dato: 03.01.2020
Vår ref.: 17/1061-24
Arkivkode: FEIGB 85/381
Løpenum: 20/94
Deres ref:

HBA Arkitekter AS
Maridalsveien 29

0175 OSLO

FERDIGATTEST
Vedrørende: NYBYGG BOLIGBLOKK – 25 LEILIGHETER.
Adresse: Solhøgdavegen 47 og 49, Gnr./Bnr.: 85/381.

Tiltakshaver: Solhøgda Eiendom AS
Ansvarlig søker: HBA Arkitekter AS

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype / bygningsnummer	Stort frittliggende boligbygg / 300543893	
Journalnummer for rammetillatelse:	15/6718	Dato: 26.01.2016
Journalnummer midlertidig brukstillatelse:	17/1061	Dato: 16.11.2017

Signert gjennomføringsplan mottatt fra ansvarlig søker er datert 18.06.2019.

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

Matrikkelopplysninger:

Bebygd areal : 868 m^2

Det legges inn følgende bruksareal (BRA) for bygningen i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen
Kjeller K01	(Parkering) 973 m^2
1. etg. H01	570 m^2
2. etg. H02	570 m^2
3. etg. H03	570 m^2
4. etg. H04	418 m^2
5. etg. H05	322 m^2

Boligspesifikasjon:

Adresse	Bruksenhetsnummer		Seksjon nr.
	Etasjekode	Løpenr	
Solhøgdavegen 47	H01	01	16
Solhøgdavegen 47	H01	02	17
Solhøgdavegen 47	H01	03	18
Solhøgdavegen 47	H02	01	19
Solhøgdavegen 47	H02	02	20
Solhøgdavegen 47	H02	03	21
Solhøgdavegen 47	H03	01	22
Solhøgdavegen 47	H03	02	23
Solhøgdavegen 47	H03	03	24
Solhøgdavegen 47	H04	01	25
Solhøgdavegen 49	H01	01	1
Solhøgdavegen 49	H01	02	2
Solhøgdavegen 49	H01	03	3
Solhøgdavegen 49	H02	01	4
Solhøgdavegen 49	H02	02	5
Solhøgdavegen 49	H02	03	6
Solhøgdavegen 49	H03	01	7
Solhøgdavegen 49	H03	02	8
Solhøgdavegen 49	H03	03	9
Solhøgdavegen 49	H04	01	10
Solhøgdavegen 49	H04	02	11
Solhøgdavegen 49	H04	03	12
Solhøgdavegen 49	H05	01	13
Solhøgdavegen 49	H05	02	14
Solhøgdavegen 49	H05	03	15

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kenneth Ulen
Saksbehandler

Kopi: *Tiltakshaver*
Vann og avløp – Matrikkel – Brannsjefen - GLØR



VEGETASJON

NYE TRÆR/ BUSKER

EKSISTERENDE TRÆR/ BUSKER

ASFALT

STABILISERT GRUS

LEK

TRÅKKHELLER

EKSISTERENDE KOTER

PROSJEKTERTE KOTER

452 EKSISTERENDE HØYDER

456 PROSJEKTERTE HØYDER

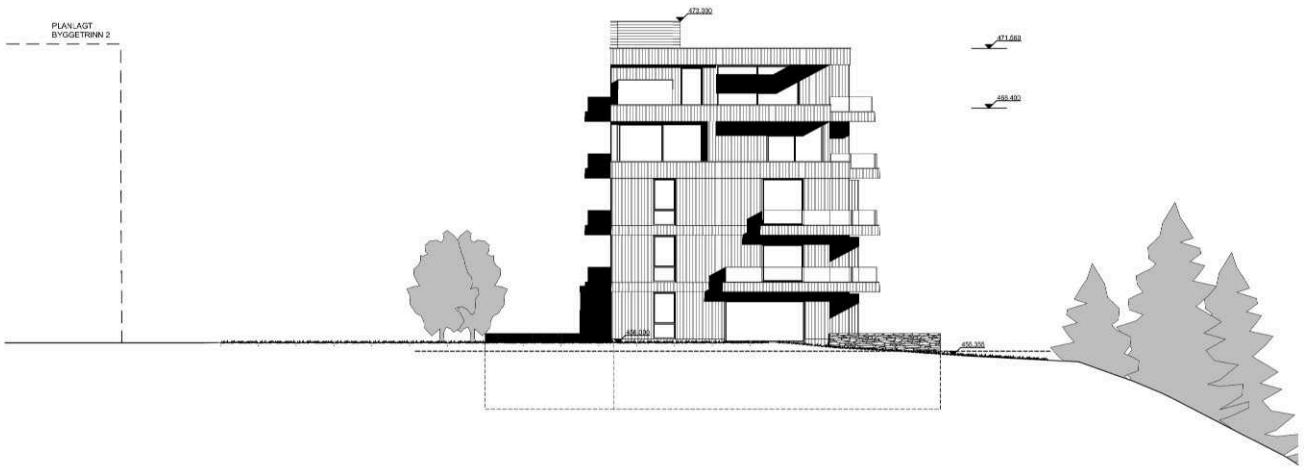
INNGANG

BYGG

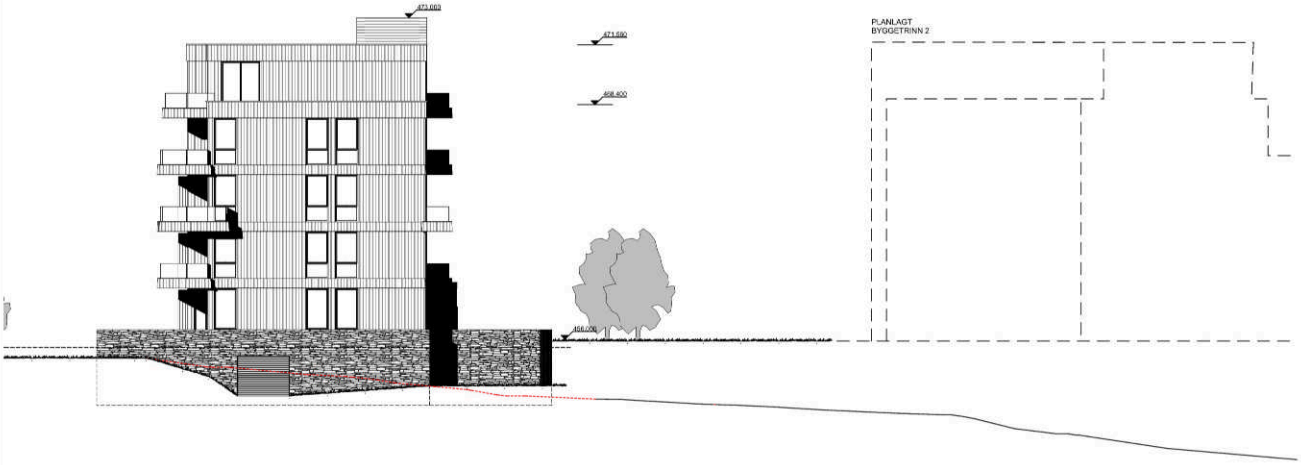
KJELLER

DRONNINGA LANDSKAP 19.10.2015

1:500



Fasade nord 1:200



Fasade sør 1:200

NR.	REV. INNHOLD/TEGNINGSNAVN	DATO	REV.	KONTR.
01	RAMMESØKNAD	22.10.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER	ENG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21310 A		A45-a02	01

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

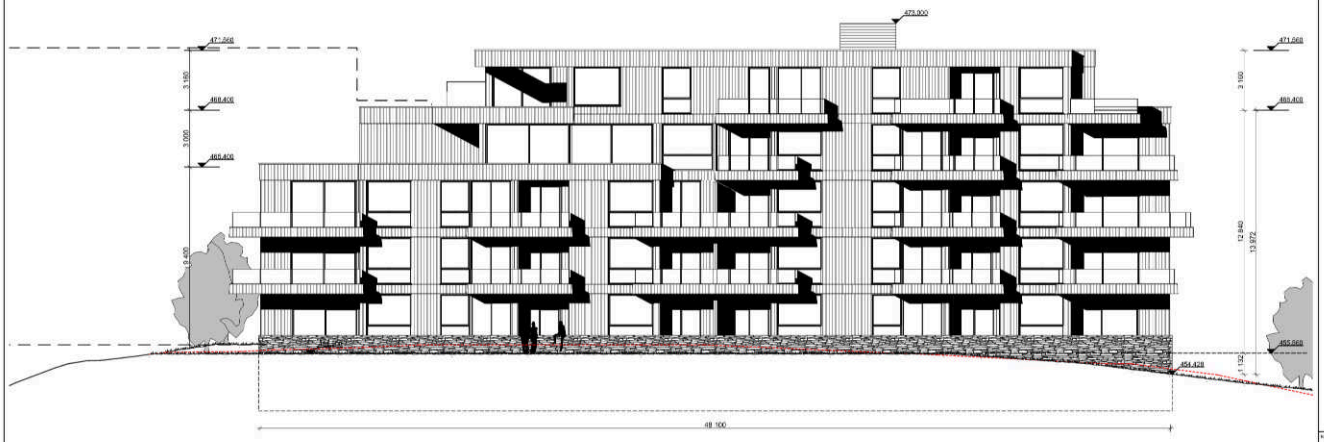
hra Markia Arkitekter AS | 0175 Oslo | www.hra.no

TEGNINGEN OMFATTER
Fasade nord og sør

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL. REV. AV
1:200 (A3)	20.10.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER	ENG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21310 A		A45-a02	01



Fasade vest 1:200



Fasade øst1:200

NR.	REV. ØNSKET/ES RAMMESØKNAD	DATO 22.05.15	REV. EA
01			JB

PROSJEKTNUMMER	ENG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21310	A	A45-a01	01

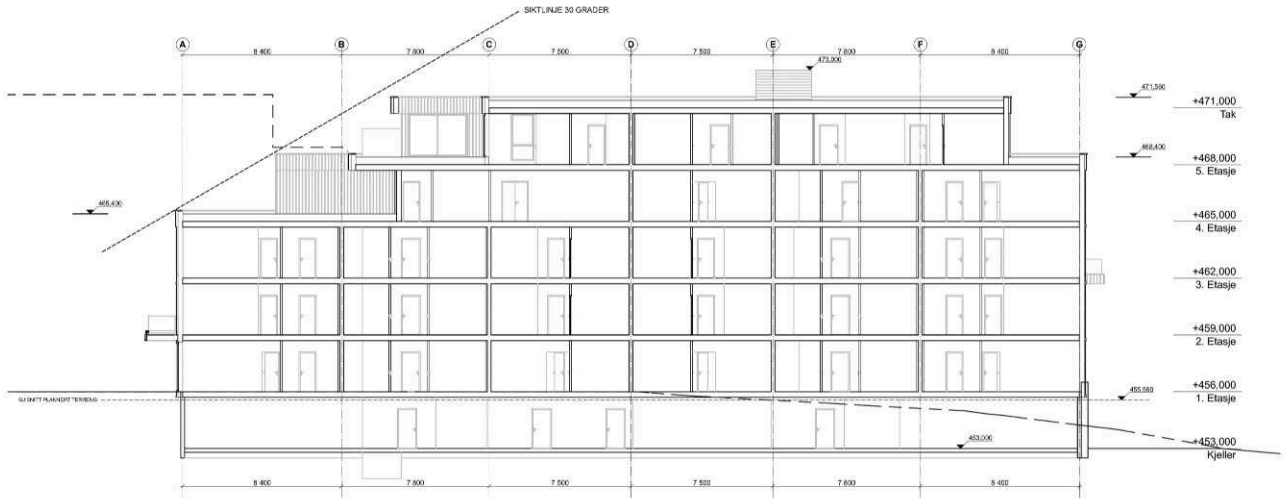
PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

TEGNINGEN OMFATTER
Fasade vest og øst

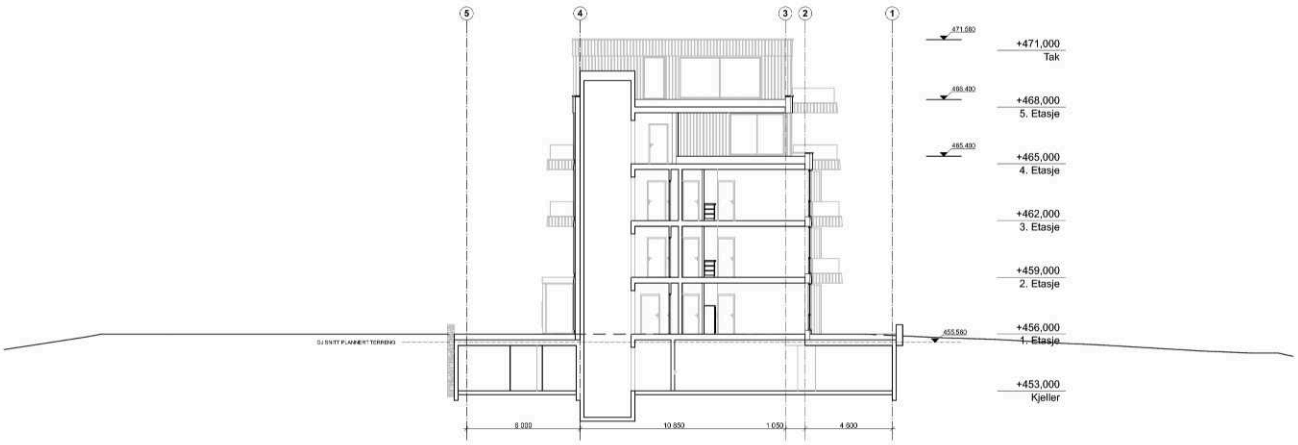
RAMMESØKNAD

M.	DATO	TEGNET AV	KONTR. DEV AV
1:200 (A3)	20.10.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER	ENG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21310	A	A45-a01	01



Snitt A 1:200



Snitt B 1:200

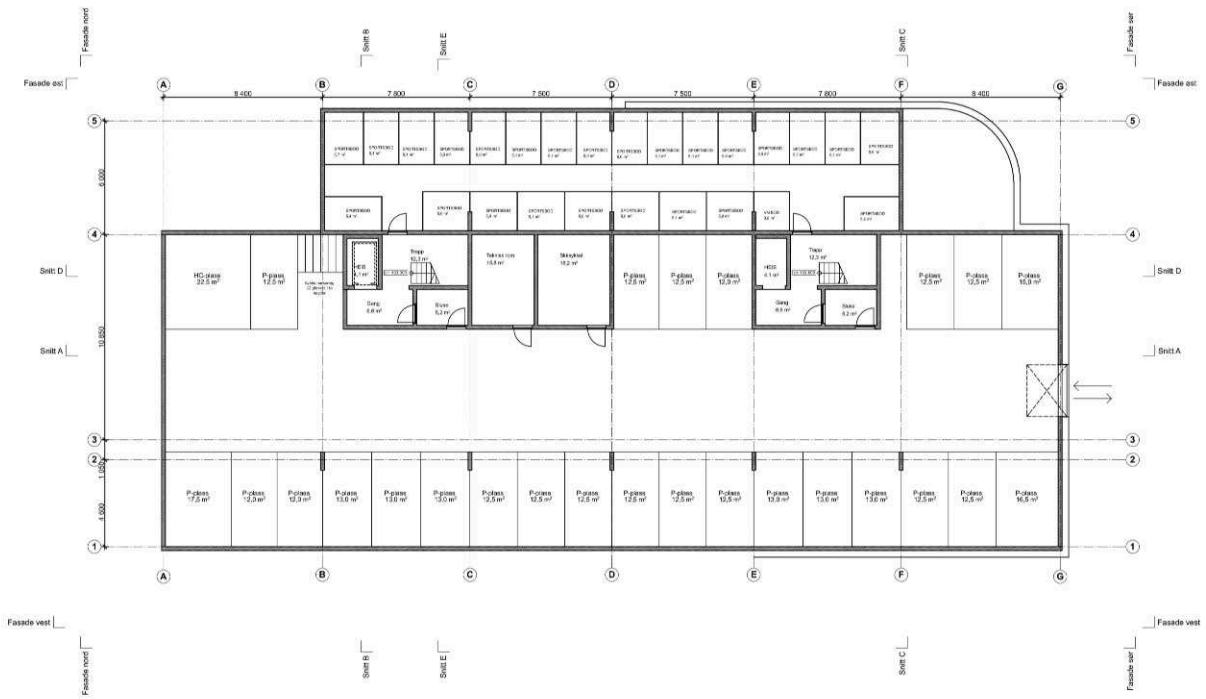
NR. 01	REV. SKISSTEG RAMMESØKNAD	DATO 22.09.15	REV. EA
PROSJEKTNUMMER 21310	ORG. A	TEGNINGSNUMMER A40-a01	REV. 01

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

TEGNINGEN OMFATTER
Snitt A og B

RAMMESØKNAD

M. 1:200 (A3)	DATO 20.10.15	TEGNET AV EA	CONTROL ENV. AV JB
PROSJEKTNUMMER 21310	ORG. A	TEGNINGSNUMMER A40-a01	REV. 01



NR.	REV. BESKRIVELSE	DATO	REV.	KONTR.
01	Rammesøknad	05.11.15	JB	

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-aU101

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

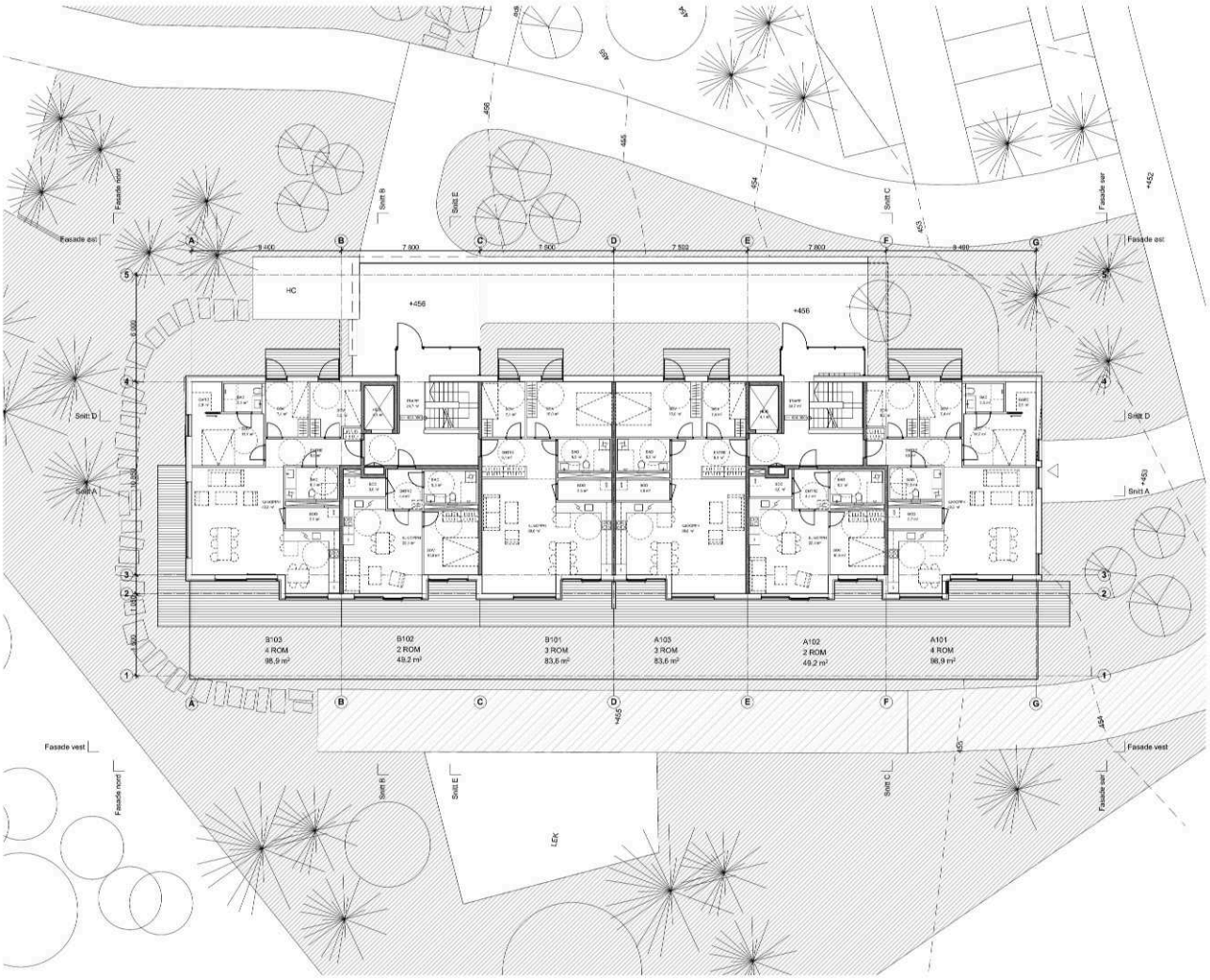
Markveien 20 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGENS INNHOLD
Plan Kjeller

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL. ENT. AV
1:200 (A3)	05.11.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-aU101



01

21310 A A20-a101

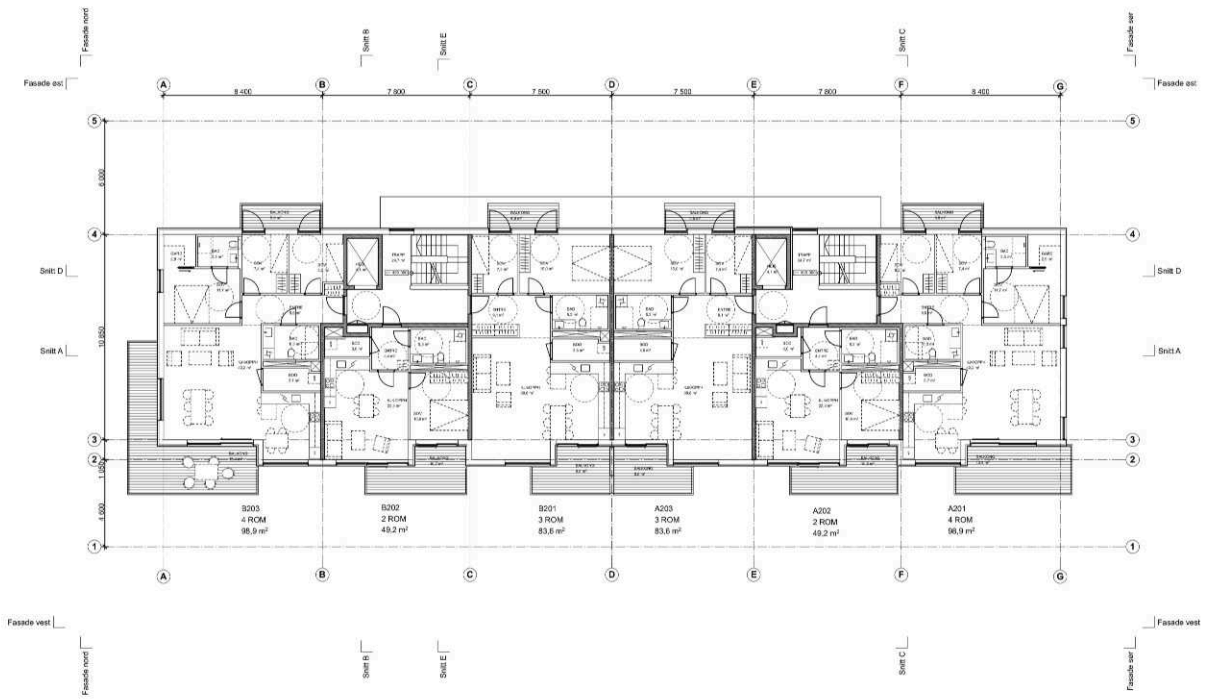
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

Plan 1

RAMMESØKNAD

1:200 (A3) 05.11.15 EA JB

21310 A A20-a101



NR.	REV. BESKRIVELSE	DATO	REV.	KONTR.
01	Rammesøknad	05.11.15	AØ	JB

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-a201

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

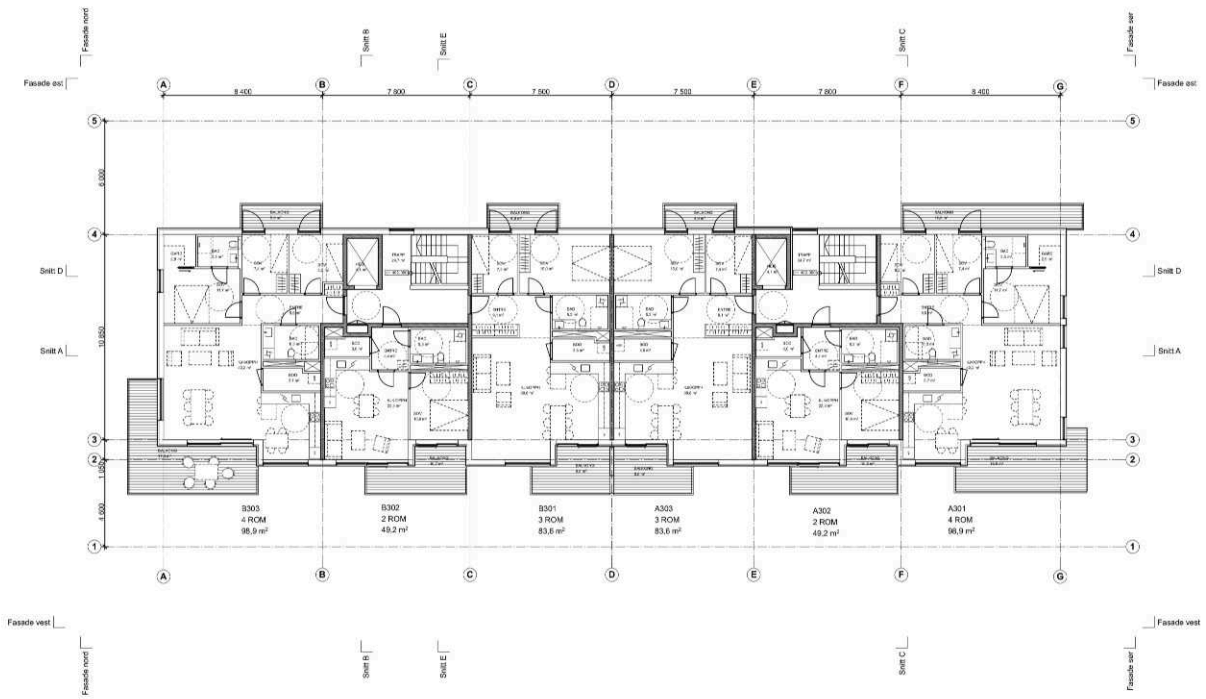
Markveien 20 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGEN OMFATTER
Plan 2

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL. DEV. AV
1:200 (A3)	05.11.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-a201



NR. 01	REV. INNSENDT Rammesøknad	DATO 05.11.15	REV. AZ	KONTR. JB
PROSJEKTNUMMER 21310 A	ENG.	TEGNINGSNUMMER A20-a301		REV.

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

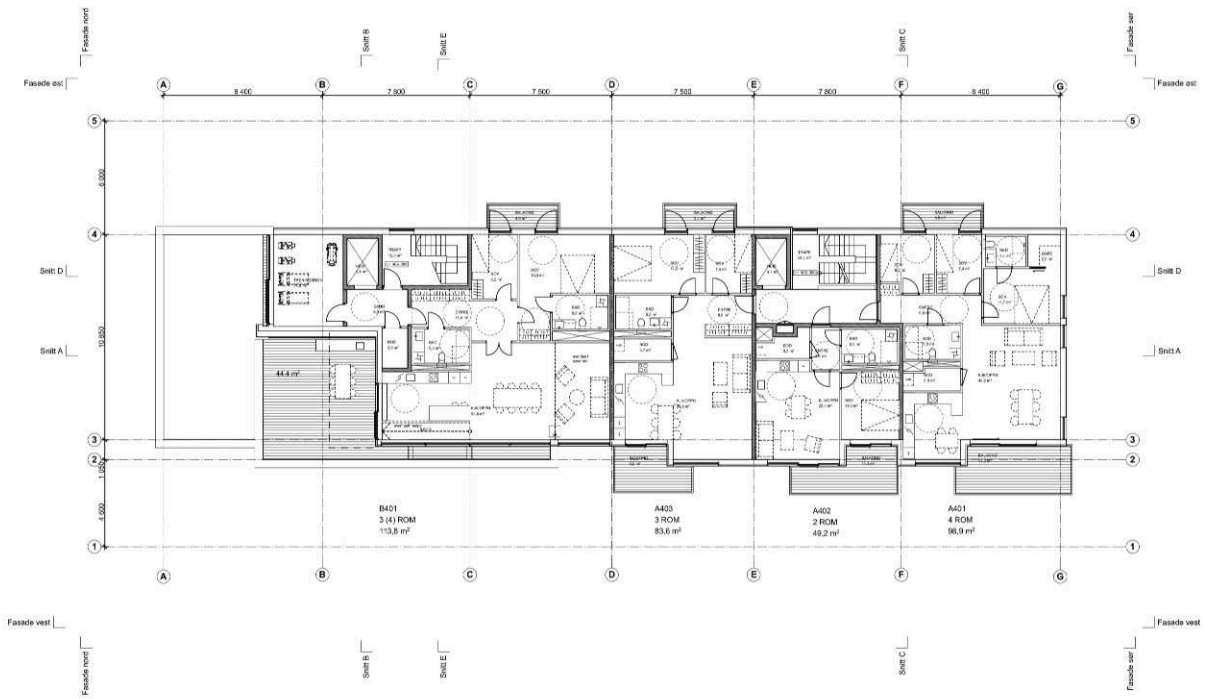
hra Markveien 20 | 0175 Oslo | www.hra.no

TEGNINGEN OMFATTER
Plan 3

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL. DEV. AV
1:200 (A3)	05.11.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER 21310 A	ENG.	TEGNINGSNUMMER A20-a301	REV.



NR.	KOMMENTAR	DATO	REV.	KONTR.
01	Rammesøknad	05.11.15	JB	

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-a401

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

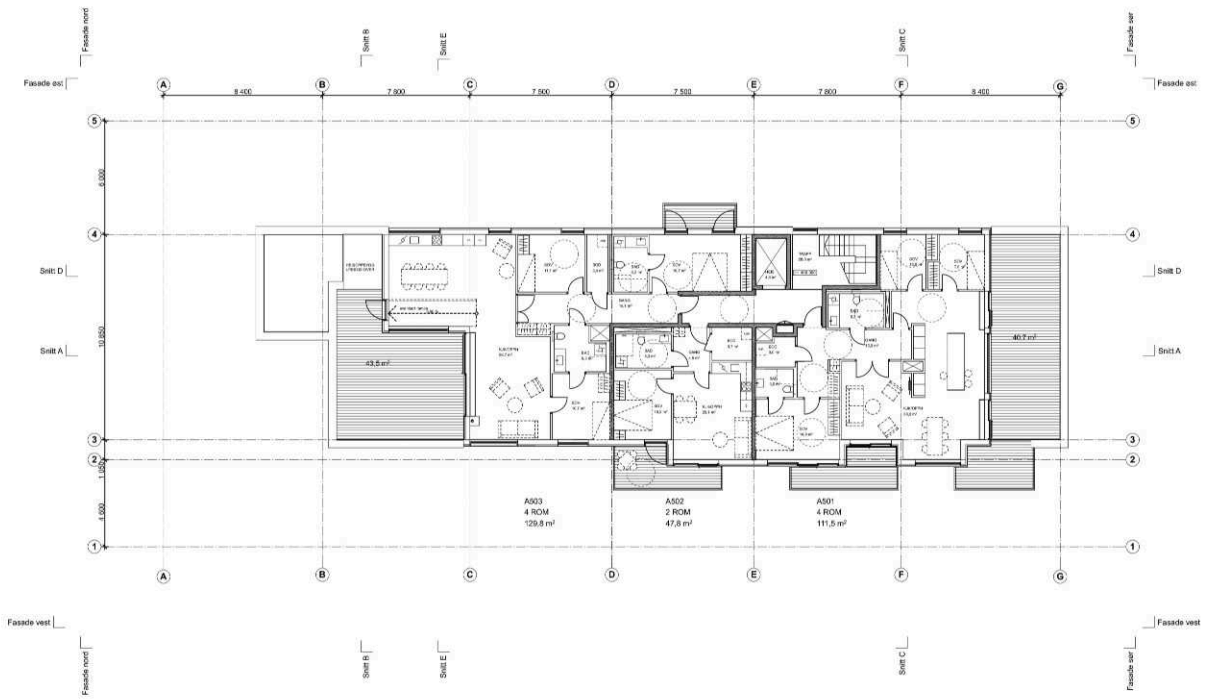
Mellomvollen 20 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGEN OMFATTER
Plan 4

RAMMESØKNAD

M.	DATO	TEGNET AV	KONTR. ENT. AV
1:200 (A3)	05.11.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-a401



NR.	REV. BESKRIVELSE	DATO	REV.	KONTR.
01	Rammesøknad	05.11.15	AE	JB

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-a501

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

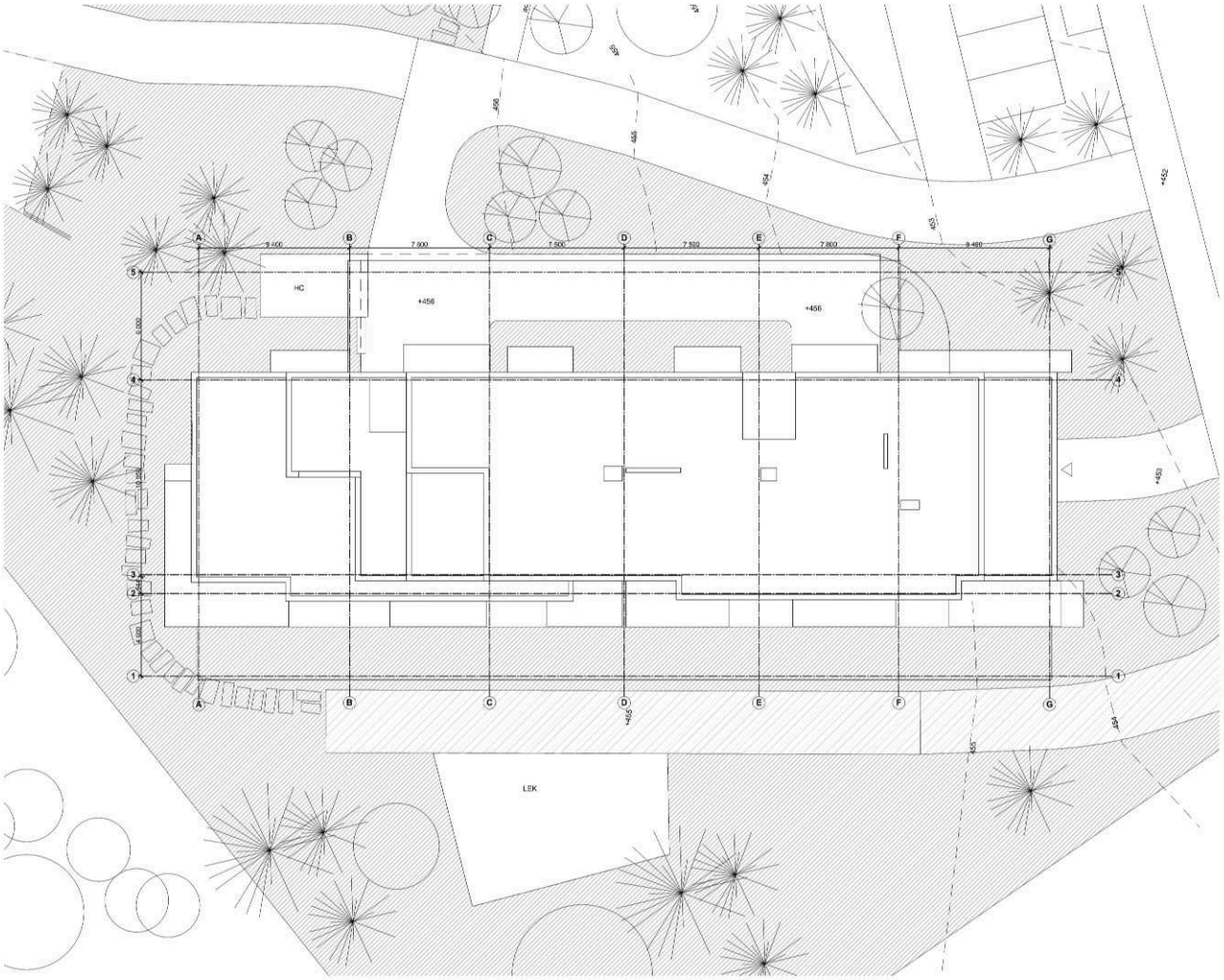
Mellomveien 20 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGEN OMFATTER
Plan 5

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL. DET AV
1:200 (A3)	05.11.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER | ENG. | TEGNINGSNUMMER | REV.
21310 A A20-a501



REV.	KOMMENTAR	DATO	SIGN.
01	Rammesøknad	05.11.15	AE

PROSJEKTNUMMER 21310 A | TEGNINGSNUMMER A20-a601 | REV

PROSJEKT
Solhøgda
GNR 85 BNR 304

TEGNINGEN OMFATTER
Plan 6 TAK

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL. DEV AV
1:200 (A3)	05.11.15	EA	JB

PROSJEKTNUMMER 21310 A | TEGNINGSNUMMER A20-a601 | REV

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1		Vår ref.:	1483/15	Fødselsdato eier:	26.08.1985
SOLHØGDAVEGEN 49		Type:	Boligsameie		
2611 LILLEHAMMER		Eiere:	Christopher Laurent Daifuku		
Organisasjonsnr:	919 971 789	Seksjonsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 557

Felleskostnader:	Felleskostnader brøk fordeling	3 688
	Felleskostnader lik fordeling	669
Tilleggsytelser:	Avsetning vedlikeholdsfond	300
Måler:	1483 Styret avleser - Fjernvarme: Enhet: 1483/15 (14831 - 15)	2 700
	1483 Styret avleser - Vann / avløp: Enhet: 1483/15 (14832 - 15)	200

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingrid Stormyrbakken
Adresse:	SOLHØGDAVEGEN 47
Postnr/-sted:	2611 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 99154960
E-post:	istormyrbakken@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	958
Annen formue:	29 941	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017		
Gårds/bruksnr:	85/381 - seksjon:15		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3490.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1589235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.11.2017	Første innflytting:	17.11.2017	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg				

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1	Vår ref.:	1483/15	Fødselsdato eier:	26.08.1985
SOLHØGDAVEGEN 49	Type:	Boligsameie		
2611 LILLEHAMMER	Eiere:	Christopher Laurent Daifuku		
Organisasjonsnr: 919 971 789				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	4 roms

Fasiliteter:

Fjernvarme/vann; det betales akonto beløp for fjernvarme og vann. Avregnes årlig

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.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Tid og sted: Torsdag 04.05.2023 kl. 20:00 - Røyslimoen Skole, Lillehammer

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlem til styret
- 5.2 Valg av varamedlem til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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

Forslag til honorar for styreperioden 2022-2023 blir fremlagt på årsmøtet, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr X ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Audun Simenrud
Styremedlem, Berit Bergheim Dahl
Styremedlem, Lise Caspersen
Varamedlem, May Torill Haug
Varamedlem, Arvid Grimstad

5.1 Valg av medlem til styret

Berit Bergheim Dahl er på valg

Forslag til vedtak: Charlotte Slåttvik, ny 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Arvid Grimstad er på valg.

Forslag til vedtak: Ola Heensåsen, ny 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Ole Christian Holm Dahl er på valg

Forslag til vedtak: Berit Bergheim Dahl, ny 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	73 389	76 925
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	49 775	87 180
Endringer i andre langsiktige poster	-92 526	-90 717
B. Endring arbeidskapital	-42 750	-3 536
C. Arbeidskapital	30 639	73 389
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Mellomregning finansieringsforetak	3 993	0
Andre kortsiktige fordringer	0	48
Forskuddsbetalte forsikr.premie	97 632	91 423
Andre forskuddsbet. kostnader	0	2 291
Driftskonto	214 597	280 300
Leverandører	-207 743	-206 110
Utlegg	0	-3 483
Andre påløpte kostnader	-62 190	0
Påløpte energikostnader	-8 624	-68 541
Forskudd / overdekning	-7 025	-22 539
Arbeidskapital	30 639	73 389

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

Resultatregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	903 852	879 972	903 700	944 385
Sum leieinntekt		903 852	879 972	903 700	944 385
Andre inntekter					
Tilskudd	2	10 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	4 000	800	0	4 000
Sum annen inntekt		14 000	800	0	4 000
Sum inntekt		917 852	880 772	903 700	948 385
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	10 575	7 050	7 050	10 575
Styrehonorar	4	75 000	50 000	50 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	248 111	228 197	190 000	226 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	76 403	76 363	138 000	89 500
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	8 705	10 198	11 000	7 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 529	4 715	7 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	145 256	159 871	152 000	158 000
Revisjonshonorar		4 931	4 778	5 000	5 300
Forretningsførerhonorar		49 288	47 529	49 200	52 500
Andre honorar	10	47 048	18 664	20 000	4 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		104 700	104 700	104 700	104 700
Kontingenter og gaver		1 733	1 490	1 500	2 000
Forsikringer		91 423	78 819	91 431	97 641
Andre kostnader	11	2 488	1 991	2 800	2 400
Sum kostnad		872 190	794 365	830 681	844 316
Driftsresultat		45 662	86 407	73 019	104 069
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 113	773	0	0
Netto finansposter		-4 113	-773	0	0
Årsresultat		49 775	87 180	73 019	104 069
Andre overføringer		92 526	225 731	90 000	90 000
Overført sameiekapital		-42 750	-138 551	0	0
SUM OVERFØRINGER		49 775	87 180	90 000	90 000

Balanse 2022 Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	318 257	225 731
Sum anleggsmidler		318 257	225 731
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	13	3 993	48
Forskuddsbetalte kostnader		97 632	93 714
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		214 597	280 300
Sum omløpsmidler		316 222	374 062
SUM EIENDELER		634 479	599 793

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond		318 257	225 731
Annen egenkapital		30 639	73 389
Sum opptjent egenkapital		348 896	299 120
Sum egenkapital	14	348 896	299 120
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 025	22 539
Leverandørgjeld		207 743	209 593
Annen kortsiktig gjeld	15	70 814	68 541
Sum kortsiktig gjeld		285 583	300 673
Sum gjeld		285 583	300 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 479	599 793

Sted:_____ Dato:_____

Audun Simenrud Styreleder	Lise Caspersen Styremedlem	Berit Bergheim Dahl 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.

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 25 boligseksjoner
Sameiet er oppført på gnr. 85 g.nr 381 i 3405 Lillehammer kommune. Tomtearealet er på 3490,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Forsikring med polisenr. SP1589235.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	813 852	789 972
3625 Avsetning til vedlikehold	90 000	90 000
Sum	903 852	879 972

Note 2 - Tilskudd

Usbl Bomiljøfond, vinner på styreseminar

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	4 000	800
Sum	4 000	800

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	50 000
Sum	85 575	57 050

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

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	65 968	61 163
6202 Vei-, gårds- og garasjelys	15 402	10 204
6260 Fjernvarme	166 741	156 831
Sum	248 111	228 197

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Konto 6260 gjelder måleravregning 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6341 Brannalarm	17 682	7 540
6360 Annet renhold	652	0
6361 Fast renhold	32 791	35 356
6390 Andre driftskostnader	706	1 603
6391 Snømåking/strøing/feiing	20 726	31 864
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 845	0
Sum	76 403	76 363

Konto 6360 gjelder vaskeutstyr.

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	3 080	4 573
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	8 705	10 198

Konto 6400 gjelder feiemaskin og kranbil.
Konto 6420 gjelder lisenskostnader til Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	3 213	3 971
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 316	744
Sum	6 529	4 715

Konto 6500 gjelder støvsuger, hakke, snøskuffe og smømåke.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	16 455	15 000
6611 Vedlikehold heiser	34 238	48 644
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 225	8 678
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 257	16 891
6620 Vedlikehold utstyr	1 000	2 450
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	52 682	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 925	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 475	7 428
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	60 780
Sum	145 256	159 871

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 170	564
6720 Juridisk honorar	0	-1 838
6730 Teknisk honorar	43 878	19 938
Sum	47 048	18 664

Konto 6714 gjelder epost i portalen og fakturering.
Konto 6730 gjelder bistand reklamasjon.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	0	296
7720 Årsmøte	386	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	790	0
7770 Betalingskostnader	1 008	1 025
7773 Omkostninger innkreving	305	276
7790 Andre kostnader	0	394
Sum	2 488	1 991

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	3 993	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	48
Sum	3 993	48

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	225 731	92 526	318 257
Årets resultat	73 389	-42 750	30 639
Sum opptjent egenkapital	299 120	49 776	348 896
Sum egenkapital	299 120	49 776	348 896

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	8 624	68 541
2980 Andre påløpte kostnader	62 190	0
Sum	70 814	68 541

Konto 2980 gjelder periodisering av leverandørfakturaer.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Solhøgda 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Styreleder	Audun Simenrud (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Berit Bergheim Dahl (sign.)	09.04.2023
Styremedlem	Lise Caspersen (sign.)	06.04.2023

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 Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Solhøgda 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

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

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 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.

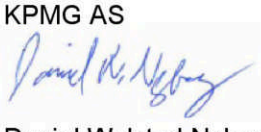
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- 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, 12. april 2023
KPMG AS



Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Audun Simenrud
Styremedlem, Berit Bergheim Dahl
Styremedlem, Lise Caspersen
Varamedlem, May Torill Haug
Varamedlem, Arvid Grimstad

Styret i Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 består av 2 kvinner og 1 mann

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 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.
Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 919971789
Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 består av 25 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1589235. 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.

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 4 styremøter i perioden.

Styret har løpende fulgt opp regnskapet/økonomien, serviceavtaler og vaktmesteroppgaver i henhold til BEVAR systemet og løpende behov. USBL har ført regnskapet. På grunn av generell prisoppgang har styret økt felleskostnadene for den enkelte fra nyttår.

5 års fristen for reklamasjoner gikk ut i denne perioden. Styret engasjerte faglig bistand og meldte inn alle kjente reklamasjoner innen fristen.

Vaktmesteroppgaver ivaretas av styret, i hovedsak av styrets leder.

Det er inngått ny renholds kontrakt fra årsskiftet med firma, Lien Rett og Slett.

Styret har arrangert vårdugnad og høstdugnad, samt julegrantenning.

Styret har søkt og fått litt midler fra USBL`s bomiljøfond og vil fortsette arbeidet med utearealet til felles nytte og hygge.

Styret har sendt ut 4 infoskriv i perioden.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2023

FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 torsdag 04.05.2023 kl. 20:00 - Røyslimoen Skole, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: HARALD HAMMERØ

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fullmakter: —

Totalt antall: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til honorar for styreperioden 2022-2023:

Kr. 75.000,- som styret fordeler selv.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 75.000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Charlotte Slåttvik for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ola Heensåsen for 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Berit Bergheim Dahl for 2 år.

Lillehammer 4. mai 2023.

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Tid og sted: Torsdag 02.05.2024 kl. 18:00 - Røyslimoen Skole, Lillehammer

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 Elbil lader ute med betalingsløsning

6 Valg

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

En 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 for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Revisjonsberetning blir ettersendt.

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Elbil lader ute med betalingsløsning

Forslag om å sette opp lader for elbil ute. Tenkt plassering er på veggen ved siden av inngangsdør til kjeller. Det må fjernes masse og etableres parkering inntil vegg med denne løsningen.

Formålet er mulighet til å lade for gjester og beboere som ikke har tilgang på lader innendørs, eller har biler som er for store til å komme inn i garasje. Det finnes flere leverandører av betalingsløsninger. Vi har anledning til å sette prisen selv, og løsningen vil gi oss strømstøtte.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Audun Simenrud
Styremedlem, Lise Caspersen
Styremedlem, Charlotte Johansen Slåttvik
Varamedlem, May Torill Haug
Varamedlem, Ola Heensåsen

6.1 Valg av leder

Audun Simenrud er på valg

Forslag til vedtak: Ingrid Stormyrbakken, ny.
Fra 2024-2026, 2 års-periode

6.2 Valg av medlemmer til styret

Lise Caspersen er på valg

Forslag til vedtak: Ola Heensåsen, 1 års resttid.
2024-2025.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

May Torill Haug er på valg
Ola Heensåsen er på valg

Forslag til vedtak: Borghild Kristiansen, ny.
Fra 2024-2026, 2 års-periode.

Arve Vesterås, ny.
Fra 2024-2026, 2 års-periode.

6.4 Valg av valgkomite

Berit Bergheim Dahl, 2023-2025.
1 års resttid.

Harald Hammerhø 2024-2026.
2 års resttid.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	30 639	73 389
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	116 174	49 775
Endringer i andre langsiktige poster	-101 962	-92 526
B. Endring arbeidskapital	14 211	-42 750
C. Arbeidskapital	44 850	30 639
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	258 911	316 222
Kortsiktiggjeld	-214 060	-285 583
C Arbeidskapital	44 850	30 639

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

Resultatregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	968 958	903 852	944 385	987 188
Sum leieinntekt		968 958	903 852	944 385	987 188
Andre inntekter					
Tilskudd		0	10 000	0	0
Diverse inntekt	2	5 798	4 000	4 000	4 000
Sum annen inntekt		5 798	14 000	4 000	4 000
Sum inntekt		974 756	917 852	948 385	991 188
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 575	10 575	10 575	10 575
Styrehonorar	3	75 000	75 000	75 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		193 908	248 111	226 000	203 500
Kostnad eiendom/lokaler	4	109 153	76 403	89 500	114 320
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	12 710	8 705	7 700	13 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 346	6 529	9 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	189 734	145 256	158 000	272 000
Revisjonshonorar		5 270	4 931	5 300	5 700
Forretningsførerhonorar		50 717	49 288	52 500	53 500
Andre honorar		3 395	47 048	4 000	4 000
TV/bredbånd		115 950	104 700	104 700	120 000
Kontingenter og gaver		1 982	1 733	2 000	2 000
Forsikringer		97 632	91 423	97 641	109 349
Andre kostnader		2 282	2 488	2 400	3 200
Sum kostnad		873 653	872 190	844 316	987 344
Driftsresultat		101 103	45 662	104 069	3 844
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 071	4 113	0	0
Netto finansposter		-15 071	-4 113	0	0
Årsresultat		116 174	49 775	104 069	3 844
Andre overføringer		101 962	92 526	90 000	0
Overført sameiekapital		14 211	-42 750	0	0
SUM OVERFØRINGER		116 174	49 775	90 000	0

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	420 219	318 257
Sum anleggsmidler		420 219	318 257
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-7 364	0
Andre kortsiktige fordringer		24	3 993
Forskuddsbetalte kostnader		34 784	97 632
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		231 466	214 597
Sum omløpsmidler		258 911	316 222
SUM EIENDELER		679 130	634 479

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		420 219	318 257
Annen egenkapital		44 850	30 639
Sum opptjent egenkapital		465 070	348 896
Sum egenkapital	9	465 070	348 896
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 025
Leverandørgjeld		159 550	207 743
Annen kortsiktig gjeld		54 510	70 814
Sum kortsiktig gjeld		214 060	285 583
Sum gjeld		214 060	285 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 130	634 479

Sted:_____ Dato:_____

Audun Simenrud Styreleder	Charlotte Johansen Slåttvik Styremedlem	Lise Caspersen 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.

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 25 boligseksjoner
Sameiet er oppført på gnr. 85 g.nr 381 i 3405 Lillehammer kommune. Tomtearealet er på 3490,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Forsikring med polisenr. SP1589235.8.1

Varmeregnskapet avregnes den 31.12 hvert år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	854 424	813 852
3618 Avregning fjernvarme	24 534	0
3625 Avsetning til vedlikehold	90 000	90 000
Sum	968 958	903 852

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	1 600	4 000
3990 Andre driftsinntekter	4 198	0
Sum	5 798	4 000

Konto 3990 gjelder kreditnota 2022 fra leverandør Solør Norsk Bioenergi.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	75 000
Sum	85 575	85 575

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	16 356	17 682
6360 Annet renhold	0	652
6361 Fast renhold	40 000	32 791
6390 Andre driftskostnader	2 653	706
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 144	20 726
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	3 845
Sum	109 153	76 403

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	6 772	3 080
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	12 710	8 705

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	3 235	3 213
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 111	3 316

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
Sum	5 346	6 529

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	16 455	16 455
6611 Vedlikehold heiser	56 764	34 238
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 341	5 225
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 577	19 257
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	52 682
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	5 925
6648 Vedlikehold dører og porter	38 359	10 475
6663 Vedlikehold ventilasjon	53 237	0
Sum	189 734	145 256

Note 8 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	318 257	101 962	420 219
Årets resultat	30 639	14 211	44 850
Sum opptjent egenkapital	348 896	116 174	465 070
Sum egenkapital	348 896	116 174	465 070

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Solhøgda 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Styreleder	Audun Simenrud (sign.)	21.04.2024
Styremedlem	Charlotte Johansen Slåttvik (sign.)	21.04.2024
Styremedlem	Lise Caspersen (sign.)	21.04.2024

Årsmelding 2023 - Eierseksjonssameiet Solhøgda 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Audun Simenrud
Styremedlem, Lise Caspersen
Styremedlem, Charlotte Johansen Slåttvik
Varamedlem, May Torill Haug
Varamedlem, Ola Heensåsen

Styret i Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 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.
Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 919971789
Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 består av 25 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1589235. 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.

Eierseksjonssameiet Solhøgda 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLHØGDA 1

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner, sist endret 27.08.2018

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Solhøgda 1, heretter kalt **Sameiet**.

§ 2 Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av 25 eierseksjoner i eiendommen gnr. 85 bnr. 381 i Lillehammer kommune. Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bruksenhet i eierseksjonssameiet, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhetens i areal beregnet i m² BRA, eksklusive arealet til bruksenhetens tilleggsarealer og bruksenhetens balkong.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenhetene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, som er vedlagt vedtektene

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og tilleggsarealer på ubebygget grunn) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som tjener sameiernes fellesbehov.

Parkeringsplassene inngår som del av Sameiets fellesareal, mens bodene er tilleggsdel til de enkelte seksjonene (boenhetene).

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde tilhørende Solhøgda Eiendom AS, som vil bli utviklet/utbygd over tid og blir bestående av flere byggetrinn, se nærmere under § 23 – i fellesskap benevnt «**Solhøgda-prosjektet**».

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt Sameiets eiendom er Sameiets fellesareal og eies, vedlikeholdes og forvaltes av Sameiet. Ved videre utbygging av Solhøgda-prosjektet vil det bli etablert lignende fellesområder på egne grunneiendommer for de forskjellige sameiene i Solhøgda-prosjektet.

Sameiet har eierandel med realkobling i eiendommen gnr. 85 bnr. 383 (bnr. 387), som utgjør felles adkomstvei (Veien) for eiendommene innenfor Solhøgda-prosjektet. Sameiet har, sammen med eiendommene gnr. 85 bnr. 382, bnr. 384, bnr. 385, bnr. 386 og bnr. 388, rett til å benytte Veien som adkomst. Sameiet er i henhold til sameieavtale/vedtekter, jf. vedlegg 1, forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til Veien.

Eiendommen gnr. 85 bnr. 382 skal ha bruksrett til renovasjonsanlegg som etableres på Sameiets eiendom (gnr. 85 bnr. 381). Kostnadene forbundet med anlegget skal fordeles forholdsmessig mellom de to eiendommene (gnr. 85 bnr. 381 og gnr. 85 bnr. 382).

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er ifølge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer.

Leilighetene A101, 102, 103 og B101, 102, 103 får bruksrett for det utvidede platting arealet utenfor hver leilighet oppført på fellesarealet. Denne retten overføres til ny eier ved salg av enhver leilighet. Kostnad ved oppførelse og vedlikehold gjøres av leilighetseierne i 1.etg. Styret kan pålegge nevnte seksjonseiere å følge styrets retningslinjer for vedlikehold av samme.

§ 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene

Parkeringsplasser i parkeringskjelleren er del av Sameiets fellesareal. Hver sameier gis enerett til bruk av en (1) eller flere parkeringsplass(er). Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet (parkeringsplassen). Eneretten til bruk gjelder inntil sameiermøtet vedtar at den skal opphøre. Slik vedtak krever flertall som for vedtektsendring.

To (2) parkeringsplasser er tilpasset bevegelseshemmede (handikapplasser). Sameiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, og som har behov for handikapplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Sameiere som har en handikapplass og som ikke har behov for slik handikapplass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en sameier som har slikt behov. Dersom noen har behov for handikapplass, skal dette behovet meldes til styret sammen men nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplass). Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner handikapplass ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning.

Eneretten til bruk av parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Sameiet.

§ 6 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på Sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 16.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2 eller 4 styremedlemmer, med varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser eller organisere forvaltningen på annen måte uten at styrets ansvar endres.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Utbygger utpeker forretningsfører for de 2 første årene, etter dette står Sameiet fritt til å velge forretningsfører.

§ 11 Forretningsfører og revisor.

Sameiet skal ha forretningsfører. Etter utløpet av den første toårs perioden engasjerer Styret forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13 Husordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette husordensregler for Sameiet.

§ 14 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet i bygget, inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger (med rekkverk) og tilleggsdeler på ubebygget grunn vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking, samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong og tilleggsdeler på ubebygget grunn.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc., kan bare skje etter samtykke fra Sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styre og godkjennes av Sameiet før byggemelding kan innsendes.

§ 15 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses bl.a. (opplistingen nedenfor er ikke uttømmende):

a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder lys/oppvarming av fellesarealer,
c) eventuelt styrehonorarer.

Kostnader til forretningsførsel, kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Samtlige bruksenheter har installert individuelle vann- og energimålere, hvoretter kostnadene til tappevann og oppvarming til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

§ 17 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18 Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 21 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 gjelder i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av reguleringsplanen for eiendommen, øvrige kommunale vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 23 Solhøgda prosjektet – plikt til medvirkning

Utbyggingen av Sameiet utgjør 1 byggetrinn av utbyggingsprosjektet Solhøgda. Solhøgda-prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn i årene som kommer, men det er ikke fastsatt om og eventuelt når øvrige byggetrinn settes i gang eller ferdigstilles. Størrelsen på hvert byggetrinn og fremdriften i utbyggingen er ikke bestemt, men alt i alt regner selger med at prosjektet vil omfatte bygging av ca. 80 til 100 boliger. Hvert byggetrinn er planlagt organisert som ett eierseksjonssameie, men Selger står fritt til å velge annen måte å organisere senere byggetrinn på.

Inntil Solhøgda-prosjektet er ferdig utbygget, er Sameiet for øvrig forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Solhøgda Eiendom AS (org.nr. 915 860 761) eventuelt den dette selskapet utpeker («**Utbygger**»), kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med offentlig godkjente planer, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis (som må godkjennes av offentlige myndigheter). Sameiet er herunder forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Utbygger har rett til å avgjøre om og når eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har Utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

****

Boligsameie Solhøgda 1
Husordensregler

Formål

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

1. **Fellesareal**

Felles uteareal, inngangspartier og plener skal være fri for permanent oppbevaring av private eiendeler.
Fellesareal innendørs skal ikke benyttes som lagringsplass. Private eiendeler i begrenset omfang tillates ved hver enkelt leilighets inngangsdør.
Fellesbod i garasjeanlegget og fellesbod i sportsboden skal benyttes til fellesskapets eiendeler.
Sykler har egne stativ ved inngang A og B, samt to stativsett i garasjeanlegget.
Hver leilighet har oppmerket garasjeplass for bil med egen synlig leilighetsidentitet.
Biler parkeres slik at det ikke er til hinder for andre.

Det er ikke tillatt å la bilen stå på tomgang utenfor leilighetene.
Vask/spyling av bil/sykler etc kan tillates på parkeringsplassen på sørsiden av bygget.

Alle ytterdører til trappeoppganger og sportsboder skal alltid være låst.
Alle smekkdører fra garasje/ trappegang inn mot branncelle skal alltid være lukket.
Garasjeport, samt sidedør skal alltid være lukket og låst.

2. **Eksterne installasjoner:**
   Ikke flyttbare installasjoner, for eksempel større lekeapparater og annet, må ha styrets godkjennelse. Dette gjelder også innenfor den enkelte leilighets disposisjonsområde.

3. **Fasadeendring:**
   Ytre forandringer på byggets fasade mht form og farge tillates ikke uten godkjenning av styret, eventuelt årsmøte. Dette gjelder også solavskjerming.

4. **Husdyrhold:**
   De som holder husdyr har et spesielt ansvar ovenfor øvrige beboere. Båndtvang ifølge kommunale regler skal overholdes. Ekskrementer skal medbringes og kastes i restavfall. Overtredelse kan medføre at styret krever husdyret fjernet. Spesielle husdyr ut over hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle**.**

5. **Generelt:**

a. Klesvask til utvendig tørk skal unngås på søn- og helligdager.

b. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde egen sportsbod ren. Fra taket og ned til oppbevaring skal det være minst 30cm klaring grunnet sprinkelanlegget.

c. Til grilling på veranda/balkong skal det kun benyttes elektrisk grill.

6. **Ro i sameiet:**
   Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres av støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 – 07.00 skal det være ro i sameiet.
   I dette tidspunktet må det ikke benyttes vaskemaskin/tørketrommel, musikkinstrumenter/musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene. Planlagt selskapelighet utover kl 23, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det like fullt tas hensyn til ovenfor nevnte regel.

7. **Salg/utleie:**
   Før en leilighet legges ut for salg eller utleie inngås, plikter leilighetseier å gi skriftlig beskjed til styret og forretningsfører (USBL).

Korttidsutleie kortere enn 30 dager (Airbnb) er ikke ønskelig.

8. **Nøkler:**
   Dersom nøkler til den enkeltes leilighet kommer på avveie/mistes skal styret varsles umiddelbart. Ekstranøkler bestilles via styreleder og utlegg for dette dekkes av leilighetseier.

9. **Brudd på ordensreglene:**
   De respektive leilighetseiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Dette gjelder også ved utleie.

- Eventuelle klager på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når brudd på reglene påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameierens plikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom eierseksjonsloven (lov 16. juni 2018. nr. 74 om eierseksjoner), ev. sameigelova (lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige) og tvangsfullbyrdelsenslovens (lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse) vilkår for dette er oppfylt

Revidert mai 2021

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518810/24349414
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 15

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1211695	200	1.11.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	381	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602215727
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
932433222	Solhøgda AS		Huse gård, 2625 FÅBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0501	85	381

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	85	381	0	1	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	2	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	3	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	4	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	5	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	6	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	7	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	8	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	9	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	10	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	11	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	12	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	13	111 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	14	47 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	15	130 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	16	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	17	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	18	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	19	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1211695 Tinglyst: 01.11.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1211695/200
Uthentet 2024-06-25 09:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	85	381	0	20	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	21	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	22	83 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	23	49 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	24	99 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	85	381	0	25	141 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
26 OKT 2017
LILLEHAMMER KOMMUNE

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1211695/200
Uthentet 2024-06-25 09:43

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Solhøgda Eiendom AS	
Adresse: Postboks 507 Skøyen	
Postnr.: 214 — Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 915 860 761 — Ref.nr: T. M. Holden	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0501	Lillehammer	85	381		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
932 433 222	Solhøgda AS	

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	B	99	B	13	B	111	B	25	B	141	B	37				49			
2	B	49	B	14	B	47	B	26				38				50			
3	B	83	B	15	B	130	B	27				39				51			
4	B	99	B	16	B	83	B	28				40				52			
5	B	49	B	17	B	49	B	29				41				53			
6	B	83	B	18	B	99	B	30				42				54			
7	B	99	B	19	B	83	B	31				43				55			
8	B	49	B	20	B	49	B	32				44				56			
9	B	83	B	21	B	99	B	33				45				57			
10	B	99	B	22	B	83	B	34				46				58			
11	B	49	B	23	B	49	B	35				47				59			
12	B	83	B	24	B	99	B	36				48				60			

Sum tellere: 2046 = nevner: 2046

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.

Dato	Utstederens underskrift
04.09.17	

ANDERS HUUSE

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-2015 PDF

Side 1 av 4

Rettet ved en inkurie 3/10. 17 (sign.) Gulbrandsen

LILLEHAMMER KOMMUNE TEKNISK ETAT BYGGESAK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ 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) ☒ areal som skal tjene samelernes 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ 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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 365).

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).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Lillehammer, 04.09.17	ANDERS HUUSE	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
85	381		1 – 25	Lillehammer

Dato	Stempel og underskrift
26/10.17	LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

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 .

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 samelebrøk 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
04.09.17	ANDERS HOUSE

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0501	Lillehammer	85	381		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	2046	= nevner:	

Dato	Utstederens underskrift
04.09.17	

ANDERS HOUGE

Lillehammer kommune

Dato:18.10.2017
Vår ref.: TOVGAUKE 17/9603-5
Arkivkode: FEIGB 85/381
Løpenum: 17/28015
Deres ref: Stig Melbø

Veidekke Eiendom AS
Fakkelgården, Vormstueveien 40

2624 LILLEHAMMER

TILLATELSE TIL OPPDELING I EIERSEKSJONER
Adresse: Solhøgdavegen 47 og 49. Gnr. 85 Bnr. 381
Hjemmelshaver: Solhøgda AS

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:
Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Eiendommen gnr. 85 bnr. 381 tillates seksjonert til: Seksjon 1 til og med seksjon 25.

2. Avgrensningen av de enkelte seksjoner er slik de framgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger, stemplet av Lillehammer kommune, byggesak 18.10.17.

3. Seksjonene skal alle benyttes som boligseksjoner. Sameiebrøkene er slik de framgår av begjæringen om oppdeling i eierseksjoner.

Vedtaket er fattet i samsvar med Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-1997-05-23 nr. 31 med endringer.

Saksopplysninger:
Seksjoneringen gjelder totalt 25 seksjoner, som alle har tilleggsarealer bygning i form av bod i plan underetasje. Søknaden ble mottatt 19.09.17. Foreløpig svar ble gitt 26.09.17 og tilleggsdokumenter ble mottatt 17.10.17. Hjemmelshaver er Solhøgda AS. Styrets leder Anders Huuse har signert begjæringen i henhold til firmaattest. Søknaden er fremmet gjennom Veidekke Eiendom AS.

Begjæringen er satt fram på fastsatt skjema med opplysninger om eiendommens betegnelse, seksjonenes formål, sameiebrøker, vedtekter, plantegninger og egenerklæring om at lovens krav er oppfylt.

Eiendommen/plangrunnlag:
Eiendommen er i forhold til eierseksjonsloven en boligeiendom. På tidspunkt for innlevering av «Begjæring om oppdeling i eierseksjoner» har bygningen status IG for stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer. Seksjoneringen er i samsvar med gjeldende plangrunnlag. Begjæringen gjelder seksjonering til 25 boligseksjoner med tilleggsareal bygning i form av bod. Sameiebrøken på boligseksjonene vil bli tinglyst slik de fremgår av begjæringen.

Det er ikke tilleggsdel i ubebygd grunn til noen av seksjonene. Alt ubebygd areal er derfor fellesareal. Avgrensning av seksjonenes hoveddel og fellesarealer går klart fram av plantegninger og situasjonsplan.

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Forhold til plan- og bygningsloven:
Det understrekes at tillatelse til seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen. Slike forhold må være omsøkt og godkjent i forkant av en begjæring om seksjonering.

Kommunens vurdering:
Eierseksjonslovens krav er at hver hoveddel skal ha egen inngang. Videre skal hver boligseksjon ha kjøkken, bad, og wc innenfor hoveddelen. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Søknaden oppfyller disse kravene.

I henhold til eierseksjonslovens § 11 skal sameier med ni eller flere seksjoner registreres i foretaks-registeret. Dette blir en oppgave for det nye sameiestyret. Lovens krav for å gi seksjoneringstillatelse er etter kommunens vurdering oppfylt.

De enkelte seksjoner:
De enkelte seksjoner fremgår av vedlagte plantegninger stemplet og datert i samsvar med dette vedtak 18.10.17. Atkomst skjer fra fellesareal inne.

Boligspesifikasjon:

Adresse	Bruksenhetsnummer		Seksjon nr.
	Etasjekode	Løpenr	
Solhøgdavegen 47	H01	01	16
Solhøgdavegen 47	H01	02	17
Solhøgdavegen 47	H01	03	18
Solhøgdavegen 47	H02	01	19
Solhøgdavegen 47	H02	02	20
Solhøgdavegen 47	H02	03	21
Solhøgdavegen 47	H03	01	22
Solhøgdavegen 47	H03	02	23
Solhøgdavegen 47	H03	03	24
Solhøgdavegen 47	H04	01	25
Solhøgdavegen 49	H01	01	1
Solhøgdavegen 49	H01	02	2
Solhøgdavegen 49	H01	03	3
Solhøgdavegen 49	H02	01	4
Solhøgdavegen 49	H02	02	5
Solhøgdavegen 49	H02	03	6
Solhøgdavegen 49	H03	01	7
Solhøgdavegen 49	H03	02	8
Solhøgdavegen 49	H03	03	9
Solhøgdavegen 49	H04	01	10
Solhøgdavegen 49	H04	02	11
Solhøgdavegen 49	H04	03	12
Solhøgdavegen 49	H05	01	13
Solhøgdavegen 49	H05	02	14
Solhøgdavegen 49	H05	03	15

Befaring: Det er ikke foretatt befaring.

Gebyr:
Faktura på gebyr i forbindelse med seksjoneringssaken sendes separat, til Solhøgda Eiendom AS, ad. e-post fra prosjektleder Stig Melbø v/Veidekke eiendom AS den 17.10.17.
Gebyret er hjemlet i eierseksjonslovens § 7 og er ikke underlagt kommunal behandling.

Gebyr pr. seksjoneringssak:
Uten befaring: Tre ganger rettsgebyret.
Med befaring: Fem ganger rettsgebyret. Ett rettsgebyr utgjør pr. 1. januar 2017 kr. 1.049,-.
Skal det utarbeides matrikkelbrev vil kommunen kreve tillegg for dette etter gjeldende regelverk.

Klagerett:
Kommunens seksjoneringsvedtak kan jf. eierseksjonslovens § 10 påklages til departementet. Departementet kan delegere avgjørelsesmyndigheten til fylkesmannen. Avslag på søknad om seksjonering med hjemmel i § 8 første ledd kan likevel ikke påklages.

Når klagefristen er ute for evt. leietakere som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, vil kommunen føre seksjonene inn i matrikkelen og nødvendig dokumentasjon for opprettelse av grunnboksblad for hver seksjon vil bli sendt til tinglysing jf. matrikkelloven § 24.

Med hilsen

for Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler.

Vedlegg: Situasjonsplan og plantegninger

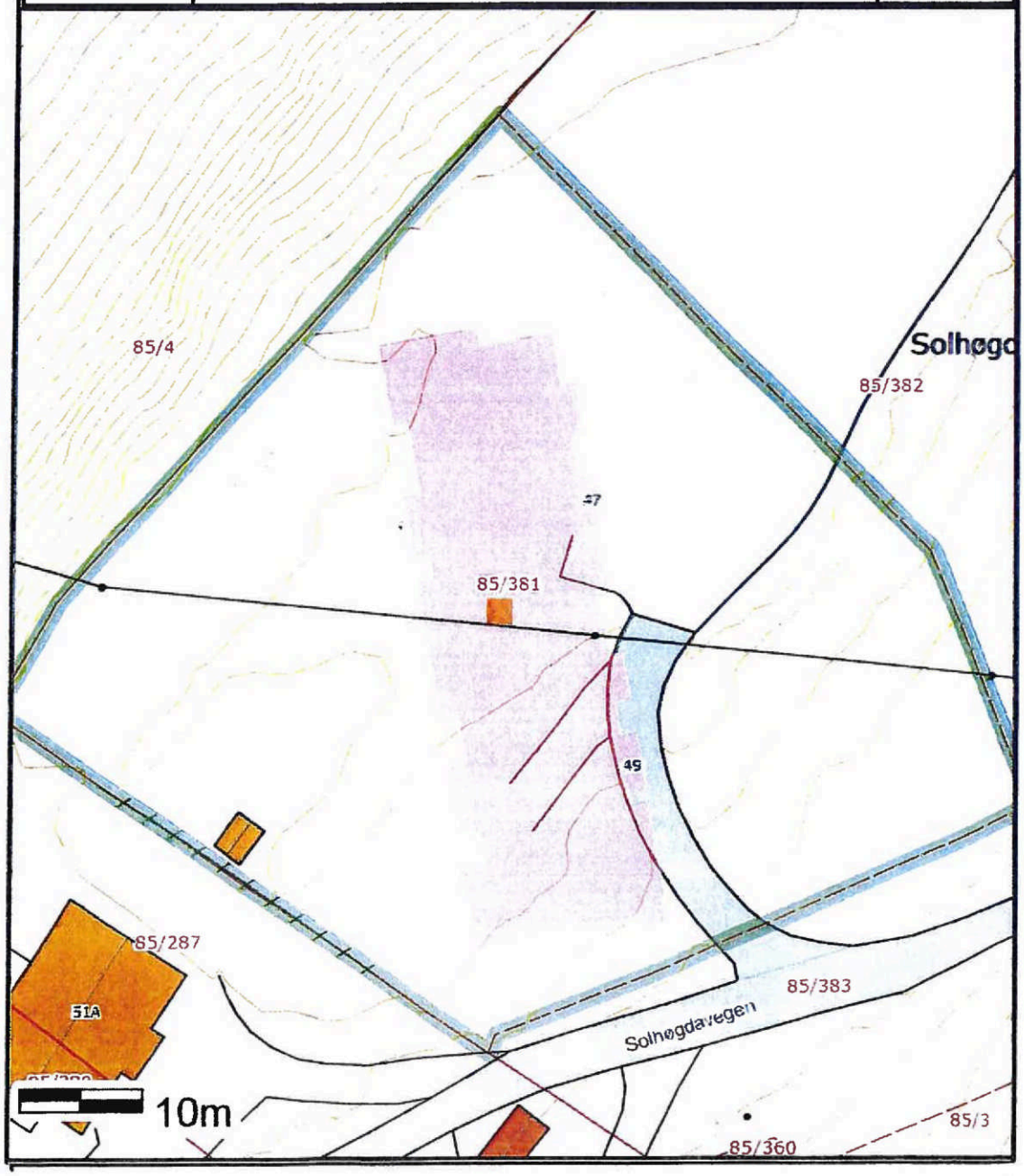
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1211695/200
Uthentet 2024-06-25 09:43

SITUASJONSKART

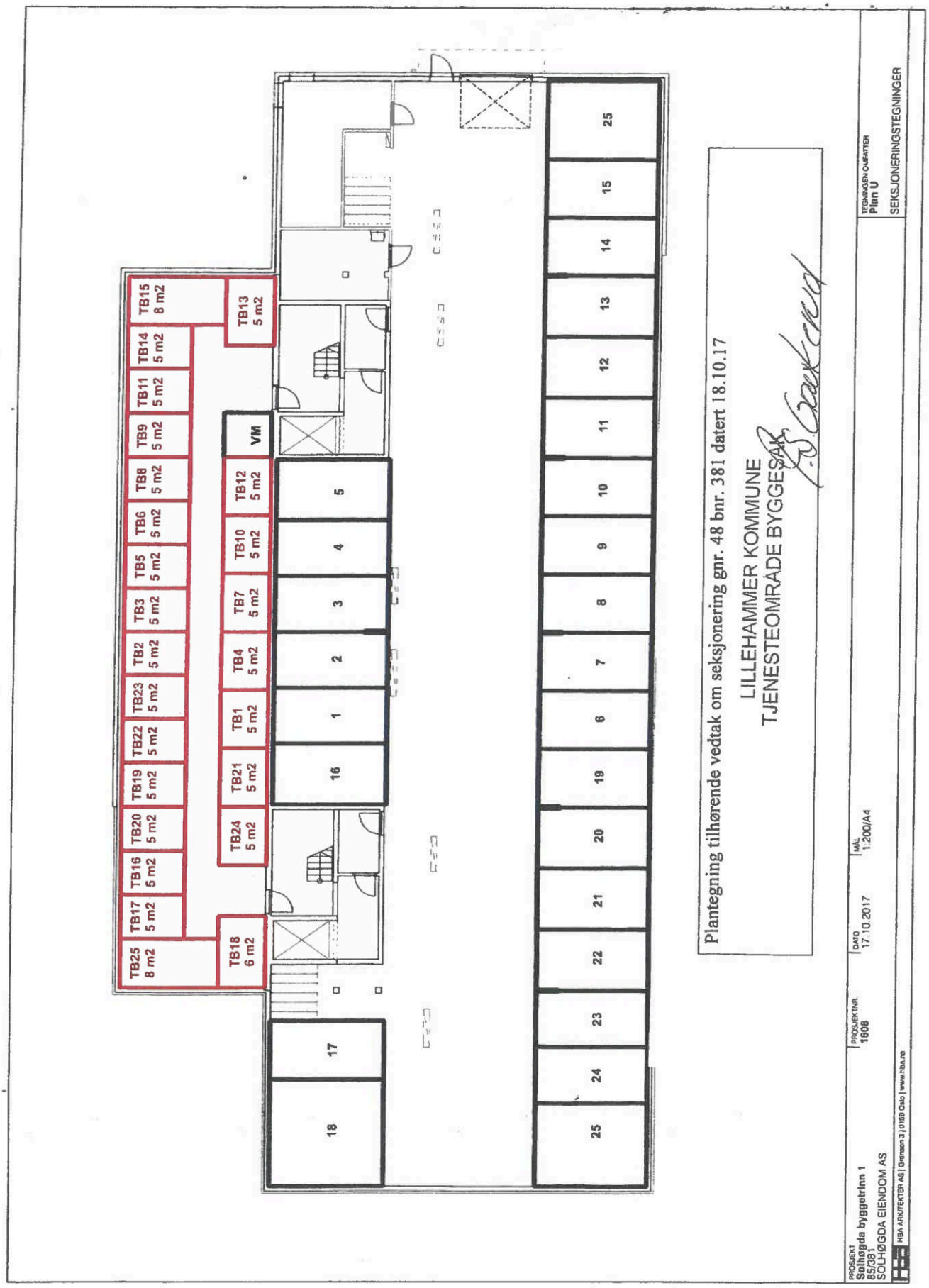
Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Solhøgdavegen 47, 2611 LILLEHAMMER, med flere			
Hj.haver/Fester:	Solhøgda AS, Huse gård, 2625 FÅBERG			

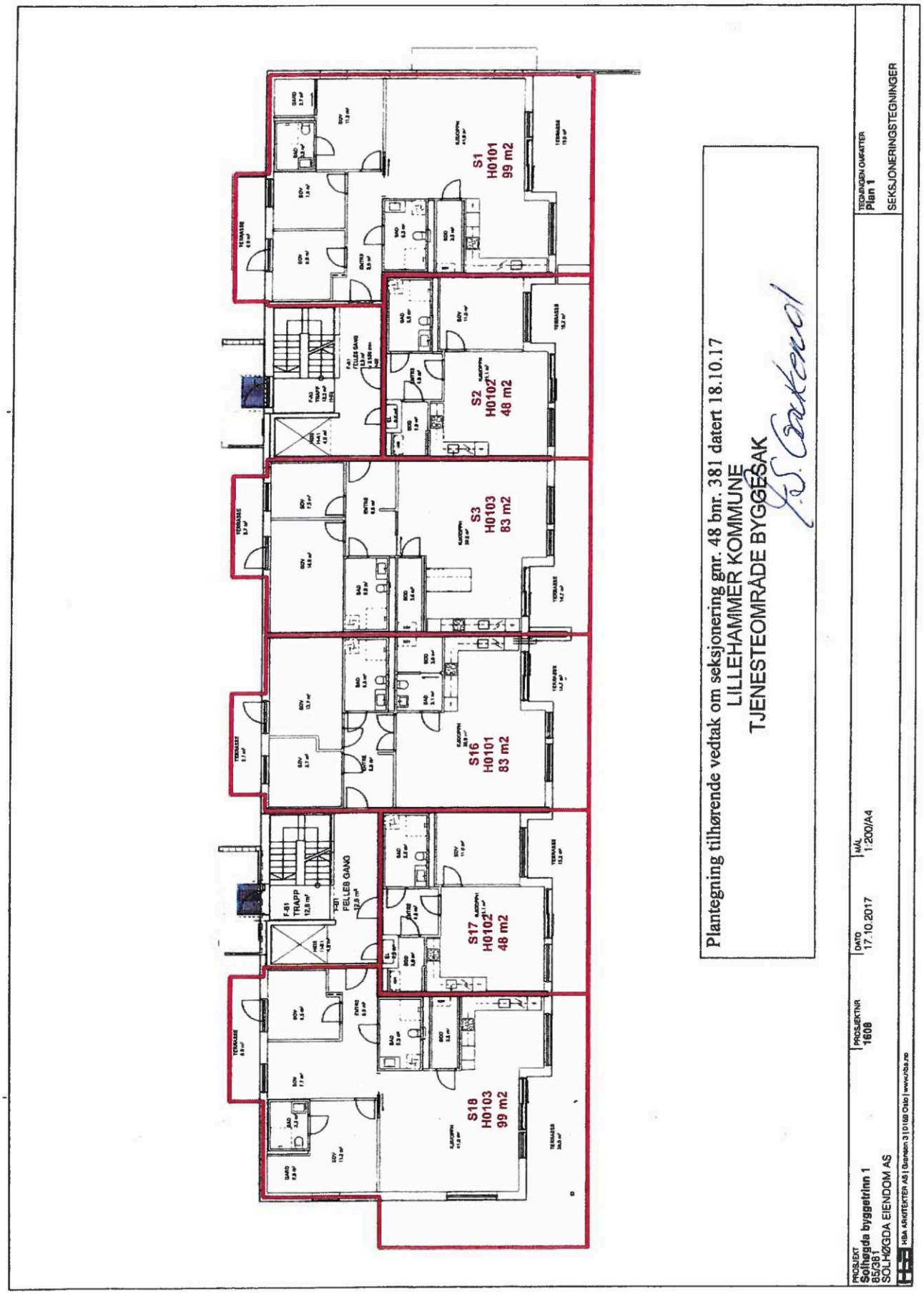
LILLEHAMMER KOMMUNE

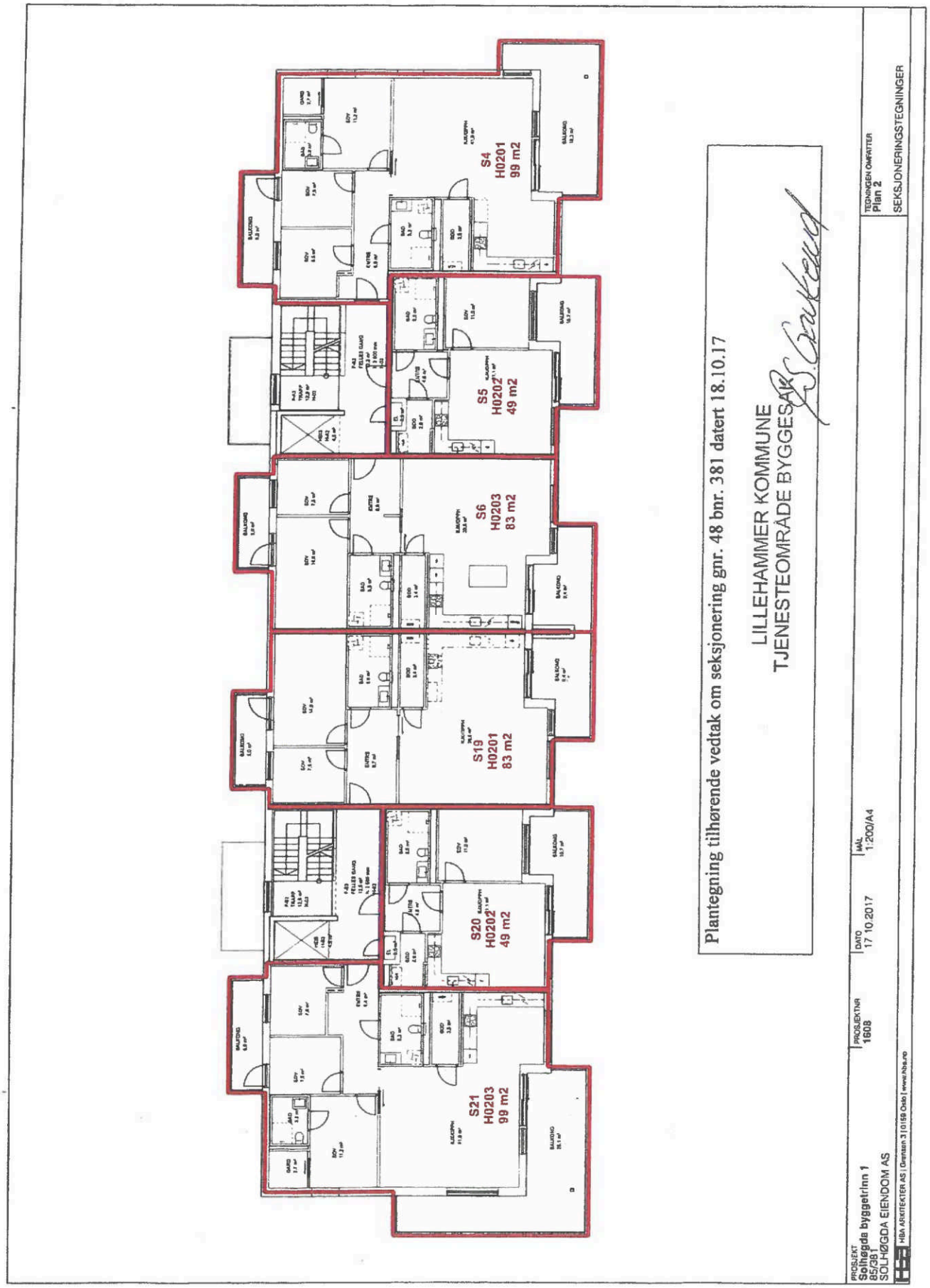
Målestokk 1:500



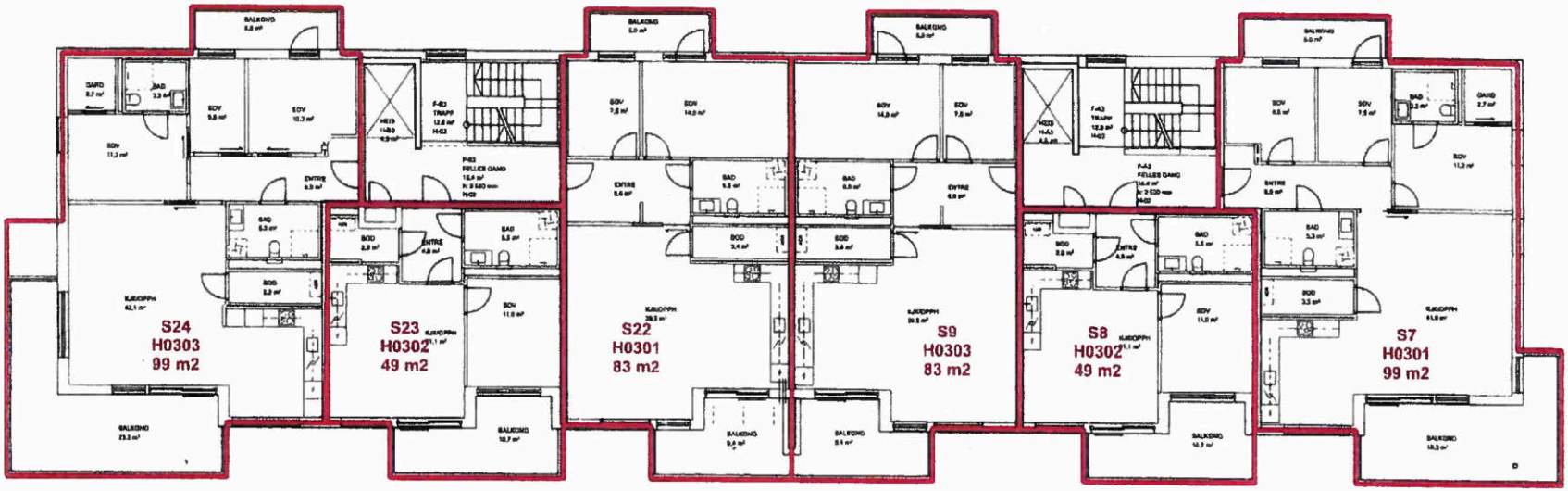
Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK


TB25 8 m2
TB17 5 m2
TB16 5 m2
TB20 5 m2
TB19 5 m2
TB22 5 m2
TB23 5 m2
TB2 5 m2
TB3 5 m2
TB5 5 m2
TB6 5 m2
TB8 5 m2
TB9 5 m2
TB11 5 m2
TB14 5 m2
TB15 8 m2
TB18 6 m2
TB24 5 m2
TB21 5 m2
TB1 5 m2
TB4 5 m2
TB7 5 m2
TB10 5 m2
TB12 5 m2
TB13 5 m2
VM
16
1
2
3
4
5
17
18
19
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
20
21
22
23
24
25
Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
PROSJEKT
Solhøgda byggetrinn 1
85/381
SOLHØGDA EIENDOM AS
PROSJEKTNR
1608
DATO
17.10.2017
MÅL
1:200/A4
TEGNINGEN OMFATTER
Plan U
SEKSJONERINGSTEGNINGER
HBA ARKITEKTER AS | Grønsen 3 | 0169 Oslo | www.hba.no


S1
H0101
99 m2
S2
H0102
48 m2
S3
H0103
83 m2
S16
H0101
83 m2
S17
H0102
48 m2
S18
H0103
99 m2
F-81
TRAPP
12,8 m²
F-91
FELLES GANG
12,8 m²
Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
PROSJEKT
Solhøgda byggetrinn 1
85/381
SOLHØGDA EIENDOM AS
PROSJEKTNR
1608
DATO
17.10.2017
MÅL
1:200/A4
TEGNINGEN OMFATTER
Plan 1
SEKSJONERINGSTEGNINGER
HBA ARKITEKTER AS | Grønlien 3 | 0169 Oslo | www.hba.no


S4
H0201
99 m2
S5
H0202
49 m2
S6
H0203
83 m2
S19
H0201
83 m2
S20
H0202
49 m2
S21
H0203
99 m2
Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
PROSJEKT
Solhøgda byggetrinn 1
85/381
SOLHØGDA EIENDOM AS
PROSJEKTNR
1608
DATO
17.10.2017
MÅL
1:200/A4
TEGNINGEN OMFATTER
Plan 2
SEKSJONERINGSTEGNINGER
HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

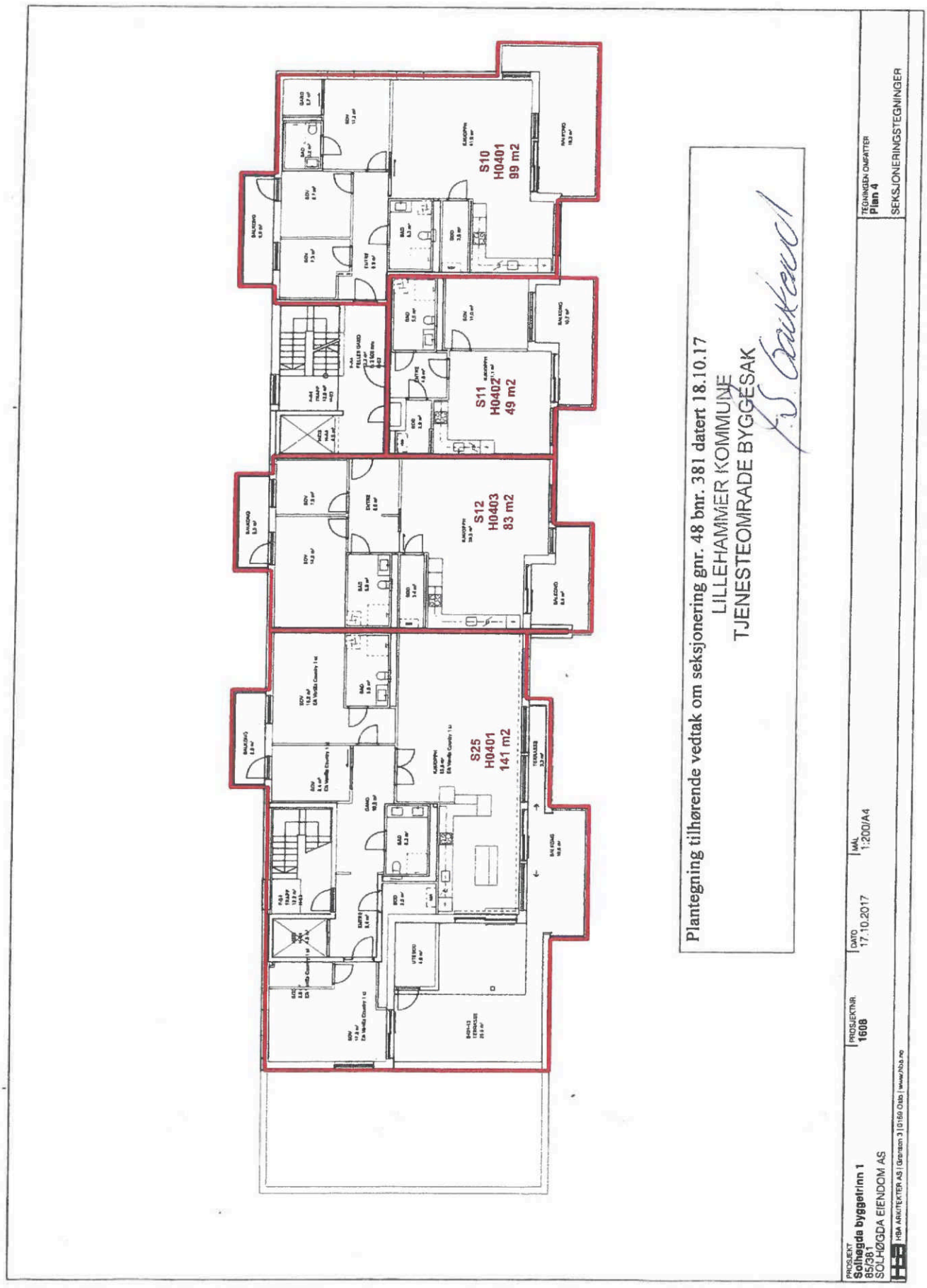
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1211695/200
Uthentet 2024-06-25 09:43

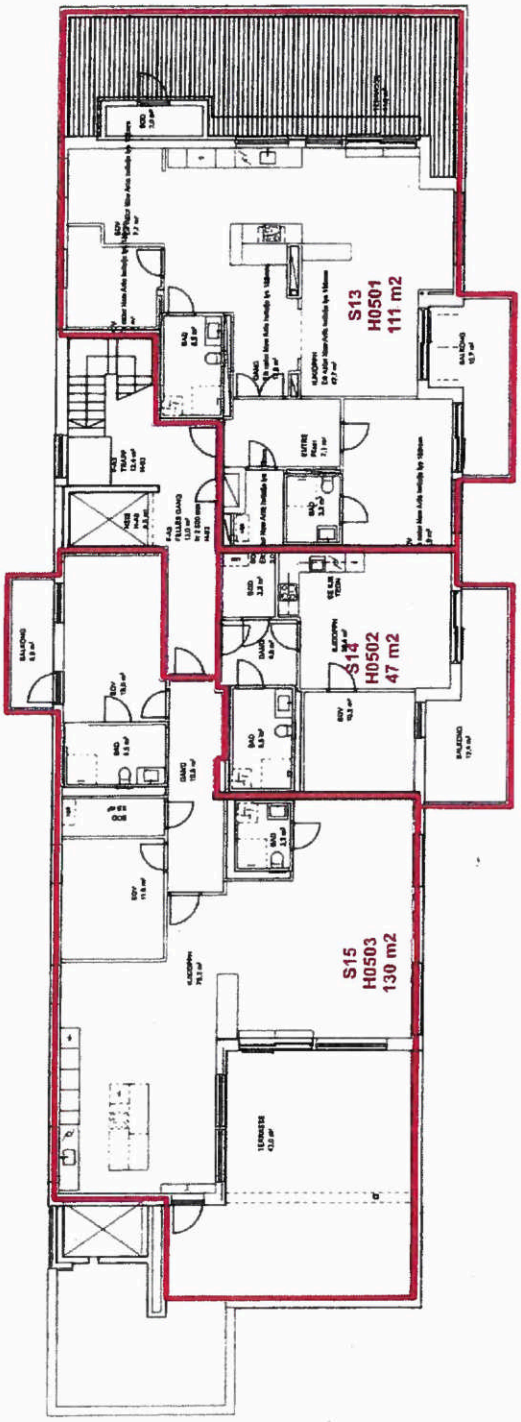


Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNINGEN OMFATTER
Solhøgda byggetrinn 1 85/381 SOLHØGDA EIENDOM AS	**1608**	17.10.2017	1:200/A4	**Plan 3** SEKSJONERINGSTEGNINGER

HBA ARKITEKTER AS | Grønsen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no


S10
H0401
99 m2
S11
H0402
49 m2
S12
H0403
83 m2
S25
H0401
141 m2
Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRADE BYGGESAK
PROSJEKT
Solhøgda byggetrinn 1
85/381
SOLHØGDA EIENDOM AS
PROSJEKTNR.
1608
DATO
17.10.2017
MÅL
1:200/A4
TEGNINGEN OMFATTER
Plan 4
SEKSJONERINGSTEGNINGER
HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no



Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 48 bnr. 381 datert 18.10.17
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

PROSJEKT
Solhøgda byggetrinn 1
85/381
SOLHØGDA EIENDOM AS

PROSJEKTNR.
1608

DATO
17.10.2017

MÅL
1:200/A4

TEGNINGEN OMFATTER
Plan 6
SEKSJONERINGSTEGNINGER

HGA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hga.no

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518814/24349434
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 14

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4737	17	15.6.2001	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/4737/17
Uthentet 2024-06-25 09:43

TINGLYST
15 JUN 2001
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4737

Det er i dag, 1. Oktober 2000, inngått følgende avtale mellom
Solhøgda AS, Gnr 85 Bnr 12, Lillehammer
og
Geir Ingar Olsen. Gnr 85 Bnr 97, Solhøgdavegen 1. Lillehammer

Gnr 85, Bnr 97, gis varig vegrett av Solhøgdavegen, tilhørende Solhøgda AS, Gnr 85, Bnr 12.

For dette skal Gnr 85 Bnr 97 betale sin andel av vedlikeholdskostnader for vegen beregnet til 3 % årlige kostnader.

Som vedlikeholdskostnader er å forstå:
Grøfting, grusing, høvling, snørydding og strøing.
Slike kostnader blir forskuddsbetalt av Solhøgda AS.
Oppstilling av samlede årlige kostnader blir satt opp, og regning for andel av kostnaden blir sendt ut 1 – en gang pr. år.

1. gang i Mai 2001, for perioden 1.okt. 2000, til 1. Mai 2001.
Deretter årlig for perioden 1. Mai til 30. April.

Større kostnader, som utvidelse, eller omlegging av vegen, er i sin helhet Solhøgda AS sitt ansvar, og bekostes av de, dersom ikke annet er avtalt av partene, i det enkelte tilfelle.

Denne avtalen kan tinglyses. Kostnader til tinglysning betales av eier av Gnr 85 Bnr. 97.

Denne avtalen er opprettet i 2 – to eksemplarer, hvor hver av partene har fått sitt.

Lillehammer 1. Oktober 2000

Solhøgda AS, Eier Gnr 85 Bnr 12

Geir Ingar Olsen, Eier Gnr 85Bnr 97

TINGLYST
15 JUN 2001
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4737

Doknr. 4737 Tinglyst 15.06.2001 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518821/24349469
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 16

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4126	17	16.5.1977	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/4126/17
Uthentet 2024-06-25 09:44

4126 16 JAN 1977
Grandsdal
...sembete

E R K L Æ R I N G

A/S Solhøgda, som eier av gnr. 85 bnr. 12 Hotelltomten i Lillehammer, gir med dette eieren av gnr. 85 bnr. 48 rett til å bruke Solhøgdas veg fram til sin egen eiendom, mot å betale kr. 9.000,- en gang for alle.

Med vegretten følger også en vedlikeholdsforpliktelse for vegens normale vedlikehold såvel sommer som vinter.

Vedlikeholdsomkostningene som også omfatter strømutgifter til lys i port, fordeles med 50% på hver av partene, for den del av vegen som går fra riksvegen til avkjørselen til gnr. 85 bnr. 48. Omkostninger på vegen videre er uvedkommende for gnr. 85 bnr. 48.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 85 bnr. 12 og bnr. 48. Omkostninger med dette bæres av Erling Borg.

Lillehammer, den 26.4.77.

A/S Solhøgda

Erling Borg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518816/24349444
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 17

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
127	17	9.1.1998	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/127/17
Uthentet 2024-06-25 09:44

TINGLYST
- 9 JAN 1998
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 127

ERKLÆRING
som regulerer forhold rundt private vann- og avløpsledninger.

Involverte parter.
Mellom eiere av gnr. 85 /bnr. 12 og gnr. 85 /bnr. 286 er det inngått følgende avtale:

Tillatelser/forpliktelser
Eiere av gnr. 85 /bnr. 12 gir eiere av gnr. 85 og bnr 286 og gnr. ---/bnr. --- rett til å legge utvendige vann- og avløpsledninger over gnr. 85 /bnr. 12 etter planer godkjent i Lillehammer kommune samt rett til å drive nødvendig vedlikeholds- og reperasjonsarbeid på ledningene. Etter avsluttet anleggs/vedlikeholdsarbeider skal eiere av ledningene foreta istandsetting og opprydding.

De som har VA-ledninger liggende over sine eiendommer, forplikter seg til å ta hensyn til ledningene ved utnyttelse av sin eiendom slik at ikke ledningene på noen måte kan utsettes for skade eller gjøres utilgjengelig.

Eieransvar
Eiendommene som er tilknyttet felles ledningsanlegg står solidarisk ansvarlig for den delen av ledningsanlegget som er felles. Stikkledningen til hver enkelt eiendom er den enkelte eier av eiendommens ansvar.

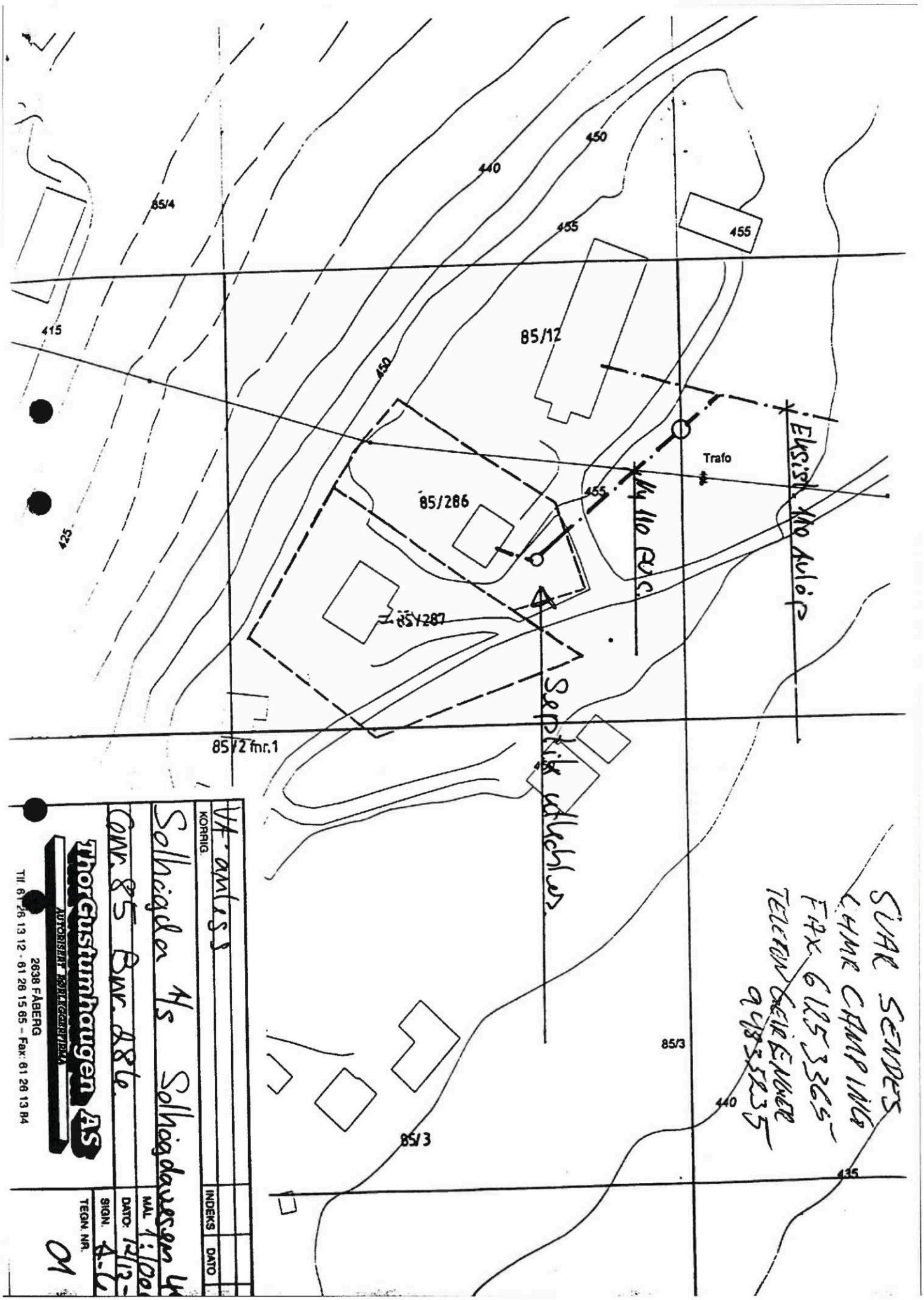
Tvist
En eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmennene oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønn skal være endelig.

Tinglysing
Denne avtalen kan ikke avlyses uten godkjennelse av Lillehammer kommune. Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene:

Lillehammer 12./12.-1997

Gnr. 85 /bnr. 12 Gnr. 85 /bnr. 286 Gnr. ...../bnr. .....

Doknr: 127 Tinglyst: 09.01.1998 Emb: 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


85/4
85/12
85/286
85/287
85/2 fnr.1
85/3
Trafo
Eksist. kabel
Ny kabel
Septik utslipp
440
450
455
415
425
435
SØKER SENDES
LYNE CAMPING
FAX. 61 25 33 65
TELEFON GEIR EINAR
91 83 52 35
Thor Gustumhaugen AS
AUTORISERT RØRLEGGERFIRMA
2638 FÅBERG
Tlf. 61 26 13 12 - 61 26 15 65 - Fax: 61 26 13 84
KORRIG.
INDEKS
DATO
SIGN.
TEGN. NR.
01

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518819/24349459
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 18

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
124	17	9.1.1998	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/124/17
Uthentet 2024-06-25 09:44

1

E R K L Æ R I N G

1. Atkomstrett. Eieren av gnr.85 bnr.3 har rett til atkomst atkomst fram til sin eiendom over eiendommene Solhøgdavegen 47 gnr.85 bnr.12, Solhøgdavegen 51 gnr.85 bnr.287.

   Traseen er vist på vedheftede kartkopi.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Lillehammer kommunes samtykke. Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr.85 bnr.12, gnr.85 bnr.287.

Lillehammer 19.06.97

Som styreleder i Solhøgda AS som er eier av gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.287

.....
Anders J.Huuse

Som styremedlem i Solhøgda AS som er eier av gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.287

.....
Oswald Høstmælingen

Som styremedlem i Solhøgda AS som er eier av gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.287

.....
Hans Jakob Høstmælingen

TINGLYST
- 9 JAN 1998
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 124

Doknr. 124 Tinglyst 09.01.1998 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/1698 - 006
1997 -08- 19
Arkiv .....
Saksbeh .....
Henlagt .....

Vedlegg til erklæring av 19.06.1997 i anledning av at gnr. 85 bnr. 3 gis vegrett over gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.287.

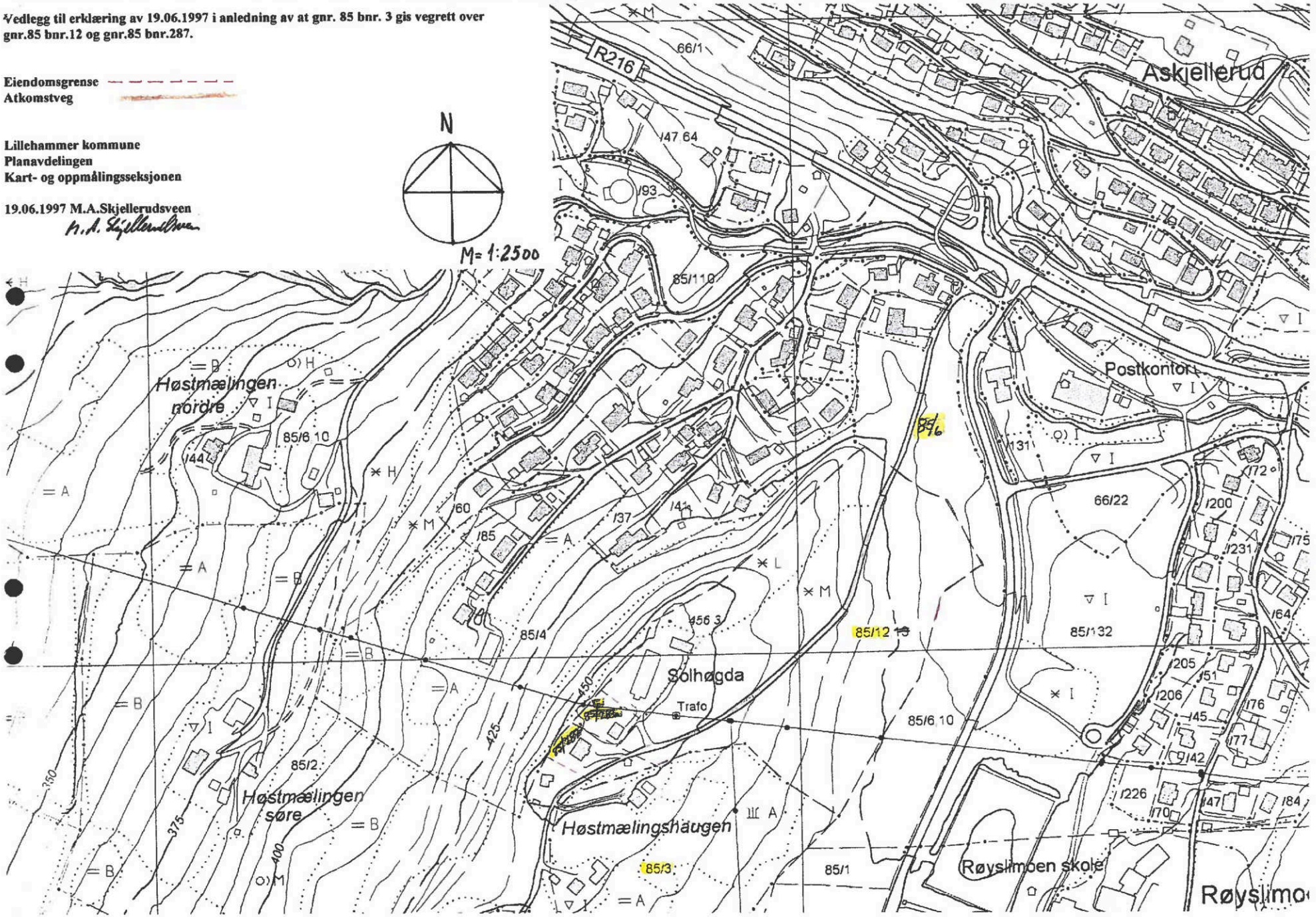
Eiendomsgrense
Atkomstveg

Lillehammer kommune
Planavdelingen
Kart- og oppmålingsseksjonen

19.06.1997 M.A.Skjellerudsveen
M.A. Skjellerudsveen

N

M= 1:2500



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518818/24349454
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 19

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
125	17	9.1.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/125/17
Uthentet 2024-06-25 09:44

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med at gnr. 85 bnr.286 og gnr.85 bnr.287 fradeles gnr.85 bnr. 12 Solhøgdavegen 47 er det avgitt følgende erklæring.

1. Private vann-og avløpsledninger. Eierene av gnr.85 bnr.286 og gnr.85 bnr.287 skal for all framtid ha rett til å ha liggende felles private vann- og avløpsledninger over eiendommen Solhøgdavegen 47 gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.6 etter planer godkjent av Lillehammer kommune.

   Retten gjelder også for å drive nødvendig vedlikeholds og reperasjonsarbeid. Etter avsluttet anleggs/vedlikeholdsarbeider skal eieren av ledningene foreta istandsetting og opprydding. Eiendommene gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.6 må ikke disponeres på en slik måte at ledningene utsettes for skade eller gjøres utilgjengelig.

2. Atkomstrett. Eierene av gnr.85 bnr.286 og gnr.85 bnr.287 har rett til atkomst fram til sin eiendom over eiendommene Solhøgdavegen 47 gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.6.

   Både VA-traseen og vegtraseen en er vist på vedheftede kartkopi.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Lillehammer kommunes samtykke. Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr.85 bnr.12 og gnr.85 bnr.6.

Lillehammer 19.06.97

Som styreleder i Solhøgda AS som er eier av gnr.85 bnr.12

.....
Anders J.Huuse

Som styremedlem i Solhøgda AS som er eier av gnr.85 bnr.12

.....
Oswald Høstmælingen

Som styremedlem i Solhøgda AS som er eier av gnr.85 bnr.12

.....
Hans Jakob Høstmælingen

Som eier av gnr.85 bnr.6. .....
Asbjørn Høstmælingen

TINGLYST
- 9 JAN 1998
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 125

Doknr: 125 Tinglyst: 09.01.1998 Emb: 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/1698-006
1997 -08- 19
Arkiv .....
Saksbeh .....
Henlagt .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/125/17
Uthentet 2024-06-25 09:44

Vedlegg til erklæring av 19.06.1997 i anledning av at gnr.85 bnr.286 og gnr.85 bnr.287 er fradelt gnr.85 bnr.12.

Eiendomsgrense
Vann- og avløpsledninger
Atkomstveg

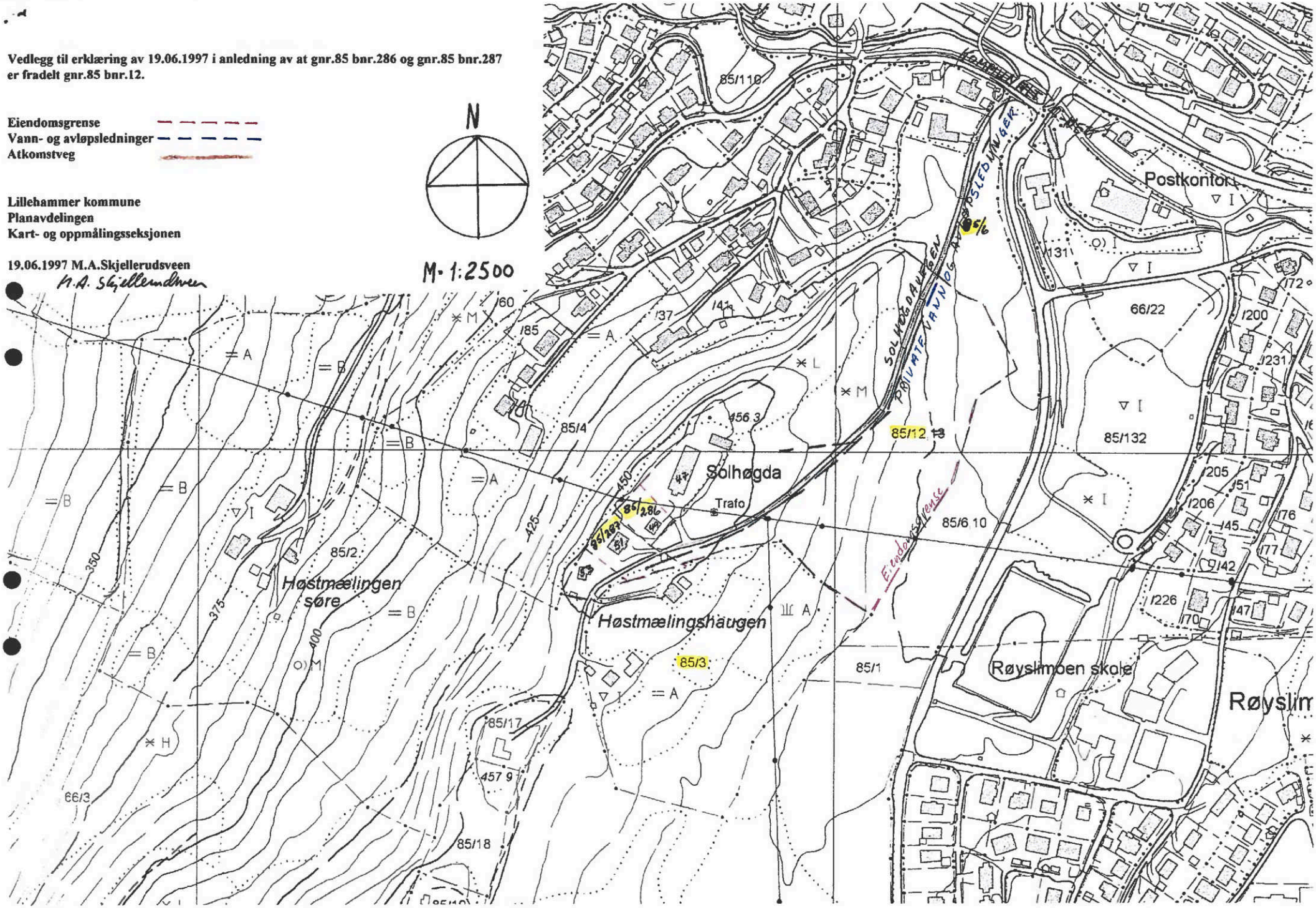
Lillehammer kommune
Planavdelingen
Kart- og oppmålingsseksjonen

19.06.1997 M.A.Skjellerudsveen

M.A. Skjellerudsveen

N

M. 1:2500



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518823/24349479
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 22

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
931	17	28.3.1953	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/931/17
Uthentet 2024-06-25 09:45

Dagbok nr. 931 28. MAR. 1953
Sør Gudbrandsdal sorenskriverembete

Etterstpl. her med kr. 10,-
den 30/3-1953.

E r k l æ r i n g

Undertegnede E. Höstmælingen eier av Solhögda Turisthotell gnr. 85, bnr. 12-13 i Fåberg gir herved Juel Björge og framtidige eiere av Myhra gnr. 66, bnr. 16-31 i Fåberg rett til å ta vatn fra Solhögda Turisthotell's gamle vassinntak samt rett til nödvendig framtidig vedlikehold for den del av vassledningen som går over min eiendom.

Verdien av bruksretten ansettes til kr. 500,-.

Pr. Lillehammer, den 24. januar 1953.

E. Höstmælingen

RL EM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518822/24349474
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 23

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8468	17	9.12.1970	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/8468/17
Uthentet 2024-06-25 09:45

Utlevert kr. 4900,- kass her den 9/12-1970

Dagbok nr. 8468 9 DES. 1970
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Helene Høstmælingen

Solhøgda Roterud *født* 19/3 - 1909 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Osvald Høstmælingen

Hundaåsgt. 1, Lillestrøm *født* 9/1 - 1920 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Solhøgda Turisthotell

g.nr. 85 *br.nr.* 12-13 ~~*av skyld mk.*~~ *i* Lillehammer *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 470.000.- Firehundreogsyttitusen.
For inventar og utstyr m.m. betales kr.30.000.- Trettivetusen.

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen Hiram, feste nr. 1, gnr. 85 bnr. 2 i Lillehammer skal ha vederlagsfri veirett over gnr. 85 bnr. 12 og 13. Eiendommen Hiram skal også ha rett til uttak av vann fra vannverket tilhørende gnr. 85 bnr. 12 og 13 til husbehov. Sålenge Helene Høstmælingen er eier av Hiram skal hun ha denne vannrett vederlagsfritt, likesom hun i denne tid har krav på at eieren av gnr. 85 bnr. 12 og 13 vederlagsfritt skal vedlikeholde adkomstveien til Hiram frem til boligen sommer som vinter (bl.a. med snebrøyting).

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen I Oslo 10-58.

Lillehammer den 4 desember 1970

Ellen Hofmelingen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Tjens Hofmelingen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ivar Bowim Gunnar Paulig

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518812/24349424
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 25

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
920688	200	7.10.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avtale

Innsender iht. følgebrev/-innsender ikke oppgitt:
913578880
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 920688 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Arnt Høstmælingen (ASH), eier av gnr. 85, bnr. 6 i Lillehammer

og

Solhøgda AS (S) eier av gnr. 85, bnr. 12 i Lillehammer

Er det inngått følgende avtale:

1. VA-anlegg
   I samband med utbygging av felt B1-b, angitt på reguleringsplan for Solhøgda, tillates anlagt VA-anlegg over ASHs eiendom. Vedlagte kart, som er en del av avtalen, viser ledningstraseen.

   Anlegget etableres midt i 4-meters grensesonen til naboeiendommen tilhørende Rema 1000, slik at det ikke er til hinder for utnyttelsen av ASHs eiendom.

   Ved utbygging av sin eiendom har ASH rett til vederlagsfri tilknytning til VA-anlegget. Alle kostnader med tilknytning av anlegget bæres av ASH.

   VA-anlegget skal dimensjoneres slik at det tar høyde for en fremtidig tilknytning av ASHs parsell.

   S og/eller fremtidige eiere av felt B1–b har rett til å vedlikeholde og utbedre ledningsanlegget som går over ASHs eiendom. Ved vedlikehold/utbedring skal terrenget dettes tilbake i minst like god stand som det var før inngrepene fant sted.

2. Tilknytning til adkomstvei
   ASH har rett til vederlagsfritt å knytte seg til den nye adkomstveien som anlegges opp til Solhøgda. Tilknytningen skal finne sted i den sonen ASHs eiendom tangerer adkomstveien, d.v.s. like etter krysset med Røysliveien.

3. Fordeling av driftskostnader
   Når det gjelder vedlikehold og drift av VA-anlegget langs grensen mot Rema 1000 deltar ASH bare på den strekningen som er mellom tilknytningspunktet og tilknytningen til det kommunale ledningsanlegget i gangveien langs Røysliveien. Dersom det oppstår skader/vedlikeholdsarbeider på denne delen av anlegget skal ASH delta med 50 %.
   Dersom det oppstår skader/utføres vedlikeholdsarbeider på anlegget ovenfor tilknytningspunktet fra ASHs eiendom er dette ASH uvedkommende.

Ved inngrep på ASHs eiendom i form av drift og vedlikehold skal berørt terreng istandsette til minst samme standard terrenget hadde før inngrepet.

ASH deltar ikke i drift og vedlikehold før hans område er tilknyttet VA-anlegget.

AH deltar med 4 % i drift og vedlikeholdet av adkomstveien.

4. Tinglysing
Avtalen tinglyses på de respektive eiendommer.

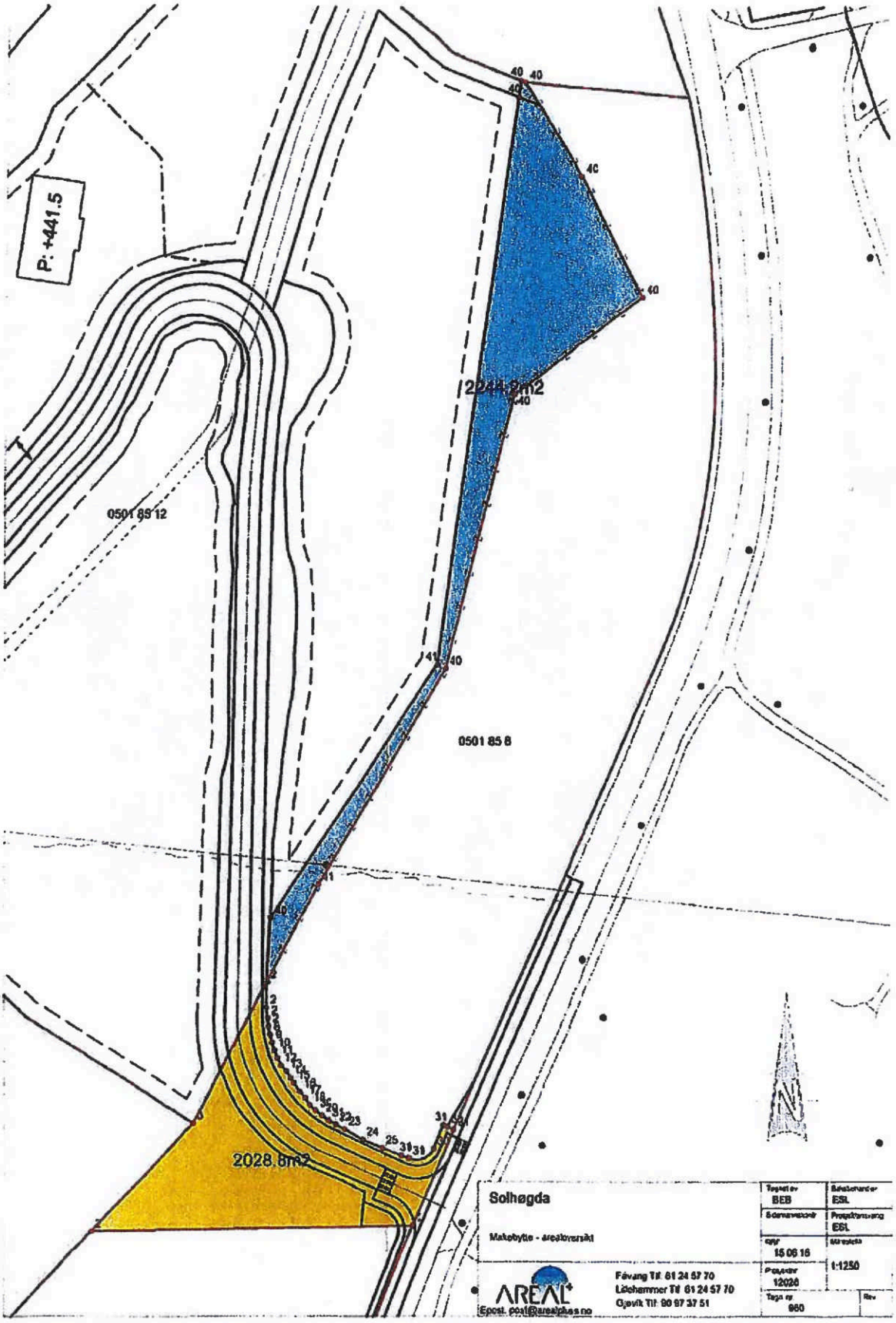
5. Avtalens formular
Avtalen er utarbeidet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Lillehammer, 14/9-16

ORG.NR: 932 433 222
FOR SOLHØGDA AS

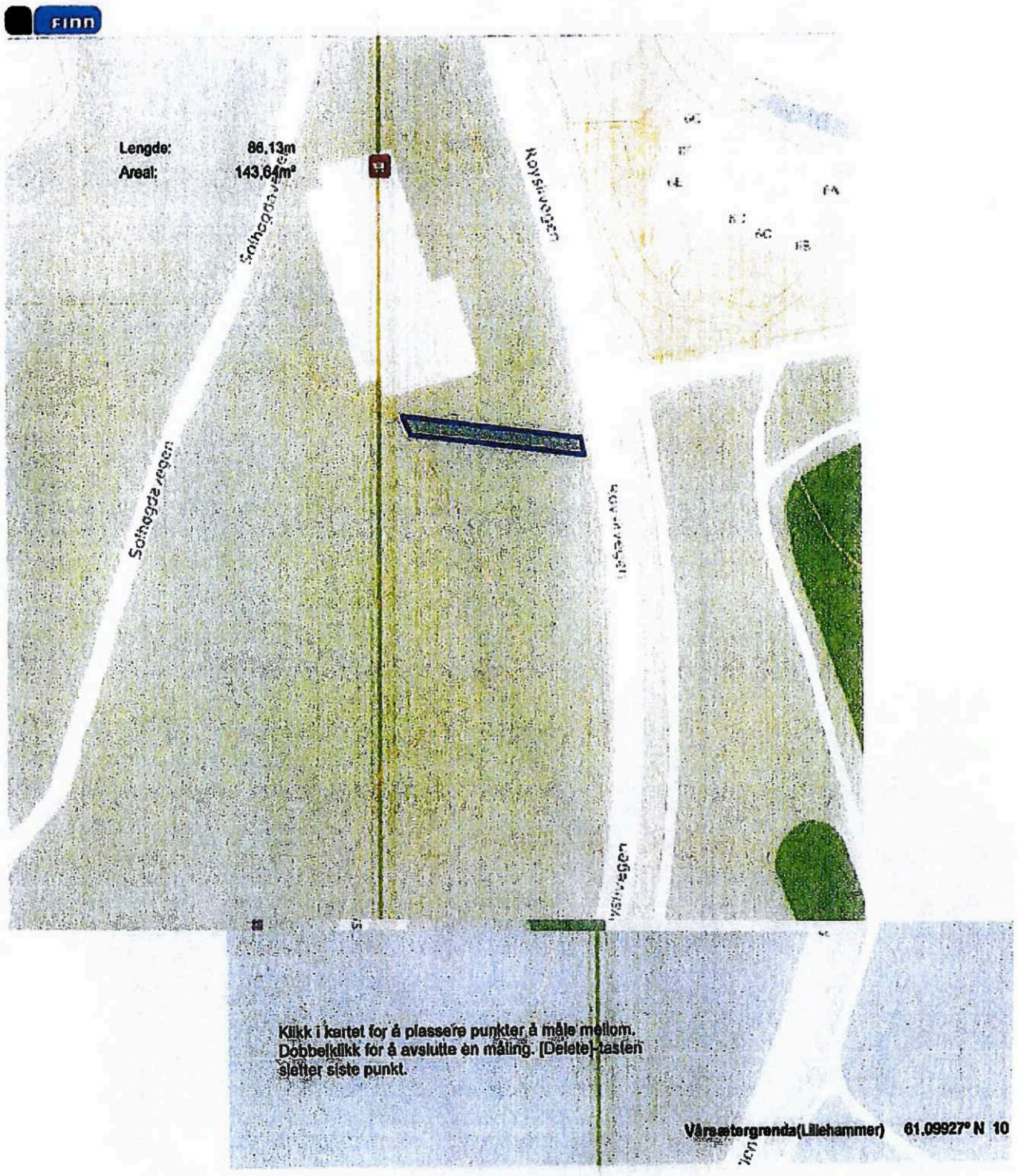
Arnt Sverre Høstmælingen

Anders Johan Huuse


P: +441.5
2244.2m2
0501 85 12
0501 85 8
2028.8m2
Solhøgda
Møtebytte - arealoversikt
AREAL+
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51
Epost: post@arealplus.no
BEB
ESL
15.06.16
1:1250
12026
960

FINN kart - en ledende norsk karttjeneste

Side 1 av 1



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0169 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3518811/24349419
Bestilling: C3 2024-06-25 (7) 26

Dato
25.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3022224	200	15.9.2020	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	381	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Faktura sendes:
Navn **:Anders Johan Huuse.**
Adresse **:Huse gård.**
Postnr/sted **:2625 Fåberg.**

Doknr: 3022224 Tinglyst: 15.09.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING
som regulerer forhold rundt private vann- og avløpsledninger.

Involverte parter.
Mellom eiere av gnr./bnr.85/381, og gnr./bnr 85/287.,gnr/bnr 85/380 samt for senere eiere er det inngått følgende avtale:

Tillatelser/forpliktelser
Eier av gnr./bnr 85/381. gir eier av gnr. /bnr, gnr. 85/287 /bnr., gnr.85/380 rett til å legge utvendig vann- og avløpsanlegg over sin eiendom etter planer godkjent av Lillehammer kommune. Det gis også rett til å drive nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid på ledningene. Graving må skjer på byggherrens bekostning og med minst mulig skade på terrenget. Etter avsluttet anleggs- og vedlikeholdsarbeider skal eier av ledningene foreta istandsetting og opprydding.

De som har vann- og avløpsanlegg liggende over sine eiendommer, forplikter seg til å ta hensyn til anlegget ved utnyttelse av sin eiendom, slik at ikke vann- og avløpsanlegget på noen måte kan utsettes for skade eller gjøres utilgjengelig.

Eieransvar
Eiendommene som er tilknyttet felles ledningsanlegg står solidarisk ansvarlig for den delen av ledningsanlegget som er felles. Stikkledningen til hver enkelt eiendom er den enkelte eier av eiendommen sitt ansvar.

Tvist
En eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmennene oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønn skal være endelig.

Tinglysing
Denne avtalen kan ikke avlyses uten godkjennelse av Lillehammer kommune. Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene:

Lillehammer ...2../..9.....-2020....

Gnr. /bnr.
85/381
Eierseksjonssameiet Solhøgda 1.
v/Styreleder Audun Simenrud. og Styremedlem Berit Elisabeth Bergheim Dahl
Org.nr: 919 971 789.

Audun Simenrud — B. Bergheim Dahl
Sign styreleder: Sign styremedlem:

Gnr. /bnr.		Gnr./bnr	
85/287		85/380	
Anders Johan Huuse	Kari Huuse	Anders Johan Huuse	Kari Huuse
Personnr:	Personnr:	Personnr:	Personnr:
Sign:	Sign:	Sign:	Sign:
ANDERS J. HUUSE	KARI HUUSE	Anders J. Huuse	KARI HUUSE

Solhøgdavegen 49

Nabolaget Røyslimoen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 31 elever, 4 klasser	7 min 4.2 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	8 min 4.3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 6.3 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	14 min 8.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	7 min 4.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Røyslimoen Røyslivegen Linje B5, 535	7 min 0.5 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

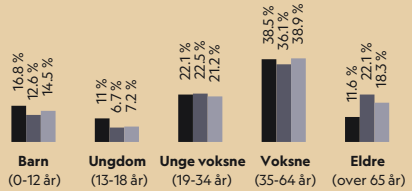
BARNEHAGER

Steinrøysa barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 1.1 km
Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 1.3 km
Røyslimoen barnehage (1-6 år) 63 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røyslimoen	6 min
Kiwi Røyslimoen	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Røyslimoen	1 514	623
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	8 min
Langsethagen balløkke	17 min
Espern Lillehammer	8 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min

«Rolig og naturskjønne omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

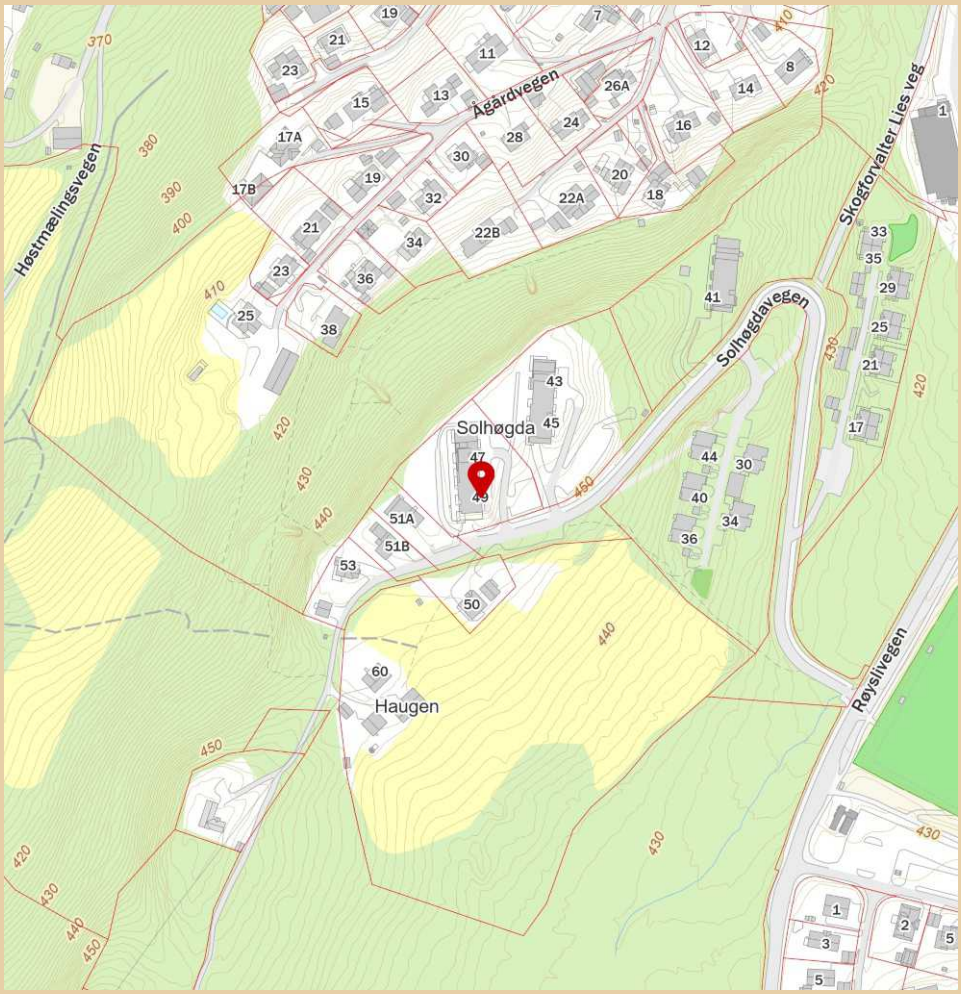
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solhøgdavegen 49, 2611 Lillehammer
Gnr. 85, Bnr. 381, Snr. 15, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@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.
