PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NORDSETERVEGEN 253

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

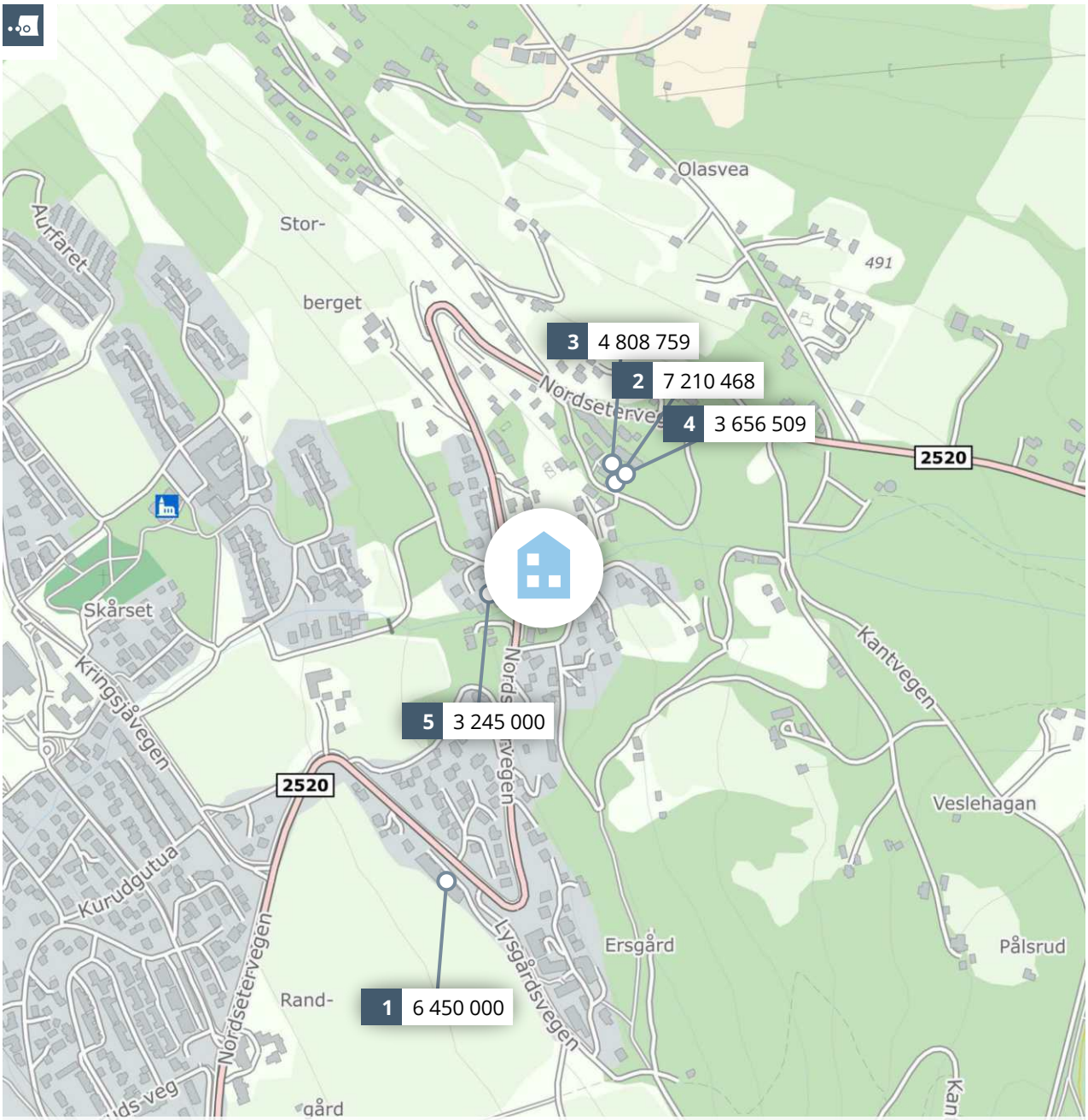
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDSETERVEGEN 253

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 48 BNR 254 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØVRE ÅLSBYGDA

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	55 195
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	2 947
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lysgårdsvegen 3				13.03.2026	6 450 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**77 711**
	83 m²	2020	3. etg	2 sov						
2	Sagbakken 87				09.07.2025	7 400 000	**7 200 000**	10 468	7 210 468	**63 250**
	114 m²	2012	4. etg	3 sov						
3	Sagbakken 55				29.04.2025	5 000 000	**4 800 000**	8 759	4 808 759	**54 031**
	89 m²	2012	2. etg	2 sov						
4	Sagbakken 51				27.08.2025	3 690 000	**3 650 000**	6 509	3 656 509	**54 575**
	67 m²	2012	1. etg	3 sov						
5	Skårsetrønningen 2 B				21.01.2026	3 300 000	**3 245 000**	0	3 245 000	**40 563**
	80 m²	2008	1. etg	2 sov						

Veldig pen 3-roms selveierleilighet med nydelig utsikt, egen p-plass, smørerom osv. Se vedlagte salgsoppgave.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.06.2019	19.06.2019	25.07.2019	3 700 000	3 650 000	0	3 650 000	
11.12.2017		11.12.2017	-	1 812 500	-	1 812 500	2
21.10.2014		21.10.2014	-	3 200 000	-	3 200 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ØVRE ÅLSBYGDA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

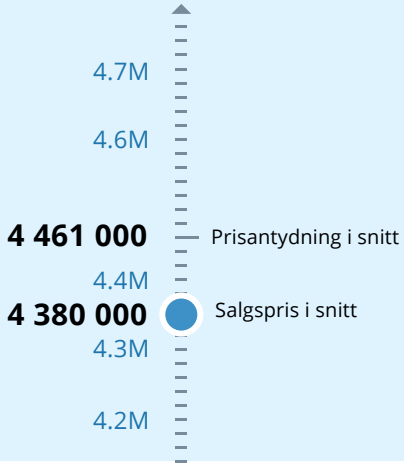


Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Leiligheter solgt i ØVRE ÅLSBYGDA grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

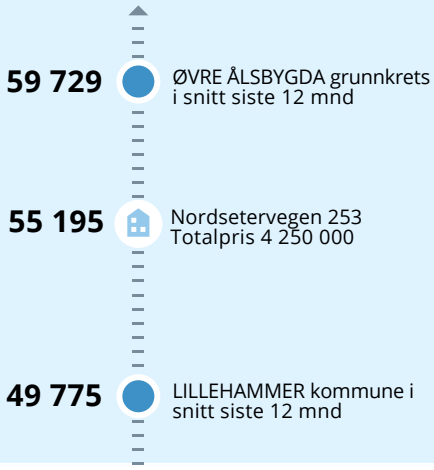


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

TAKSTCON

Nordsetervegen 253 , 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 48, bnr. 254, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20944-3038 **Eiendomsverdi ref nr:** AY5314

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Eirik Enge

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Enge
Uavhengig Takstingeniør
eirik@takstcon.no
472 44 600

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Del av felles bygningsmasse, eventuelt vedlikehold og oppgraderinger må tas i felleskap. les vedtekter for mer info rundt fordeling av kostnader.
Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.
Ytterdør i treverk Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Terrasse mot vest med adkomst fra kjøkken. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedsak preget av: Parkett. Fliser.
Vegger i hovedsak preget av: Malte plater. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Malte plater.
Etasjeskiller i betong.
Glatte/lette dører.
Oppvarming består av: Sentralfyr med radiatorer og gulvvarme.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.
Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.
Fliser på gulv. Gulvvarme. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.
Plastsluk. Smøremembran. Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Tilluft ved dør.
Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt.Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate.
Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys,
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Rør i rør. Waterguard.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Oppvarming via felles sentralvarme. Oppvarming via radiatorer og gulvvarme.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår er plassert i kjøkkenbenk.
Vannbåren varme fra felles sentral.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg. Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat/skrånende tomt. Terreng er del av felles tomt og derfor ikke vurdert, eventuelle endringer må tas i samrådet med de andre eierne.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type
Del av felles bygningsmasse. Tilstandsgrad ikke vurdert.

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

- Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene

Beskrivelse av eiendommen

er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

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

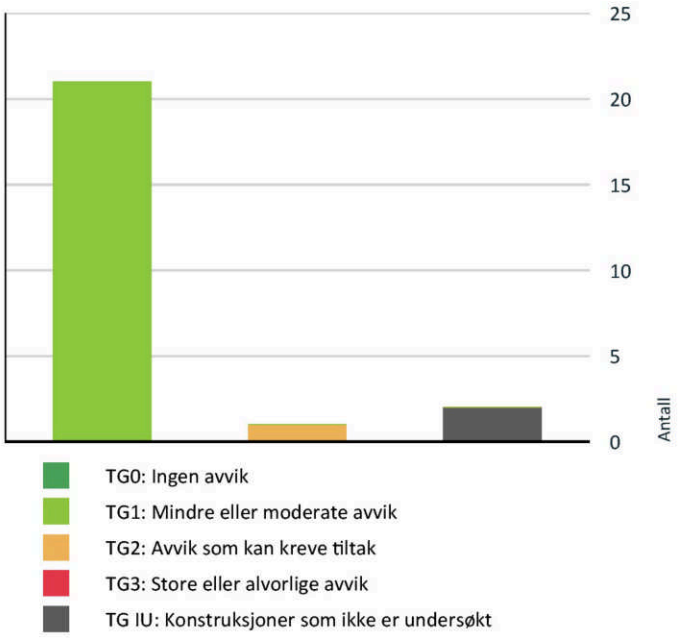
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det gjøres oppmerksom på at sameiet normalt er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Del av felles bygningsmasse, eventuelt vedlikehold og oppgraderinger må tas i felleskap. les vedtekter for mer info rundt fordeling av kostnader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest med adkomst fra kjøkken. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndløper flasser maling og er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig å vedlikeholde og reparere en værslitt og oppsprekket terrasse for å sikre sikkerheten og levetiden til terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

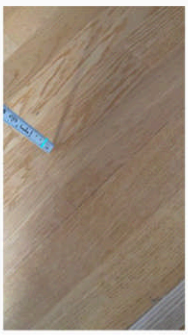
Beskrivelse

Gulv i hovedsak preget av: Parkett. Fliser.
Vegger i hovedsak preget av: Malte plater. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/lette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Sentralfyr med radiatorer og gulvvarme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

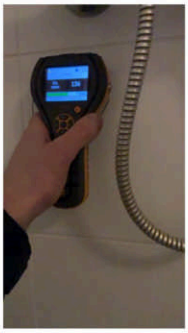
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

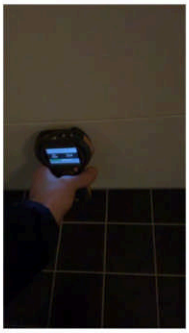
TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



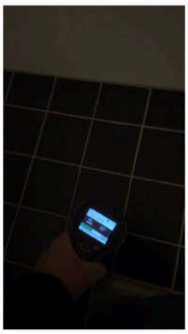
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran. Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt.Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

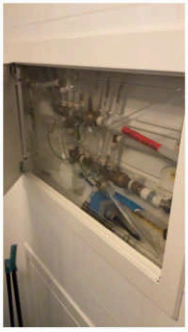
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Rør i rør. Waterguard.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

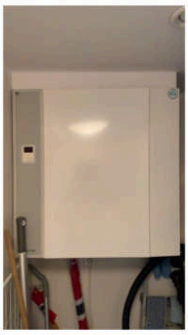
Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

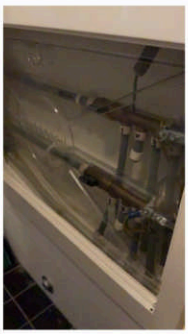
Tilstandsrapport

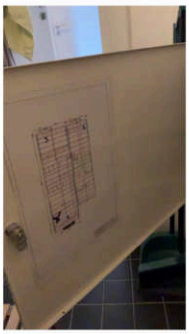


TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming via felles sentralvarme. Oppvarming via radiatorer og gulvvarme.

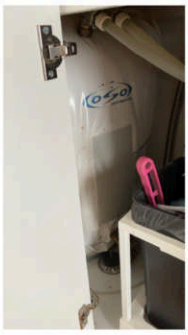




TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår er plassert i kjøkkenbank.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra felles sentral.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg. Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.



TOMTEFORHOLD

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt. Terreng er del av felles tomt og derfor ikke vurdert, eventuelle endringer må tas i samrådet med de andre eierne.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type
Del av felles bygningsmasse. Tilstandsgrad ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på

at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

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

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

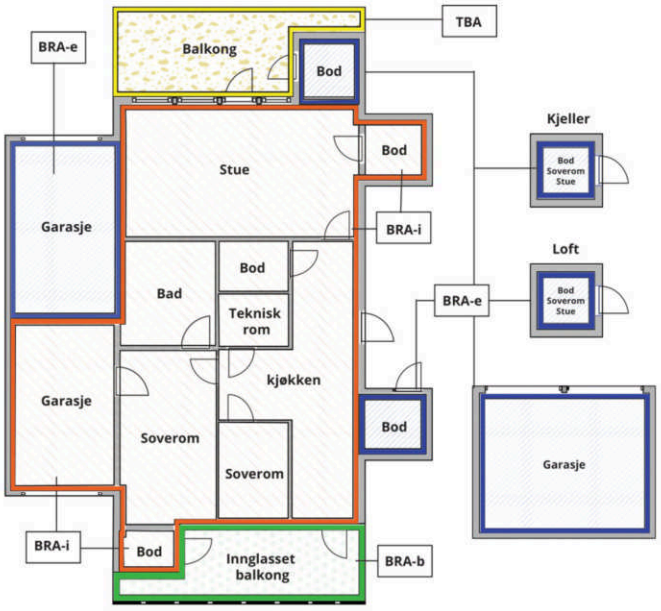
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	77			77	9
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**9**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Eirik Enge	Takstingeniør
	Wenche Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	48	254		12	2791 m²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nordsetervegen 253

Hjemmelshaver
Moen Wenche

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Parkering i felles parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.03.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026	Innhentet informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

enova

Energiattest



Adresse	
Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271723**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300426843**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **254**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
85,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
92,36 kWh/m²	**8 026 kWh**

Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260075

Selger 1 navn
Wenche Moen

Gateadresse
Nordsetervegen 253

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260075

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje inn i noen boder ved voldsomt regnvær. Dette har ikke vært oppdaget i min bod. Det har vært gjort tiltak for å få slutt på lekkasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Test av el-kurser til leiligheter var utført høsten 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EASEE CHARGE

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260075

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260075

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Moen	34ae8d10a6bfe998f7aa3 59d974e7292ecc2bc04	11.03.2026 15:30:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260075

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

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**48**	**254**	**0**	**12**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.06.2014	Nei	Nei			77/1453	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Reseksjonering	30.10.2020	02.11.2020	18/650		48/254/0/3	0
					48/254/0/22	0
					48/254/0/20	0
					48/254/0/19	0
					48/254/0/10	0
					48/254/0/2	0
					48/254/0/13	0
					48/254	0
					48/254/0/5	0
					48/254/0/21	0
					48/254/0/15	0
					48/254/0/18	0
					48/254/0/9	0
					48/254/0/4	0
					48/254/0/11	0
					48/254/0/12	0
					48/254/0/17	0
					48/254/0/6	0
					48/254/0/14	0

				48/254/0/16	0
				48/254/0/1	0
				48/254/0/7	0
				48/254/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		48/254/0/15	0
				48/254/0/6	0
				48/254/0/14	0
				48/254/0/3	0
				48/254/0/5	0
				48/254/0/10	0
				48/254/0/20	0
				48/254/0/9	0
				48/254/0/11	0
				48/254/0/4	0
				48/254/0/7	0
				48/254/0/18	0
				48/254/0/22	0
				48/254	0
				48/254/0/2	0
				48/254/0/1	0
				48/254/0/16	0
				48/254/0/17	0
				48/254/0/19	0
				48/254/0/21	0
				48/254/0/13	0
				48/254/0/8	0
				48/254/0/12	0
Feilretting	19.07.2016	27.09.2019	15/2649	48/254/0/3	0
				48/254/0/8	0
				48/254/0/1	0
				48/254/0/16	0
				48/254/0/15	0

				48/254/0/4	0
				48/254/0/17	0
				48/254/0/21	0
				48/254/0/20	0
				48/254/0/7	0
				48/254	0
				48/254/0/11	0
				48/254/0/19	0
				48/254/0/14	0
				48/254/0/9	0
				48/254/0/13	0
				48/254/0/2	0
				48/254/0/5	0
				48/254/0/22	0
				48/254/0/18	0
				48/254/0/10	0
				48/254/0/12	0
				48/254/0/6	0
Reseksjonering	01.06.2015	15.06.2015	15/2649-2	48/254/0/9	0
				48/254	0
				48/254/0/16	0
				48/254/0/18	0
				48/254/0/21	0
				48/254/0/14	0
				48/254/0/1	0
				48/254/0/20	0
				48/254/0/12	0
				48/254/0/8	0
				48/254/0/11	0
				48/254/0/10	0
				48/254/0/22	0
				48/254/0/15	0

				48/254/0/6	0
				48/254/0/4	0
				48/254/0/2	0
				48/254/0/3	0
				48/254/0/7	0
				48/254/0/13	0
				48/254/0/5	0
				48/254/0/19	0
				48/254/0/17	0
Seksjonering	06.05.2014	06.05.2014	14/953-5	48/254/0/9	0
				48/254/0/6	0
				48/254/0/17	0
				48/254/0/22	0
				48/254/0/4	0
				48/254/0/12	0
				48/254/0/3	0
				48/254/0/14	0
				48/254/0/20	0
				48/254/0/18	0
				48/254/0/15	0
				48/254/0/10	0
				48/254/0/1	0
				48/254	0
				48/254/0/16	0
				48/254/0/11	0
				48/254/0/19	0
				48/254/0/2	0
				48/254/0/5	0
				48/254/0/8	0
				48/254/0/7	0
				48/254/0/13	0
				48/254/0/21	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300426843	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2851	0	2851

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordsetervegen	253			Nord: 6778717.93 Øst: 579677 System: EPSG:25832		Grunnkrets 502-Øvre Ålsbygda Kirkesokn 3-Nordre Ål Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2618-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer SKOLEKRETS 5-Nordre Ål

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	**48**	**254**	**0**	**0**	Grunneiendom	Lillehammer panorama II, byggetrinn 1	Ja	2791,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.04.2014	Nei	Nei	Ja	22		Nord: 6778736,36 Øst: 579669,845 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Reseksjonering	30.10.2020	02.11.2020	18/650		48/254/0/3	0
					48/254/0/22	0
					48/254/0/20	0
					48/254/0/19	0
					48/254/0/10	0
					48/254/0/2	0
					48/254/0/13	0
					48/254	0
					48/254/0/5	0
					48/254/0/21	0
					48/254/0/15	0
					48/254/0/18	0
					48/254/0/9	0
					48/254/0/4	0
					48/254/0/11	0
					48/254/0/12	0
					48/254/0/17	0
					48/254/0/6	0
					48/254/0/14	0
					48/254/0/16	0
					48/254/0/1	0
					48/254/0/7	0
					48/254/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			48/254/0/15	0
					48/254/0/6	0
					48/254/0/14	0
					48/254/0/3	0
					48/254/0/5	0

					48/254/0/10	0
					48/254/0/20	0
					48/254/0/9	0
					48/254/0/11	0
					48/254/0/4	0
					48/254/0/7	0
					48/254/0/18	0
					48/254/0/22	0
					48/254	0
					48/254/0/2	0
					48/254/0/1	0
					48/254/0/16	0
					48/254/0/17	0
					48/254/0/19	0
					48/254/0/21	0
					48/254/0/13	0
					48/254/0/8	0
					48/254/0/12	0
Oppmålingsforretning	07.03.2018	28.01.2019	16/794		308/4	0
				Mottaker	48/262	3929,9
					48/245	0
					48/243	0
					48/244	0
				Avgiver	48/2	-3929,9
					48/254	0
					48/150	0
					48/55	0
					48/142	0
					48/5	0
					48/20	0
					48/261	0
					48/1	0

					308/5	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	22.11.2016	27.01.2020	20/574		48/262	0
				Avgiver	48/254	-448,1
				Mottaker	308/4	448,1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	22.11.2016	27.01.2020	20/574	Mottaker	308/4	405,7
					48/254	0
				Avgiver	48/111	-405,7
Feilretting	19.07.2016	27.09.2019	15/2649		48/254/0/3	0
					48/254/0/8	0
					48/254/0/1	0
					48/254/0/16	0
					48/254/0/15	0
					48/254/0/4	0
					48/254/0/17	0
					48/254/0/21	0
					48/254/0/20	0
					48/254/0/7	0
					48/254	0
					48/254/0/11	0
					48/254/0/19	0
					48/254/0/14	0
					48/254/0/9	0
					48/254/0/13	0
					48/254/0/2	0
					48/254/0/5	0
					48/254/0/22	0
					48/254/0/18	0
					48/254/0/10	0
					48/254/0/12	0
					48/254/0/6	0
Oppmålingsforretning	03.02.2016	03.02.2016	16/794		48/20	0

					48/150	0
					48/5	0
					48/55	0
					308/4	0
					48/142	0
				Avgiver	48/2	-3928,6
					48/261	0
					48/243	0
					308/5	0
					48/245	0
					48/1	0
					48/244	0
					48/254	0
				Mottaker	48/262	3928,6
Reseksjonering	01.06.2015	15.06.2015	15/2649-2		48/254/0/9	0
					48/254	0
					48/254/0/16	0
					48/254/0/18	0
					48/254/0/21	0
					48/254/0/14	0
					48/254/0/1	0
					48/254/0/20	0
					48/254/0/12	0
					48/254/0/8	0
					48/254/0/11	0
					48/254/0/10	0
					48/254/0/22	0
					48/254/0/15	0
					48/254/0/6	0
					48/254/0/4	0
					48/254/0/2	0
					48/254/0/3	0

					48/254/0/7	0
					48/254/0/13	0
					48/254/0/5	0
					48/254/0/19	0
					48/254/0/17	0
Oppmålingsforretning	29.10.2014	10.12.2014	14/661		48/231	0
				Mottaker	48/254	3239,5
					308/4	0
				Avgiver	48/243	-3239,5
					48/2	0
					48/111	0
Seksjonering	06.05.2014	06.05.2014	14/953-5		48/254/0/9	0
					48/254/0/6	0
					48/254/0/17	0
					48/254/0/22	0
					48/254/0/4	0
					48/254/0/12	0
					48/254/0/3	0
					48/254/0/14	0
					48/254/0/20	0
					48/254/0/18	0
					48/254/0/15	0
					48/254/0/10	0
					48/254/0/1	0
					48/254	0
					48/254/0/16	0
					48/254/0/11	0
					48/254/0/19	0
					48/254/0/2	0
					48/254/0/5	0
					48/254/0/8	0
					48/254/0/7	0

					48/254/0/13	0
					48/254/0/21	0
Oppmålingsforretning	11.03.2014	11.03.2014	14/661		48/2	0
					48/111	0
				Avgiver	48/243	-2256,8
				Mottaker	48/254	2256,7
					48/231	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300426843	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2851	0	2851

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordsetervegen	253			Nord: 6778717,93 Øst: 579677 System: EPSG:25832		Grunnkrets 502-Øvre Ålsbygda Kirkesokn 3-Nordre Ål Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2618-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer SKOLEKRETS 5-Nordre Ål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 14/000007	

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
2791,4	Nord: 6778736,36009639 Øst: 579669,84499607 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: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 254 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55260075

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse - Nåværende

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	2024p114e13 - Endring av Reguleringsplan for Sagbakken
Reguleringsformål	Bebyggelse - blokkbebyggelse

Kommentar
I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Hensyn som gjelder er - H550_1 hensyn landskap - H320_01 flomfare for del av eiendommen mot Skurva. Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «2024p114e13 - Endring av Reguleringsplan for Sagbakken» Arealformål «Bebyggelse - blokkbebyggelse». Felt B2. Ved motstrid gjelder Kommuneplanen av nyere dato framfor eldre reguleringsplanen.

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.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	48
Bruksnummer:	254
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	12

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.03.2026 kl. 14:21
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:	02.06.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	77 / 1453 i matrikkelenhet 48 / 254
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100454	MOEN WENCHE		NORDSETERVEGEN 253 2618 LILLEHAMMER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100454	MOEN WENCHE		NORDSETERVEGEN 253 2618 LILLEHAMMER	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	30.10.2020	Tinglyst	27.01.2021	0501baa	02.11.2020
Reseksjonering	18/650	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3405 - 48/254		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/1		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/2		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/3		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/4		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/5		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/6		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/7		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/8		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/9		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/10		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/11		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/12		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/13		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/14		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/15		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/16		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/17		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/18		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/19		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/20		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/21		
		Etablert/Endret	3405 - 48/254/0/22		

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 - 48/254		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/1		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/1		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/2		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/2		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/3		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/3		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/4		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/4		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/5		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/5		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/6		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/6		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/7		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/7		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/8		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/8		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/9		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/9		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/10		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/10		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/11		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/11		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/12		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/12		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/13		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/13		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/14		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/14		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/15		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/15		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/16		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/16		
		Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/17		
		Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/17		

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

Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/18
Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/18
Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/19
Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/19
Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/20
Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/20
Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/21
Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/21
Omnummerert til:	3405 - 48/254/0/22
Omnummerert fra:	0501 - 48/254/0/22

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Feilretting av seksjoner	19.07.2016			0501baa	27.09.2019
Feilretting Nektet tinglyst	15/2649	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0501 - 48/254		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/1		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/2		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/3		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/4		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/5		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/6		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/7		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/8		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/9		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/10		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/11		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/12		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/13		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/14		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/15		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/16		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/17		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/18		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/19		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/20		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/21		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/22		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	01.06.2015	Tinglyst	08.06.2016	0501gat	15.06.2015
Reseksjonering	15/2649-2	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0501 - 48/254		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/1		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/2		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/3		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/4		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/5		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/6		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/7		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/8		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/9		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/10		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/11		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/12		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/13		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/14		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/15		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/16		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/17		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/18		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/19		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/20		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/21		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/22		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	06.05.2014	Tinglyst	05.06.2014	0501gat	06.05.2014
Seksjonering	14/953-5	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	HEIGB 48/254	Etablert/Endret	0501 - 48/254		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/1		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/2		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/3		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/4		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/5		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/6		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/7		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/8		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/9		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/10		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/11		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/12		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/13		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/14		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/15		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/16		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/17		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/18		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/19		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/20		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/21		
		Etablert/Endret	0501 - 48/254/0/22		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 426 843		Bebygd areal:	2 795	Ant. boliger:	19	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	2 851	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	08.10.2012
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.08.2013
	Nord: 6778729	Øst: 579665	Bruksareal totalt:	2 851			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	27.06.2014
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	14.09.2017
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

Etasjer

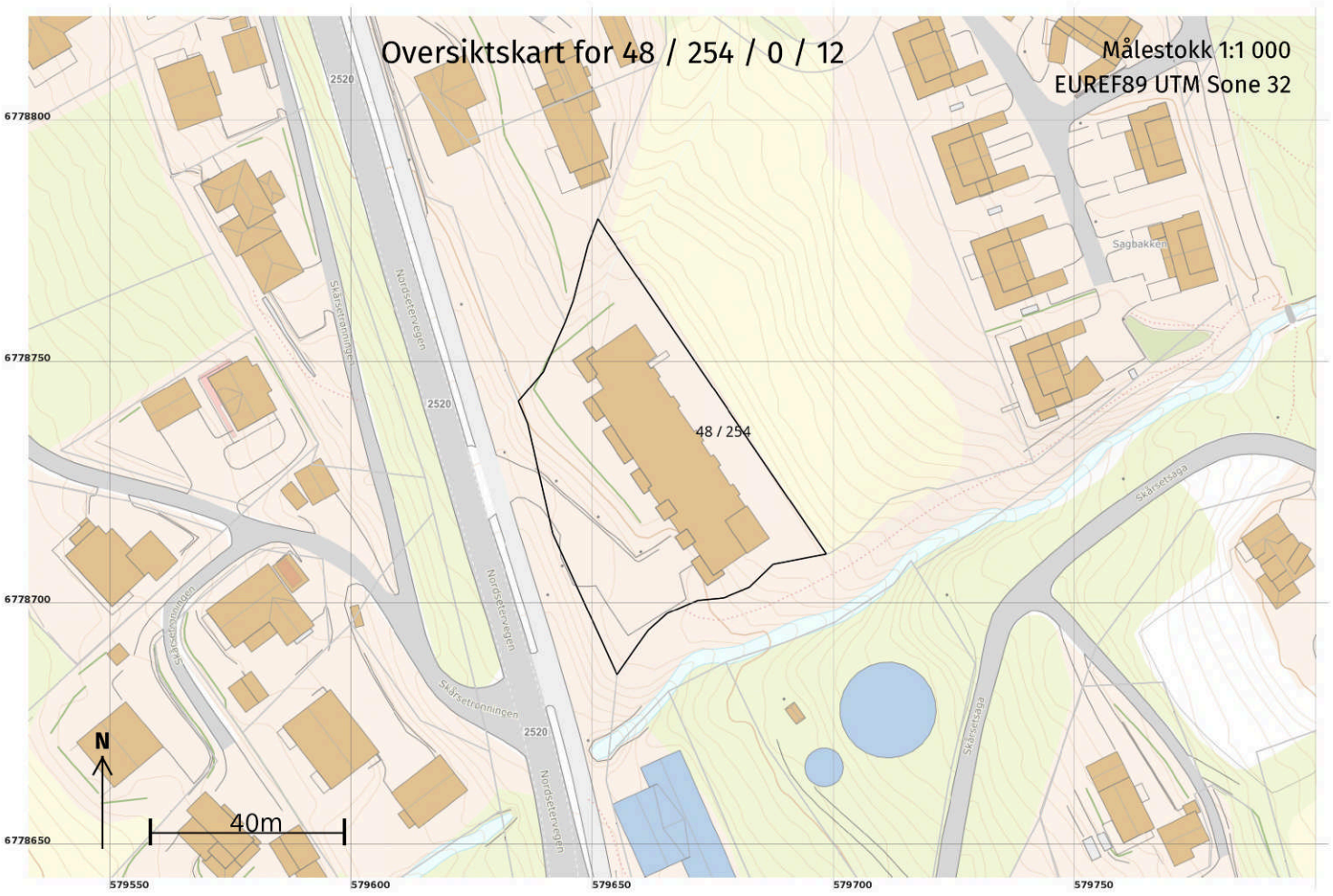
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	6	649	0	649	0	0	0
H01	7	649	0	649	0	0	0
U01	6	738	0	738	0	0	0
K01	0	815	0	815	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4340 Nordsetervegen 253	H0101	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	48/254/0/12

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Anderssen + Fremming as		postboks 556 2304 HAMAR


Oversiktskart for 48 / 254 / 0 / 12
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
48 / 254
Nordsetervegen
Skårsetterminnen
Sagbakken
Skårsetsaga
2520
N
40m
6778800
6778750
6778700
6778650
579550
579600
579650
579700
579750

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 254	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Nordsetervegen 253 2618 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- A Bygg og anlegg
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Hekk
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Sti
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Byggetiltak
- Riving
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Bru
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Elv
- Høydekurve_Lillehammer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn
- Privatveg gatenavn



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Andre
- Brønn
- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Sprinkleranlegg
- Stakerør
- Svømmebasseng
- Andre punkt

Lillehammer kommune

Vann og avløp

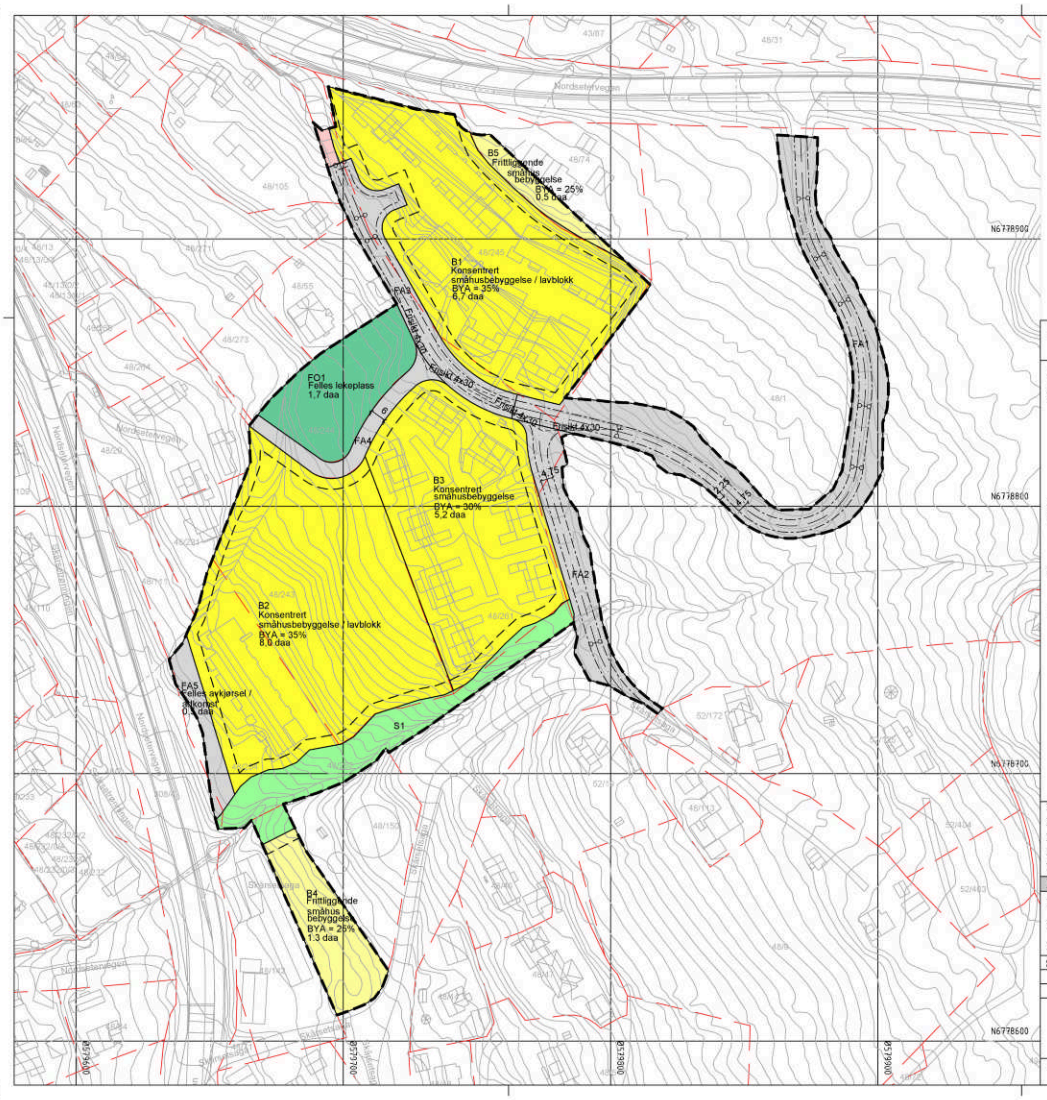
N

Dato: 2026.03.19

Sign: RHO

Målestokk 1:750

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B4 - B5 — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- B3 — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- B1 - B2 — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- FO1 — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- FA1 - FA5 — Kjøreveg
- Gangareal — Gangveg/gangareal/gågate

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- S1 — Friområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	November 2024	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 25.0 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Reguleringsendring av:

Lillehammer kommune

Reguleringsplan for Sagbakken

Nasjonal arealplanID: 2024p114e13

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
xxxxxx	04.07.2025	18.02.2025	04.07.2025

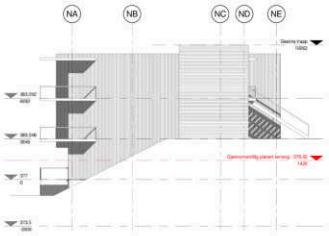
Utarbeidet av: ANDERSSEN ▲ FREMMING ARKITEKTER

Saksnr 2025/1296

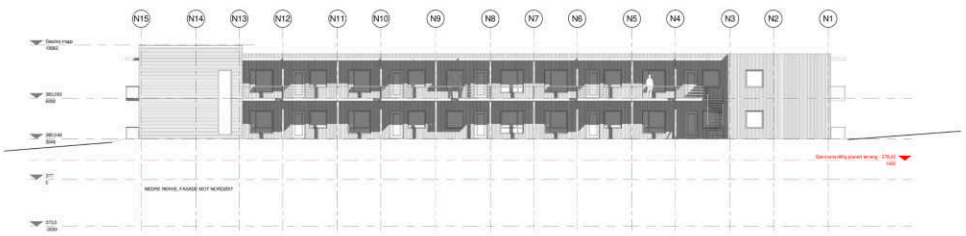
Rev. dato xxxxx

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak.

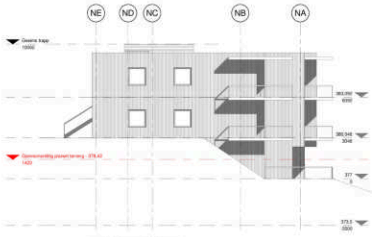
Plansjef



NEDRE REKKE, FASADE MOT SØRØST



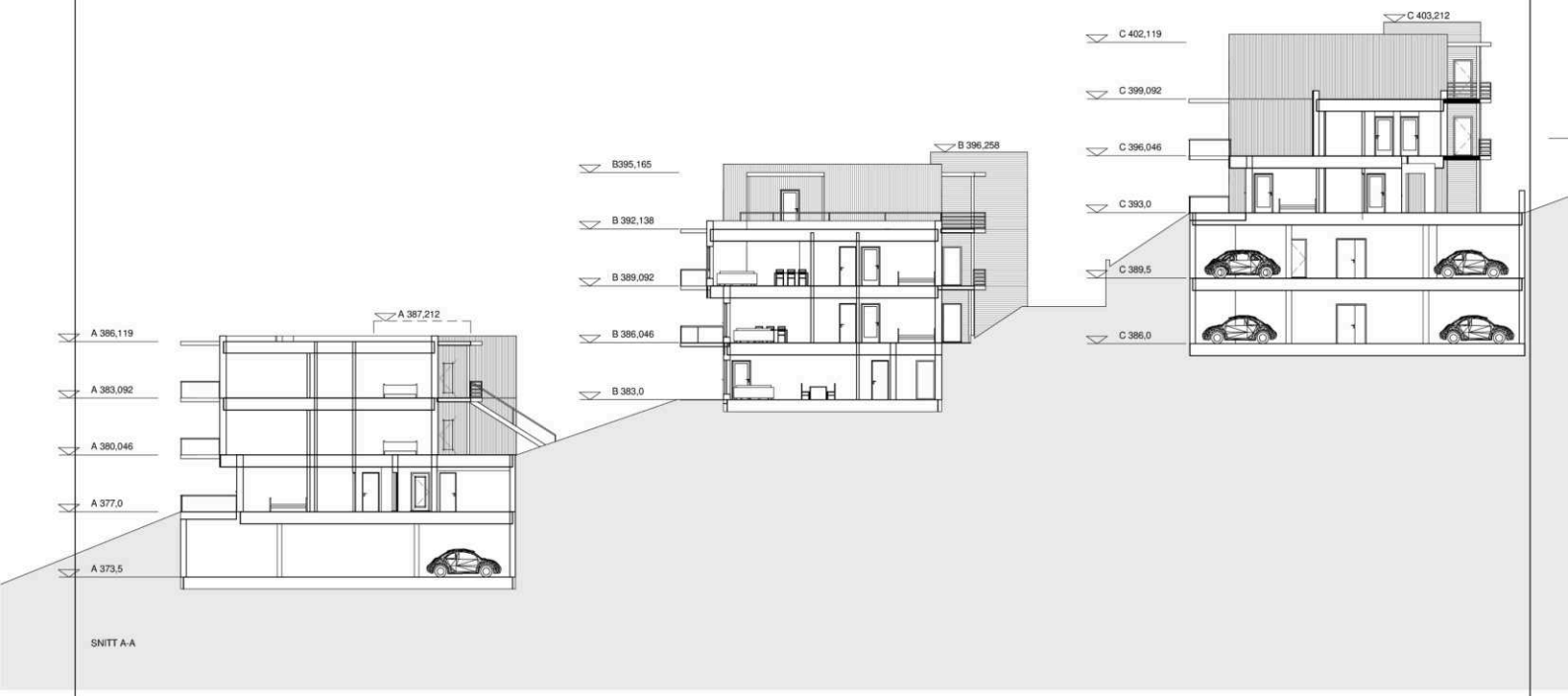
NEDRE REKKE, FASADE MOT NORDØST



NEDRE REKKE, FASADE MOT NORDVEST



NEDRE REKKE, FASADE MOT SØRVEST

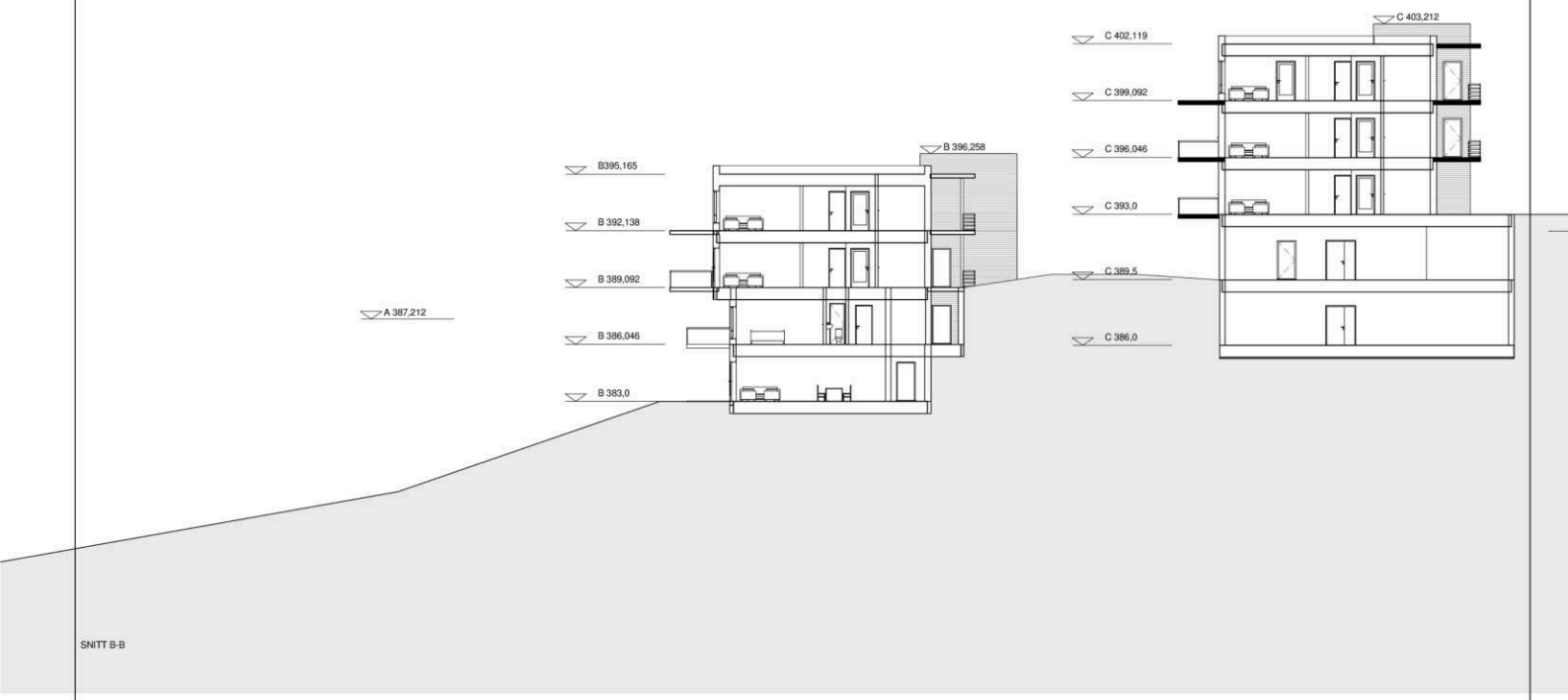


SNITT A-A

Lillehammer Panorama II

Rammesøknad 06.07.2012 Snitt A 1 : 200 A040

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKTER STEINAR ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN
POSTBOKS 556 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01 E-POST AR@SIVILARKITEKTER.NO

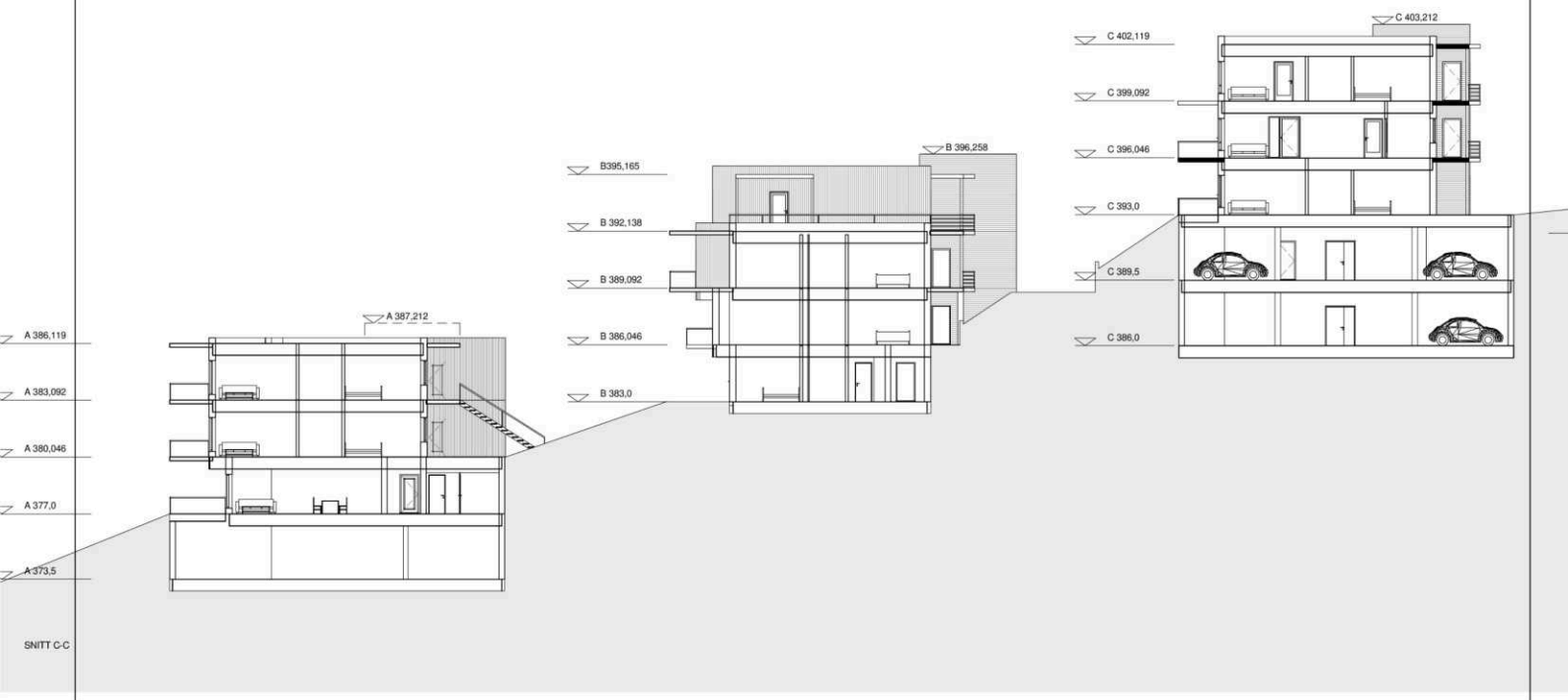


SNITT B-B

Lillehammer Panorama II

Rammesøknad 06.07.2012 Snitt B 1 : 200 A041

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKTER STEINAR ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN
POSTBOKS 556 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01 E-POST ARK@SIVILARKITEKTER.NO

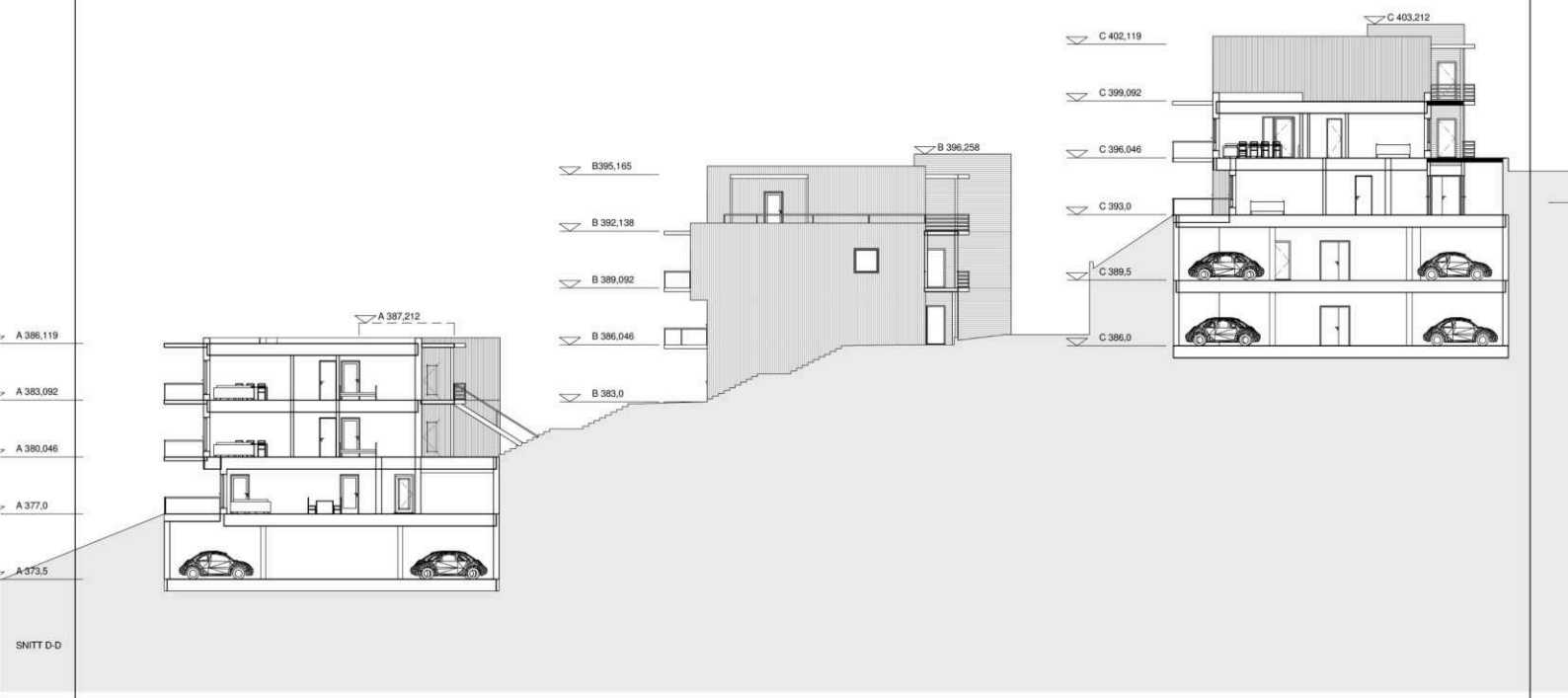


SNITT C-C

Lillehammer Panorama II

Rammesøknad 06.07.2012 Snitt C 1 : 200 A042

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKTER STEINA R ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN
POSTBOKS 556 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01 E-POST ARK@SIVILARKITEKTER.NO

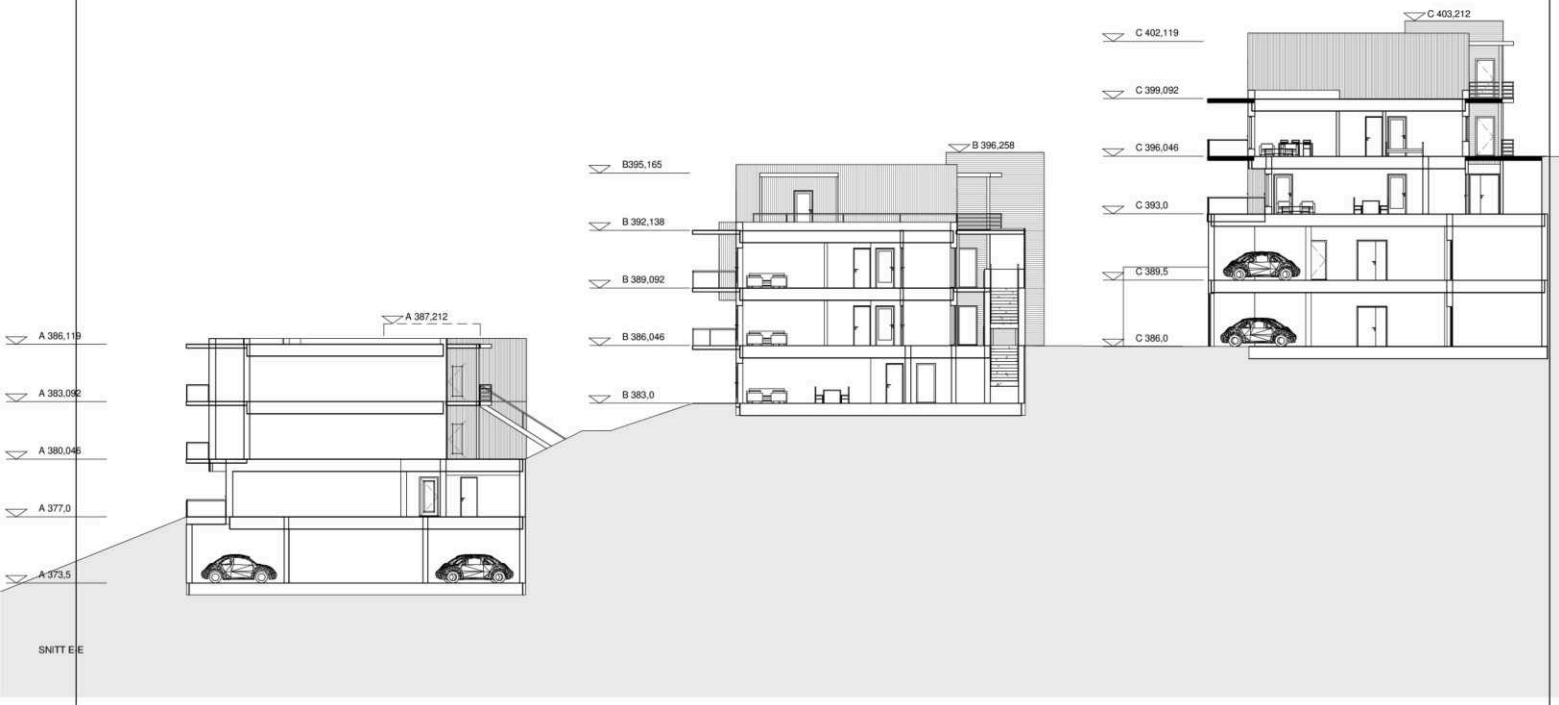


SNITT D-D

Lillehammer Panorama II

Rammesøknad 06.07.2012 Snitt D 1 : 200 A043

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKTER STEINAR ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN
POSTBOKS 556 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01 E-POST AR@SIVILARKITEKTER.NO

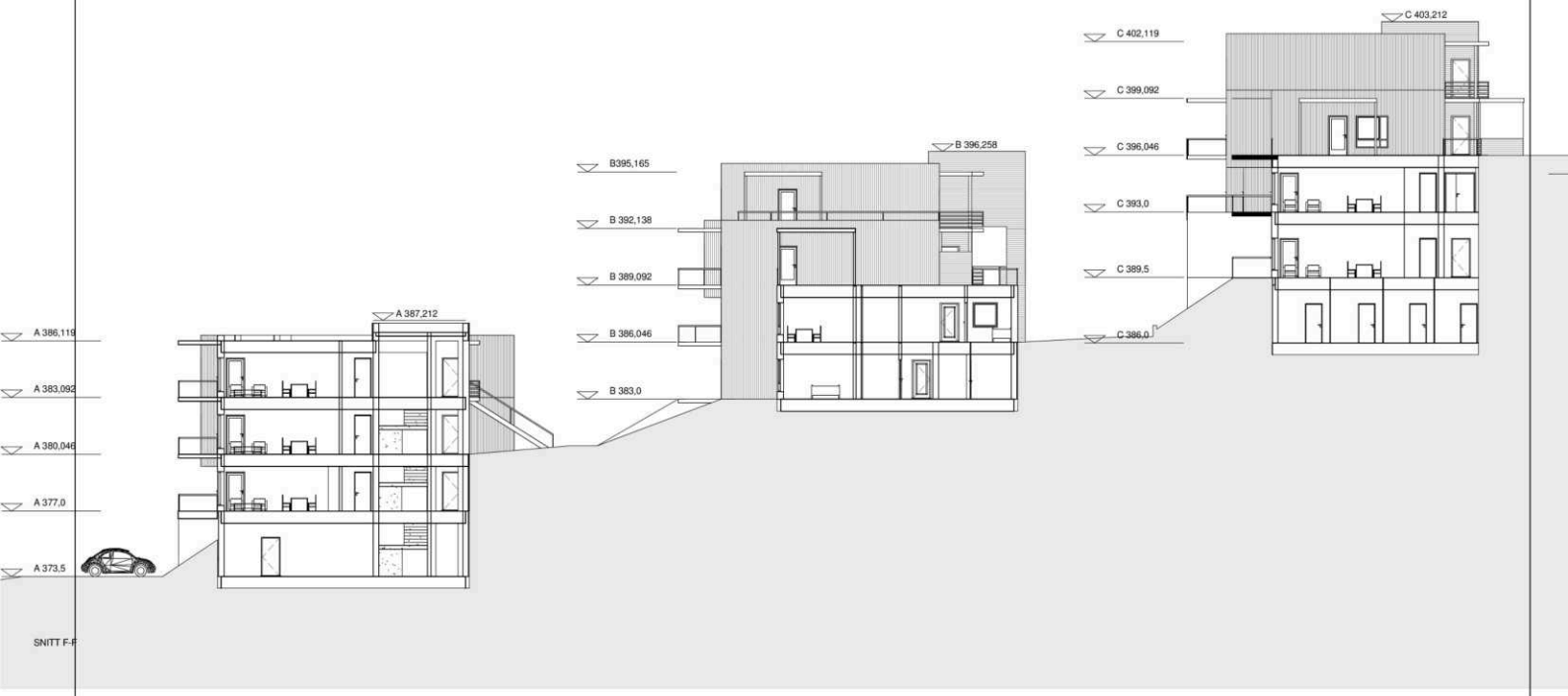


SNITT E-E

Lillehammer Panorama II

Rammesøknad 06.07.2012 Snitt E 1 : 200 A044

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKTER STEINAR ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN
POSTBOKS 556 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01 E-POST AR@SIVILARKITEKTER.NO



Lillehammer Panorama II

Rammesøknad 06.07.2012 Snitt F 1 : 200 A044

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKTER STEINA R ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN
POSTBOKS 556 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01 E-POST AR@SIVILARKITEKTER.NO

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**48**	Bnr.	**254**	Festenr:		Snr.	**12**
Adresse:	Nordsetervegen 253, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21 307,76

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. 7 618,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 12. mars 2026

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
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 19.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 254 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55260075

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

Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til 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

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**254**	Festenr:		Seksjonsnr:	12
Adresse:	Nordsetervegen 253, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 12. mars 2026

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

Dato:14.09.2017
Vår ref.: ERIOTTVI 17/7010-2
Arkivkode: FEIGB 48/243
Løpenum: 17/19408
Deres ref: WO

Anderssen + Fremming AS
Postboks 556

2304 HAMAR

FERDIGATTEST

Vedrørende: LILLEHAMMER PANORAMA II
Adresse: Nordsetervegen 249, 251, 253, 255, 257, 259,261, 263 og 265
Gnr./Bnr. 48/254

Tiltakshaver: Lillehammer Panorama II AS
Ansvarlig søker: Anderssen + Fremming AS

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype / bygningsnummer	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4.etg 300426843	
Journalnummer for rammetillatelse:	11/5713-6	Dato: 15.10.2012
Journalnummer for endringstillatelse:	11/5713-13	Dato: 24.03.2014
Journalnummer for igangs.tillatelse:	11/5713-13	Dato: 24.03.2014
Journalnummer midlertidig brukstillatelse:	11/5713-23	Dato: 04.07.2014
Journalnummer for endringstillatelse:	11/5713-26	Dato: 04.12.2014

Signert gjennomføringsplan datert 01.06.17 er mottatt fra ansvarlig søker.

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

Matrikkelopplysninger:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4.etg
Bygningsnummer: 300426843

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Bolignr.	Type	Bruksareal	Adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
U0101	Bolig	56 m^2	Nordsetervegen 249	48	254	0	6
U0102	Bolig	60 m^2	Nordsetervegen 249	48	254	0	5
U0103	Bolig	60 m^2	Nordsetervegen 249	48	254	0	4
U0104	Bolig	82 m^2	Nordsetervegen 249	48	254	0	3
U0105	Bolig	88 m^2	Nordsetervegen 249	48	254	0	2
U0106	Bolig	56 m^2	Nordsetervegen 249	48	254	0	1
H0101	Bolig	56 m^2	Nordsetervegen 251	48	254	0	13
H0101	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 253	48	254	0	12
H0101	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 255	48	254	0	11
H0101	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 257	48	254	0	10
H0101	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 259	48	254	0	9
H0101	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 261	48	254	0	8
H0101	Bolig	83 m^2	Nordsetervegen 263	48	254	0	7
H0201	Bolig	56 m^2	Nordsetervegen 265	48	254	0	19
H0202	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 265	48	254	0	18
H0203	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 265	48	254	0	17
H0204	Bolig	77 m^2	Nordsetervegen 265	48	254	0	16
H0205	Bolig	113 m^2	Nordsetervegen 265	48	254	0	15
H0206	Bolig	127 m^2	Nordsetervegen 265	48	254	0	14

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: *Lillehammer Panorama II AS, Innherredsvegen 103, 7043 Trondheim.*
Vann og avløp – Matrikkel/Eiendomsskatt



Tegningsnr:	A 011
Rev:	A
Tittel:	NEDRE REKKE 1.ETASJE Kote 377

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORSLUPPO TEGNING

A	ARKITEKT	ANDREBEN + REMMING AS
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ANDREBEN + REMMING AS (M)ARKITEKTER MNAL

Oppdragsnavn:
LILLEHAMMER PANORAMA II

Tittel:
Lillehammer Paronama II
NEDRE REKKE 1.ETASJE
Kote 377

Tegnet av:	Kontrollert av:	Signert av:
MW/ HML	WO	
Fil:	Målestokk:	Dato:
	1:100	05.10.2012
Prosjektnr.:	Tegningsnr:	Rev.:
1093	A 011	A



Tegningsnr:	A 012
Rev:	A

Tittel:
NEDRE REKKE 2.ETASJE
Kote 380

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORSLØPIG TEGNING

Leilighetsoppstilter:

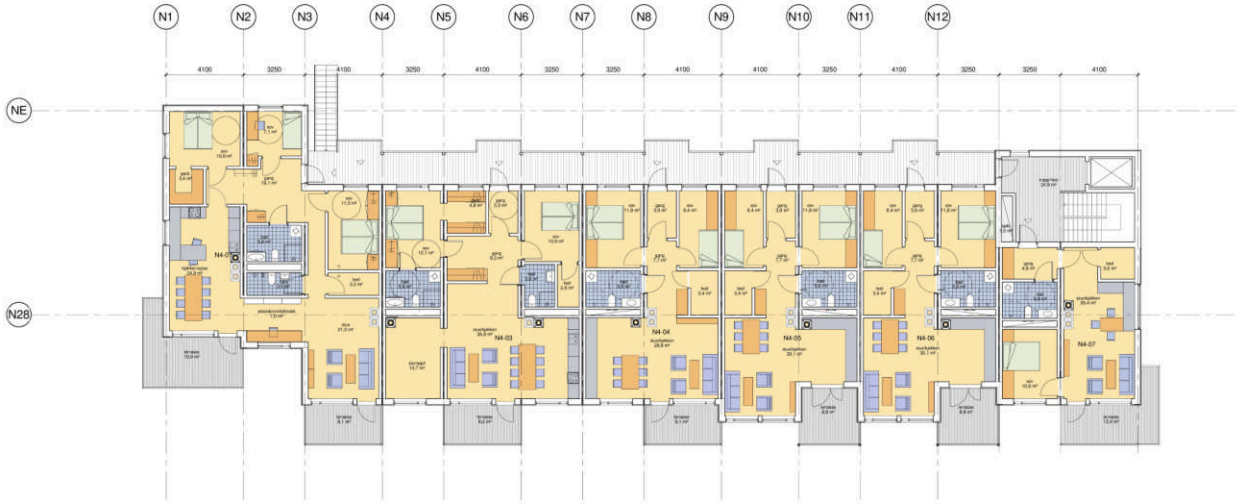
A	ARKITEKT
B	BYGGETEKNIKK
E	ELEKTROTEKNIKK
V	VVS-TEKNIKK

ANDERSEN + FREMMING AS (SIVILARKITEKTER MNAL)

Oppdragsnavn:
LILLEHAMMER PANORAMA II

Tittel:
Lillehammer Paronama II
NEDRE REKKE 2.ETASJE
Kote 380

Tegnet av:	Kontrollert av:	Signert av:
MW/ HML	WO	
Nr:	Målestokk:	Dato:
	1:100	05.10.2012
Prosjektnr.:	Tegningsnr:	Rev.:
1093	A 012	A



A	ARKITEKT	ANDREEEN + REMMING AS (SIVILARKITEKTER MNAL)
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

LILLEHAMMER PANORAMA II

Lillehammer Paronama II

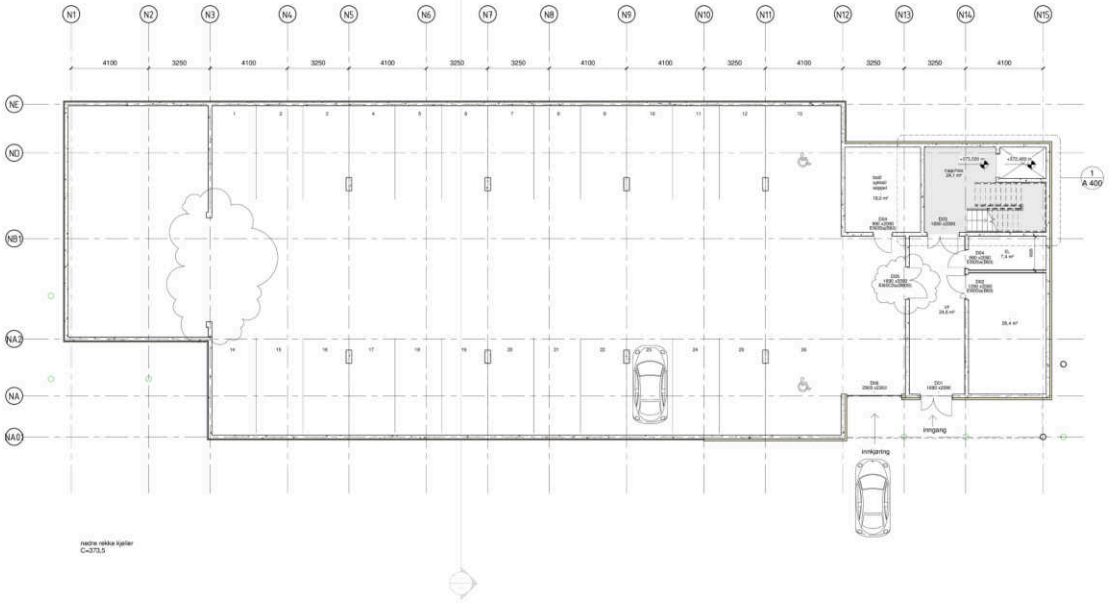
NEDRE REKKE 3.ETASJE

Tegnet av: MW/ HML	Kontrollert av: WO	Signert av:
Fil:	Målestokk: 1:100	Dato: 05.10.2012
Prosjektnr.: 1093	Tegningsnr.: A 013	Rev.: A

Tegningsnr.: A 013 — Rev.: A

NEDRE REKKE 3.ETASJE

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
AMMELDELSESTEGNING
FORSLUSPKI TEGNING



E	Gav SKE fullst. utgav tekning	26.01.13
D	Rettet	09.12.12
C	Rettet, lev.t. Ark.-fil,	29.11.12
B	Rettet	22.10.12
A	Rettet	05.09.12
	Rammetillatelse	26.07.12
Rev	Revisjonen gjelder	Dato

Tegningsnr: A 010 — Rev: E

Tittel: NEDRE REKKE -1.ETASJE
Kote 373,5

- [x] DOKUMENTASJONSTEGNING
- [ ] ARBEIDSTEGNING
- [ ] ANBUDSTEGNING
- [ ] ANMELDELSESTEGNING
- [ ] FORELØPIG TEGNING

Leilighetsoppstilter:

A	ARKITEKT	ANDREBEN + REMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL Adresse: Storgt. 22, 2609 Lillehammer Tlf: 61 26 88 00 E-POST: arkitekter@andreben-remming.no
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ANDREBEN + REMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL

Oppdragsnavn: LILLEHAMMER PANORAMA II

Tittel: Lillehammer Paronama II
NEDRE REKKE -1.ETASJE
Kote 373,5

Tegnet av: MW/ HML	Kontrollert av: WO	Signert av:
Nr:	Målestokk: 1:100	Dato: 05.10.2012
Prosjektnr.: 1093	Tegningsnr: A 010	Rev: E



A001 B

Utomhusplan

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
AMBELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTROTEKNIKK
V VVS-TEKNIKK

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL

Lillehammer Panorama II AS

Lillehammer Panorama II

Utomhusplan

MW/GPY HML | WO | 1:200 | 07.06.2012

1093 | A001 | B

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 254 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55260075

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.

REGULERINGPLAN FOR SAGBAKKEN
LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser, administrativt vedtak:	04.07.25
Tilhørende plankart, administrativt vedtak:	04.07.25
Godkjent av kommunestyret:	30.08.07

0. GENERELT

Planen erstatter del av reguleringsplan for Olympiaparken, godkjent 23.09.90, og mindre del av reguleringsplan for Nordsetervegens utvidelse, godkjent 27.06.91. Reguleringsplan for Sagbakken ble førstegangsgodkjent av kommunestyret i 30.08.07. Denne planendringen, datert 04.07.25 med administrativt vedtak omhandler i hovedsak bestemmelse 2.1 (endringer i kusrsiv) og betegnelse i plankartet for felt B1 og B2.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utnyttelse

BYA skal regnes som snitt for feltene. Nødvendig p-areal på terreng utenfor bygning, også utenfor byggegrense skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass.

1.2 Parkering

Kommuneplanens arealdels gjeldende parkeringsbestemmelser skal legges til grunn.

1.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med bygningsmessige tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminner eller deres sikringssoner på fem meter, og myndigheter varsles. Jfr. lov om kulturminner

1.4 Støyskjerming

Før byggetillatelse gis, må det dokumenteres støynivå for nye boliger, innenfor planområdet overholder grenseverdiene i T-1442 (støy i arealplanlegging).

1.5 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær og enkeltstående hindringer mindre enn 30 cm kan likevel tillates.

1.6 Byggegrenser

Byggegrenser mot naboeiendom skal være i henhold til pbl.§ 29-4

1.7 Ferdigstillelse av utomhusanlegg

Felles utomhusområder/anlegg som atkomster, P-plasser, gangstiforbindelser etc. skal være ferdig opparbeidet ved innflytting i de bygg det gjelder. Anlegg , stier, p-plasser etc som er felles for alle områdene skal også være ferdigstilt før det kan utstedes ferdigattest for noen del av området.

1.8 Utforming, estetikk

Planområdet er eksponert i en fjernvirkningssammenheng, og skal over tid fremstå med god teknisk, arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Det kreves en helhetlig planlegging av hele området. Sterkt reflekterende flater skal unngås. (f.eks. ubehandlet galvaniserte plater, skråttstilt glass i overlystak, store hvite flater, o.l.) Fargebruk skal benyttes i henhold til dette, og godkjennes av bygningsmyndighetene. Ved forhåndskonferanse eller senest ved søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeid skal det redegjøres for materialvalg og prinsippløsninger, herunder gjennomgående håndverksmessige detaljer av betydning for det visuelle inntrykk så vel som for praktisk bruk.

1.9 Nærlekeplasser

Innenfor hvert av områdene B1-2-3, skal det avsettes min 100m2 nærlekeplass. Dette skal fremgå av illustrasjonsplan

1.10 Livsløpsstandard

Min. 30% av boligene skal utføres med livsløpsstandard.

1.11 Krav til illustrasjonsplan

Det stilles krav til utarbeidelse av illustrasjonsplan for B1-B2-B3 før det gis byggetillatelse.

Illustrasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens form og dimensjoner.
- Aktuell tomtedeling.
- Interne kjøreveier, P-plasser.
- Gangveier gjennom området.
- Evt. tiltak for støyskjerming.
- Felles og private arealer for utendørs opphold., lekeplasser.
- Ny og eksisterende vegetasjon.
- Anlegg for avfallsbehandling.
- Plassering av eventuelle tekniske anlegg.

Med illustrasjonsplanen skal det følge terreng og bebyggelsessnitt som viser konsekvenser for utsikt og opplevelse av terrenget.

Endring av illustrasjonsplan innenfor rammer av reguleringsplanen, godkjennes av kommunen i forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse. Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent illustrasjonsplan for hele området.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. LEDD NR.1)

2.1 Byggeområde for boliger B1 – B2

2.3.1 Formål og utnyttelse

I områdene B1 og B2 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, *lavblokk, eller en blanding av disse med tilhørende parkeringskjellere.* Utnyttelsen for områdene skal ikke overstige BYA = 35 %

2.3.2 Tilgjengelighet

I områdene B1 og B2 skal minimum 25 % av boligene ha atkomstforhold tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

2.3.3 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og maksimal mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng inntil bygningen ved saltak. Ved flate tak og pulttak settes gesims til maksimalt 8,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng inntil bygningen. Frittliggende boder og garasjer/ carporter oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,0 m, og maks. mønehøyde på 4,5m. over laveste terreng inntil bygningen. *Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Med disse høydene som begrensning, tillates det oppført bebyggelse med inntil 3 boligetasjer. Det tillates bygging av parkeringskjellere, tilhørende boligbebyggelse, i inntil 2 nedgravde plan. Overbygg over heissjakter tillates inntil 1,0 m over takflate.*

2.2 Byggeområde for boliger B3

2.3.1 Formål og utnyttelse

I området B3 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsen for områdene skal ikke overstige BYA = 30 %

2.3.2 Tilgjengelighet

I området B3 skal minimum 50% av boligene ha atkomstforhold tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

2.3.3 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og maksimal mønehøyde 9,0 m over laveste terreng inntil bygningen ved saltak. Ved flate tak og pulttak settes gesims til maksimalt 8,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng inntil bygningen. Frittliggende boder og garasjer/carporter oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,0 m, og maks. mønehøyde på 4,5m. over laveste terreng inntil bygningen.

2.3 Byggeområde for boliger B4-B5

2.3.1 Formål og utnyttelse

I områdene B4-B5 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsen skal ikke overstige BYA = 25 %

2.3.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og maksimal mønehøyde 9,0 m over laveste terreng inntil bygningen ved saltak. Ved flate tak og pulttak settes gesims til maksimalt 8,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng inntil bygningen. Frittliggende boder og garasjer/carporter oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,0 m, og maks. mønehøyde på 4,5m. over laveste terreng inntil bygningen.

2.4 Lekeplass FO1

Lekeplassen skal ferdigstilles før boligene i B1-B2 og B3 får brukstillatelse. Lekeplassen er felles for alle områdene. Ca. 200 m2 av plassen bør være flat og uten faste innretninger.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (*PBL §12-5 2. LEDD NR. 2*)

3.1 Felles atkomster

3.1.1 FA1

Dette er felles atkomst til B1-B2-B3, 48/1- 48/55 - 48/05 – 48/105 - 48/113 – 52/19 – 52/172 – 48/9 – 52/404 – 52/125.

3.1.2 FA2

Dette er felles atkomst til B3 og 48/1-48/113-52/19-52/172-48/9-52/403-52/404-52/125

3.1.3 FA3

Dette er felles atkomst til B1-B2-B3, 48/55 – 48/05-48/105. Eiendommene 48/55 – 48/05- 48/105 kan benytte felles gangveg mellom FA3 og Nordsetervegen som kjøreveg til disse eiendommene.

3.1.4 FA4

Dette er felles atkomst til B2-B3 og 48/5.

3.1.5 FA5

Felles avkjørsel/atkomst er for nedre del av område B2. Innenfor området kan det etableres atkomst, P-plasser for eiendommene og gjesteparkering. Områdets detaljutforming skal godkjennes i forbindelse med byggesøknad. Frisiktsoner skal tilfredsstille kravene til avkjørsel, og må ivaretas ved etablering av området. Plassering av pil på plankartet er ikke juridisk bindende, og skal fastlegges i forbindelse med byggesak.

3.2 Fra område FA5 til bussholdeplass ved Skårsetsaga skal det etableres gangveiforbindelse i min 2,5 m bredde.

3.3 Gangveinettet fra planområdet må knyttes til eksisterende offentlig gangveinett til sentrum.

4. GRØNNSTRUKTUR (*PBL § 12-5 2. LEDD NR 3*)

4.1 Friluftsområde

S1 er regulert friluftsområde langs Skurva. I området tillates etablert gangstier som også er en del av gangstisystemet i byggeområdene.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 11.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 254 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Nordsetervegen 253, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55260075

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar
Privat adkomst til eiendommen fra Nordsetervegen

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.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025

FOR

LILLEHAMMER
PANORAMA
II
BOLIGSAMEIE

Ordinært **Årsmøte 2025** for Lillehammer Panorama II Boligsameie ble avholdt **24. april** digitalt via Teams og ved fysisk møte i leilighet 401 i sameiet.

Innkalling var foretatt ved

- Utsendt innkalling den 22. april 2025 hvor årsregnskapet 2024 og styrets årsberetning var vedlagt sammen med fullmaktsformular og forslag til årsbudsjett 2025.

I innkallingen var satt opp følgende saker til behandling:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å underskrive protokoll
3. Fastsettelse av stemmetall og godkjennelse av fullmakter.
4. Årsberetning og årsregnskap for 2024
5. Valg (styremedlem)
6. Ansvarsfrihet for det sittende styret
7. Innkomne/ andre saker
    a. Hybridpaneler ble informert om på forrige årsmøte. Dette punktet følges opp videre, men kan med fordel avventes i påvente av bedre støtteordninger.
    b. Lettstyrt. App for kommunikasjon, oppgaver og dokumentlagring for sameiet. Dette systemet krever en oppfølgingsperson som kan sette seg inn i systemet og sette opp strukturen.
    c. Høring om reguleringsplan Sagbakken. Styret orienterer.
8. Budsjett 2025

På generalforsamlingen møtte følgende seksjonseiere:

Harald Tørhaug	[N2-01]
Mathias Skrede	[N2-05]
Øyvind Hasli	[N2-06]
Anniken Bunes	[N3-02]
Finn Kristian Jørstad	[N3-05]
Frank-Tore Toresen	[N3-07] - Representert av styreleder gjennom fullmakt
Sigbjørn Gregusson	[N4-01]
Arve Tormod Noreng	[N4-03] - Representert av styreleder gjennom fullmakt
Kari-Lise Skreden	[N4-06]

LILLEHAMMER
PANORAMA
II

Sak 1: **Godkjenning av innkalling**
Styreleder, Øyvind Hasli, åpnet Årsmøtet.

Vedtak: *Møtet ble erklært lovlig innkalt og satt. Dagsorden ble godkjent uten endringer.*

Sak 2: **Valg av møteleder og sekretær**

Vedtak: *Til ordstyrer ble valgt styrets leder Øyvind Hasli; som sekretær ble valgt Sigbjørn Gregusson.*

Valg av 1 sameier til å underskrive protokoll

Vedtak: *Finn Kristian Jørstad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med ordstyrer og sekretær.*

Sak 3: **Fastsettelse av stemmetall og godkjennelse av fullmakter**
Navn på frammøtte seksjonseiere framgår av denne protokollen.
7 seksjonseiere representerer seg selv, mens 2 seksjonseiere representeres av stedfortreder eller av styrets leder gjennom signert fullmakt.

Vedtak: *Stemmetallet fastsettes til 9 gyldige stemmer.*

Sak 4: **Årsberetning og årsregnskap for 2024**
Øyvind Hasli gjennomgikk styrets årsberetning; Sigbjørn Gregusson gjennomgikk årsoppgjøret med resultatregnskap og balanse for 2024.

Oppgjøret viser et positivt årsresultat på kr 52 367.

Vedtak: *Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning og årsoppgjøret 2024, herunder at overskuddet for 2024 tillegges selskapets egenkapital med kr 52 367.*
Årsmøtet ber styret utrede alternativer til Telenors leveranse av kabel-TV/ internett.

Sak 5: **Valg (styremedlem)**
Styret har tre medlemmer medregnet styreleder.
Ett medlem er på valg i 2025.
(Styreleder Øyvind Hasli og styremedlem Sigbjørn Gregusson har 1 år igjen av sine 2-årsperioder).

Vedtak: *Årsmøtet velger Mathias Skrede som styremedlem for en periode på 2 år.*
Styret får etter Årsmøtet følgende sammensetning:

Styreleder	*Øyvind Hasli*	(valgt i 2024 for 2 år),
Styremedlemmer	*Mathias Skrede*	(valgt i 2025 for 2 år),
	Sigbjørn Gregusson	(valgt i 2024 for 2 år).

Sak 6: **Ansvarsfrihet for det sittende styret**
Det sittende styret ber om ansvarsfrihet fra Årsmøtet for styrearbeider utført i siste periode.

Vedtak: *Årsmøtet meddeler styret ansvarsfrihet styrets handlinger i siste periode.*

LILLEHAMMER
PANORAMA
II

Sak 7: **Innkomne/ andre saker**

a. **Hybridpaneler** ble informert om på forrige årsmøte. Dette punktet følges opp videre, men kan med fordel avventes i påvente av bedre støtteordninger.

b. **Lettstyrt.** App for kommunikasjon, oppgaver og dokumentlagring for sameiet. Dette systemet krever en oppfølgingsperson som kan sette seg inn i systemet og sette opp strukturen.

c. **Høring** om reguleringsplan Sagbakken. Styret orienterer.

Vedtak: *Årsmøtet tar innkomne saker til orientering.*

Sak 8: **Budsjettet 2025**

Sigbjørn Gregusson gjennomgikk forslag til årsbudsjett for 2025 med sum inntekter kr 826 361 og et årsresultat på kr 38 962.
Grunnlaget for inntekter er dekning av kostnader til kabel-TV/Internett og en økning av sameieavgiften på + 5% fra 1. juli 2025.
Utgiftssiden domineres av kostnader for kabel-TV/Internett, strøm og utvendig vedlikehold, herunder brannmaling av enkelte balkongsøyler.

Vedtak: *Årsmøtet godkjenner årsbudsjettet for 2025.*

Lillehammer, den 24. april 2025

Styreleder
Øyvind Hasli

Seksjonseier
Finn Kristian Jørstad

Sekretær
Sigbjørn Gregusson

Privatmegleren Lillehammer
Kirkegata 45

2609 Lillehammer

SpareBank 1 REGNSKAPSHUSET
Statsautorisert regnskapsselskap

Deres ref. 55260075 Vår ref.: mjm Dato: 16.03.2026

Megleropplysninger vedr. snr. 12 i Lillehammer Panorama II Boligsameie

Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS er forretningsfører for Lillehammer Panorama II Boligsameie.
Det vises til forespørsel om eiendomsopplysninger.

Seksjonen har gnr. 48, bnr. 254, snr. 12 i Lillehammer Kommune. Sameiebrøken er 77/1506 for denne seksjonen, og til seksjonen følger parkeringsplass nr. 19 i felles garasjeanlegg.
Eier er Wenche Moen.
Sameiet ble stiftet i år 2014, og byggeår er 2014.
Sameiet består av 22 seksjoner, hvorav 19 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i form av garasjeplass.

Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 914 773 326 i foretaksregisteret.
Styrets leder er Øyvind Hasli, E-post: oyvind_hasli@yahoo.com

Sameieavgiften på denne seksjonen er kr. 2 947 pr. måned, og dekker utgifter til forsikring av bygg, vedlikehold bygg og heis, brannalarm, renholds- og vaktmestertjenester, felles oppvarming og varmt vann i leiligheter, strøm fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, brøyting/strøing m.m.
I tillegg kreves det inn kr. 870 pr. mnd. til dekking av Kabel-TV/internett.
Det er ikke registrert skyldig sameieavgift på denne seksjonen.

Det er ikke planlagt eller vedtatt noen låneopptak, og det er ikke planlagt utbedringer/rehabilitering utover normalt vedlikehold.
Bygget er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, polisenummer, 8716431. Forsikringen er betalt.

Det er ikke gjort vedtak som begrenser stats og kommunes eierandel i sameiet, og det kreves ikke styrets samtykke til overdragelsen. Husdyrhold er tillatt.

Vedlagt ligger kopi av vedtekter, husordensregler og innkalling til sist avholdte årsmøte med protokoll.

Vi ber om at honorar for innhenting av opplysninger kr. 4 400 inkl. mva innbetales, og ved salg tilkommer kr. 5 500 i eierskiftegebyr.

SpareBank 1 Regnskapshuset SMN Avd Lillehammer
Postadresse:
Storgata 54
2609 LILLEHAMMER
Telefon: 90 12 08 97
Foretaksnr.: No 936 285 066 MVA
E-post: marte.melbo@smnregnskap.no
Internett: www.smnregnskap.no

FORTROLIG

Vennlig hilsen
SpareBank 1 Regnskapshuset SMN AS
Marte Josdatter Melbø
Regnskapsrådgiver

SpareBank 1 Regnskapshuset SMN Avd Lillehammer
Postadresse:
Storgata 54
2609 LILLEHAMMER
Telefon: 90 12 08 97
Foretaksnr.: No 936 285 066 MVA
E-post: marte.melbo@smnregnskap.no
Internett: www.smnregnskap.no

FORTROLIG

Årsregnskap for

LILLEHAMMER PANORAMA II BOLIGSAMEIE

914773326

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		870 743	799 439
Annen driftsinntekt		0	70
Sum driftsinntekter		**870 743**	**799 509**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	4 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 000	2 333
Annen driftskostnad		632 885	743 559
Sum driftskostnader		**650 885**	**745 892**
Driftsresultat		**219 858**	**53 617**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		241	69 899
Sum finansinntekter		**241**	**69 899**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	71 149
Sum finanskostnader		**0**	**71 149**
Netto finans		**241**	**-1 250**
Årsresultat		**220 099**	**52 367**
Overføringer			
Annen egenkapital		220 099	52 367
Sum overføringer		**220 099**	**52 367**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	48 429	62 429
Sum varige driftsmidler		**48 429**	**62 429**
Sum anleggsmidler		**48 429**	**62 429**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		28 516	13 884
Andre kortsiktige fordringer		56 739	16 038
Sum fordringer		**85 255**	**29 922**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 049	263 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**437 049**	**263 222**
Sum omløpsmidler		**522 304**	**293 144**
SUM EIENDELER		**570 733**	**355 572**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	525 984	305 885
Sum opptjent egenkapital		**525 984**	**305 885**
Sum egenkapital		**525 984**	**305 885**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 145	23 932
Annen kortsiktig gjeld		19 604	25 756
Sum kortsiktig gjeld		**44 749**	**49 688**
Sum gjeld		**44 749**	**49 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**570 733**	**355 572**

Øyvind Hasli styrets leder	Sigbjørn Gregusson styremedlem	Mathias Skrede styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3200 Sameieavgift	827 132,00	764 952,00
3210 Strøm, el-bil	43 611,00	34 487,00
	870 743,00	**799 439,00**
Annen driftsinntekt		
3900 Annen driftsrelatert inntekt	0,00	70,00
	0,00	**70,00**
Sum driftsinntekter	**870 743,00**	**799 509,00**
Lønnskostnad		
5095 Periodisering av lønn-styrehonorar	-4 000,00	0,00
	-4 000,00	**0,00**
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6010 Avskriving	-14 000,00	-2 333,33
	-14 000,00	**-2 333,33**
Annen driftskostnad		
6340 Strøm	-135 281,06	-134 774,48
6360 Renhold	-36 150,00	-23 977,50
6370 Snøbrøyting/grusing	-20 000,00	-20 000,00
6380 Kabel-TV/internett	-116 362,44	-169 673,40
6385 Heiskostnader	-68 286,45	-50 160,81
6386 Brannalarm	-33 268,41	-27 619,80
6388 Ventilasjonsanlegg	-10 725,73	-5 701,50
6420 Leie datasystemer	-17 722,23	-13 527,49
6490 Annen leiekostnad	-13 666,00	-13 258,00
6550 Driftsmateriale	0,00	-1 884,00
6600 Vedlikehold bygg, utvendig	-300,00	0,00
6601 Vedlikehold bygg, innvendig	-32 132,13	-99 582,89
6603 Vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 531,00	-414,00
6604 Vedlikehold garasjeanlegg	-5 562,16	-45 267,56
6605 Vedlikehold uteareal	0,00	-6 650,00
6615 Vedlikehold heiser	0,00	-7 450,00
6620 Vedlikehold utstyr	-900,00	0,00
6705 Honorar regnskap	-54 516,25	-42 756,27
6760 Vaktmestertjenester	-5 478,75	-10 291,25
6790 Annen fremmed tjeneste	-4 735,32	-9 468,13
6940 Porto	0,00	-106,25
7500 Forsikringspremie	-64 721,00	-55 876,19
7740 Øredifferanser	0,00	2,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
7770 Bank og kortgebyrer	-1 915,50	-1 910,00
7790 Annen kostnad	-1 630,15	-3 211,14
	-632 884,58	**-743 558,66**
Sum driftskostnader	**-650 884,58**	**-745 891,99**
Driftsresultat	**219 858,42**	**53 617,01**
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bankinnskudd	241,00	69 861,61
8055 Renteinntekt kunder	0,00	37,45
	241,00	**69 899,06**
Sum finansinntekter	**241,00**	**69 899,06**
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnad lån 2095.79.12282	0,00	-71 148,72
	0,00	**-71 148,72**
Sum finanskostnader	**0,00**	**-71 148,72**
Netto finans	**241,00**	**-1 249,66**
Årsresultat	**220 099,42**	**52 367,35**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	220 099,42	52 367,35
	220 099,42	**52 367,35**
Sum overføringer	**220 099,42**	**52 367,35**

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
1120 Ladestasjoner	48 428,67	62 428,67
	48 428,67	**62 428,67**
Sum varige driftsmidler	**48 428,67**	**62 428,67**
Sum anleggsmidler	**48 428,67**	**62 428,67**
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	28 516,00	13 884,00
	28 516,00	**13 884,00**
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring	16 217,53	13 940,53
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	40 521,48	2 097,00
	56 739,01	**16 037,53**
Sum fordringer	**85 255,01**	**29 921,53**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd drift 2095.51.07382	437 049,39	263 222,24
	437 049,39	**263 222,24**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**437 049,39**	**263 222,24**
Sum omløpsmidler	**522 304,40**	**293 143,77**
Sum eiendeler	**570 733,07**	**355 572,44**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-525 984,10	-305 884,68
	-525 984,10	**-305 884,68**
Sum opptjent egenkapital	**-525 984,10**	**-305 884,68**
Sum egenkapital	**-525 984,10**	**-305 884,68**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-25 145,39	-23 931,88
	-25 145,39	**-23 931,88**
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Annen påløpt kostnad	-19 603,58	-25 755,88
	-19 603,58	**-25 755,88**
Sum kortsiktig gjeld	**-44 748,97**	**-49 687,76**
Sum gjeld	**-44 748,97**	**-49 687,76**
Sum egenkapital og gjeld	**-570 733,07**	**-355 572,44**

VEDTEKTER

FOR

LILLEHAMMER PANORAMA II BOLIGSAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 06.10. 2014

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Lillehammer Panorama II Boligsameie

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 48 bnr. 254 i Lillehammer kommune.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt i 19 seksjoner til boligformål og 3 seksjoner til næringsformål. Næringsformål omfatter parkeringsplasser som skal selges som tilleggs parkering for beboere i sameiet.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen iht. seksjonstegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING

Parkering er tinglyst som tilleggsdel til hver enkelt seksjon i seksjonsbegjæringen. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til tinglyst tilleggsdel – parkering – i kjeller. For

de seksjoner som har kjøpt ekstra parkering er disse også tinglyst med eksklusiv bruksrett for gjeldende seksjonsnummer. Gjesteparkering er på utvendig fellesareal.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.
Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 6 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 STEMMERETTSREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

§ 10 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 6 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år.
Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Revisor skal være statsautorisert eller registrert.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 18 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 19 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Dersom innsekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i sameiermøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne.

Kostnader søkes skilt mellom byggene, slik at fordelingen blir forholdsmessig i forhold til areal og antall enheter pr. bygg. Deretter fordeles kostnader jfr. eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiemøte – til dekning av disse kostnader.
Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Nordsetervegen 253

Nabolaget Øvre Ålsbygda - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	19 min 1.7 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skårsetsaga Linje B6, 500	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Skårsetlia naturbarnehage (0-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	14 min 1.3 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 58 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	19 min
Kiwi Smestad	23 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	5 min
Boots apotek Lillehammer	5 min
Lillehammer Vinmonopol	5 min

SPORT

Kringsjåbanen	15 min
Kringsjåhallen	17 min
Espern Lillehammer	4 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordsetervegen 253, 2618 Lillehammer
Gnr. 48, Bnr. 254, Snr. 12, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

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

E-post: kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
