PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SAGBAKKEN 91

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Husordensregler

Vedtekter

Protokoll fra generalforsamling

Opplysninger fra Lillehammer kommune

Tegninger

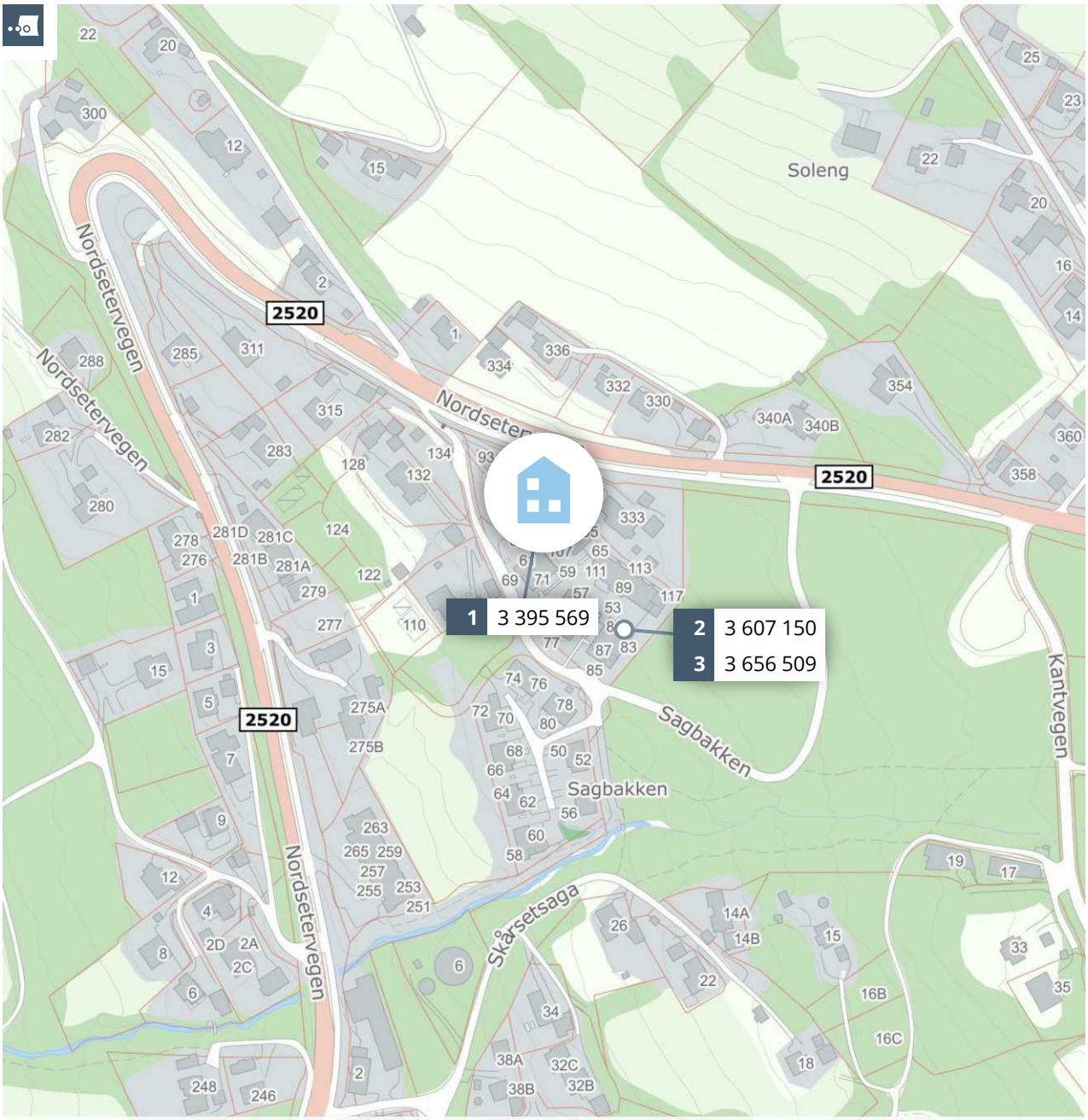
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyste servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SAGBAKKEN 91

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 21.04.2026

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: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagbakken 91, 2618 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 48 BNR 245 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØVRE ÅLSBYGDA

Verdivurdert til

3 750 000

3 709	3 753 709	76 531
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 843
Formue	27 578
Soverom	2
Etasje	1

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagbakken 91 49 m²	2012	1. etg	2 sov	02.09.2024	3 390 000	**3 390 000**	5 569	3 395 569	**69 297**
2	Sagbakken 51 67 m²	2012	1. etg	3 sov	24.11.2025	3 700 000	**3 600 000**	7 150	3 607 150	**53 838**
3	Sagbakken 51 67 m²	2012	1. etg	3 sov	27.08.2025	3 690 000	**3 650 000**	6 509	3 656 509	**54 575**

Sagbakken 91 er en moderne og attraktiv leilighet med god planløsning og standard. Leiligheten har en fin beliggenhet med nærhet til rekreasjonsområder, samt tilgang felles ski-/smørebod, treningsrom med badstue og dusjer.

Fra stuen er det skyvedør ut til uteplass m/gode solforhold. Leiligheten har biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Leiligheten har to fine soverom, Badet ble oppusset i 2022, flislagt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin. Stuen er lys og innbydende i åpen løsning mot kjøkken. Her er det plass til både spisebord og sofa med tilhørende møblement. Kjøkkenet er moderne med integrerte hvitevarer som skaper et ryddig og stilrent uttrykk.

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	
08.04.2022	13.04.2022	21.06.2022	2 990 000	3 250 000	14 600	3 264 600	2
19.05.2017	29.05.2017	02.08.2017	2 490 000	2 825 000	0	2 825 000	
04.05.2012		04.05.2012	-	1 890 000	-	1 890 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Oppusset bad samt endring i markedet.

Leiligheter til salgs i ØVRE ÅLSBYGDA grunnkrets nå

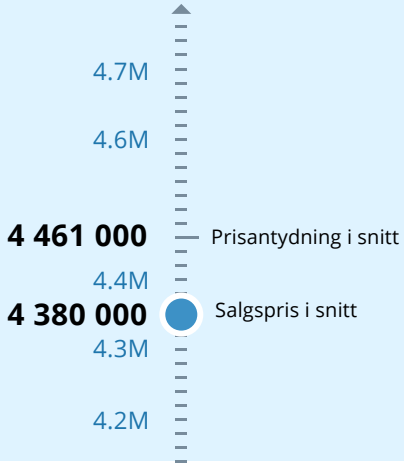
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i ØVRE ÅLSBYGDA grunnkrets siste 12 mnd

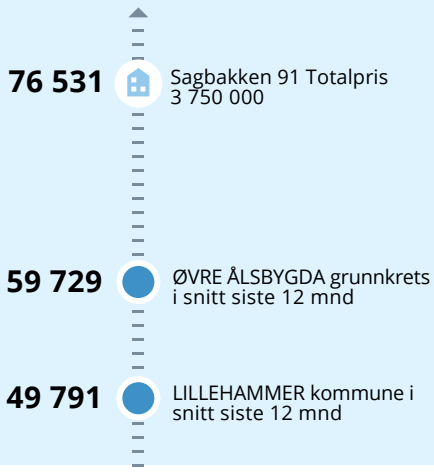
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sagbakken 91 , 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 48, bnr. 245, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1272 **Referansenummer:** HB1773

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Fin leilighet i 1.etasje i Sagbakken 91.
Leiligheten ble oppusset i 2022, samt ny uteplass.

Det er ikke funnet avvik utover normal slitasjegrad i leiligheten og har fått TG1 på alle punkter.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2011 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.
Leiligheten har takoverbygget terrasseplatting fra 2022.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører og en skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
NB: Badet er en prefabrikkert baderomskabin som er overflate-oppusset med nye fliser og ny innredning i 2022, tettesjikt er fra 2012.
Veggene har fliser. Taket er av malte metallplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin.
Ingen unormale verdier funnet ved enkle fuktsøk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er felles gassfyrt sentralvarmeanlegg som går til tappevann og vannbåren varme.
Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren-varme via radiator.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

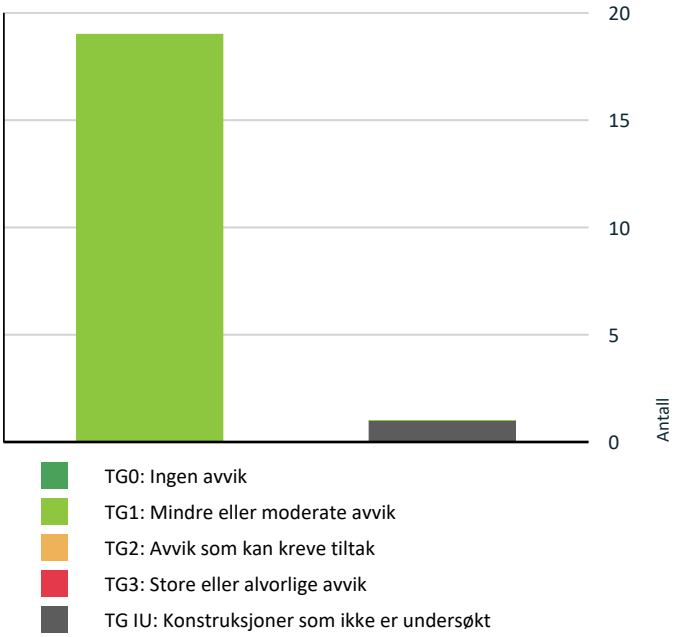
AVVIK FRA TEGNING:
-Vegg til tidligere kott/bodrom er fjernet og kott er blitt en del av soverom.

Det er foreligger ferdigattest for bygget datert, 10.07.2012.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2012. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye fliser på bad og i entre, samt ny innredning (VVS Energy as).
2022	Modernisering	Nytt kjøkken (Drømmekjøkkenet).
2022	Modernisering	Nytt gulv, innvendige dører og nye overflater.
2022	Modernisering	Ny terrasseplatting.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2011 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.
NB: Skyvebalkongdøren trenger litt smurning, da den går litt tregt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har takoverbygget terrasseplatting fra 2022.



Uteplass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og en skyvedør.
NB: Skyvedør mellom stue og entre vil kunne trenge litt smurning, da den går litt tregt.

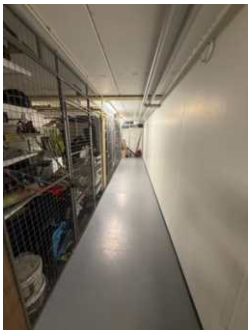
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Bod og parkering

Beskrivelse

Leiligheten har en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles parkeringskjeller og bod i felles bodrom rett over gangen for leiligheten.
Dette er ikke tilstandsvurdert, da dette er fellesareal.

Tilstandsrapport



Bod i fellesdel av bygget.



Parkeringskjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
NB: Badet er en prefabrikkert baderomskabin som er overflate-oppusset med nye fliser og ny innredning i 2022, tettesjikt er fra 2012.



Bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er av malte metallplater.
Vegger har nye fliser fra 2022 som er limt utenpå de originale flisene, himlingen er original.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm.
Det er lagt nye fliser på gulvet i 2022 som er limt ovenpå de originale.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Sluk og membran er fra byggeår.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning fra 2022 med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin.
Ingen unormale verdier funnet ved enkle fuktsøk.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022 levert av Drømmekjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
NB: Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på bad.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
NB: Aggregat er ikke i leiligheten og er ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles gassfyrt sentralvarmeanlegg som går til tappevann og vannbåren varme.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren-varme via radiator.

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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

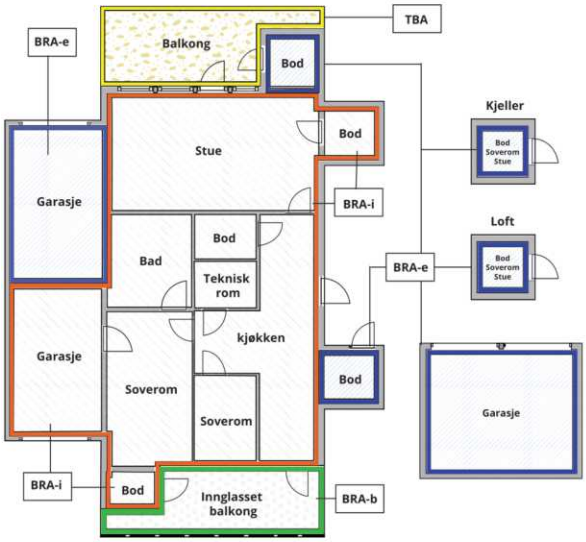
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	49	5		54	18
SUM	**49**	**5**			**18**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, entre	Bod	

Kommentar

BRA-E er bod i fellesdel av bygget.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: AVVIK FRA TEGNING:
-Vegg til tidligere kott/bodrom er fjernet og kott er blitt en del av soverom.

Det er foreligger ferdigattest for bygget datert, 10.07.2012.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Vegg til tidligere kott/bodrom er fjernet og kott er blitt en del av soverom. Dette krever normalt søknad til kommunen, ikke fremvist.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	48	245		5	7195 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sagbakken 91

Hjemmelshaver
Espeli Lise Marit Hagen, Espeli Roger

Kommentar
Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet ovenfor Lillehammer sentrum, med utsikt ut over bl.a. Lillehammer by, Mjøsa og omkringliggende landskaper.
Fra sentrum følger du Nordsetervegen forbi Håkons- og Kristinshall opp mot Birkebeiner Skistadion. Lillehammer Panorama ligger på høyre hånd etter krapp sving, ca 2,5 km fra rundkjøringen ved Håkons Hall. Avkjøring og adkomst på oversiden bak bebyggelsen. Ca. 5 min med bil fra sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.04.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	07.04.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HB1773

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roger Espeli	Lise Marit Hagen Espeli

Gateadresse
Sagbakken 91

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260103

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sommeren 2022

Arbeid utført av: VVS Energy AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble utført forskriftsmessig

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved fast garasjeplass, etablert i 2023

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

Document reference: 55260103

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 55260103

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: 55260103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Espeli	f743338c9926a5028f396 a94e5e2ad5056b7be17	02.04.2026 09:05:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Marit Hagen Espeli	39f1a213b8f3d329865980 7cd3511b141a30188a	02.04.2026 11:42:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260103

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sagbakken 91, 2618 LILLEHAMMER	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281431**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300150203**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **245**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0109**



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 **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass**	
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
109,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,45 kWh/m²	**6 098 kWh**

Sagbakken 91, 2618 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Sagbakken 91, 2618 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

Boligopplysninger:

Lillehammer Panorama I Boligsameie	Vår ref.:	1457/5	Fødselsdato eier:	14.06.1973
Sagbakken 91	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	14.03.1972
2618 LILLEHAMMER	Eiere:	Roger Espeli, Lise Marit Espeli		
Organisasjonsnr: 998 336 937	Seksjonsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 843

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	100
	Felleskostnader 2 brøk fordeling	1 665
	Renter felleslån	17
	Felleskostnader lik fordeling	2 061

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 709	Gjeld siste årsoppg.:	4 001
Klient ajourf. lån:	338 639,78	Klient gj. s. årsoppg.:	365 272

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137866917, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 30.03.2026: 338 640

Andel av saldo: 3 710

Første termin/første avdrag: 29.01.2024 (siste termin 28.02.2029)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eivind Bjøralt
Adresse:	Sagbakken 89
Postnr/-sted:	2618 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 90531983
E-post:	lillehammerpanorama1@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	4 001	Andre inntekter:	988
Annen formue:	27 578	Utgifter:	274		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2012		
Gårds/bruksnr:	48/245 - seksjon:5		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7195.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1695859

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.04.2012			SSBnr:	H0109
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Lillehammer Panorama I Boligsameie	Vår ref.:	1457/5	Fødselsdato eier:	14.06.1973
Sagbakken 91	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	14.03.1972
2618 LILLEHAMMER	Eiere:	Roger Espeli, Lise Marit Espeli		
Organisasjonsnr: 998 336 937				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 roms

Fasiliteter:

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

HUSORDENSREGLER

1. INNLEDNING

Husordensreglenes formål er å sikre eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel i et godt miljø for alle beboerne i Lillehammer Panorama 1 Boligsameie (LP1).

1. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet (leietakere).
2. Seksjonseier er forpliktet til å videreformidle husordensregler til leietakere ved fremleie og utleie, og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Seksjonseier er forpliktet til å informere megler om gjeldende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
4. Seksjonseier er forpliktet til å overlevere alle nøkler, samt portåpnere til garasjen ved salg.
5. Før en leilighet legges ut for salg, plikter selger å gi skriftlig beskjed til styret.

2. FELLESAREAL (uteareal, plener, trapper, trappeoppganger og korridorer)

2.1. Alle inngangsdører til trappeoppganger, kjeller og garasjeanlegg skal til enhver tid være låst.
2.2. Røyking i garasje eller innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
2.3. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
2.4. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne, og skal sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.
2.5. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner, for eksempel større lekeapparat, til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer herunder terrasser eller balkonger
2.6. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer, så som kasser, innbo, sportsutstyr, barnevogner og lignende. Sykler kan settes i trappegang i B-blokka (på garasjeplan) eller i egen bod.
2.7. Reparasjon av bil, motorsykkel eller andre aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.
2.8. Utover oppslagstavle i garasjeanlegget er det uten styrets skriftlige samtykke ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av noen art på sameiets område.
2.9. Det er ikke tillatt å benytte kull-grill på sameiets balkonger/uteområder

3. TRIMROM

3.1. God trening ønskes med følgende retningslinjer:
- Bruk kun innesko (dvs. rene sko uten grus og møkk)
- Husk god hygiene (bruk gjerne håndkle)
- Rengjør alltid apparatene etter bruk ved hjelp av Antibac
- Forlat trimrommet i den stand du selv ønsker å finne det
- Reserverte timer skal respekteres. Den som har reservert time bestemmer hvem som kan være med og trene på disse reserverte tidspunktene

Radio/musikk skal holdes på et moderat nivå under trening. Det oppfordres til å bruke egen musikk med egne øreplugger. Dette av hensyn til de som bor i leiligheter vis-a-vis trimrommet.

3.2. Trimrommet er forbeholdt beboerne i LP1. Hvis du som beboer av LP1 har besøk som ønsker å benytte trimrommet, må du selv være til stede.
3.3. Døren skal holdes låst, også når du selv trener.
3.4. Mindreårige under 14 år skal ha med seg foresatte ved trening/opphold i treningsrommet.

4. SMØREROM/SYKKELROM

4.1. God skitur ønskes med følgende retningslinjer:
- Rengjør gulv, stativ og bordplate etter bruk, om nødvendig bruk skrape
- Bruk arbeidsplassen under sugevifta ved bruk av strykejern og pulver ved skismøring. Ved bruk settes den grå bryteren på veggen på 5, husk å slå av etterpå!
- Husk å skrape vekk rester av skivoks, å feie opp, og å legge søppel i søppelsekk
- Forlat rommet i den stand du selv ønsker å finne det

4.2. God sykkeltur ønskes med følgende retningslinjer:
- Rengjør gulv, stativ og bordplate etter bruk
- Olje eller annet som er brukt fjernes og søppel legges i søppelsekk
- Forlat rommet i den stand du selv ønsker å finne det

5. GARASJEANLEGG / GJESTEPARKERING

5.1. Biler skal parkeres innenfor oppmerket område og stolpekant.
5.2. Oppbevaring av gjenstander på egen garasjeplass er kun tillatt inntil vegg. Slik oppbevaring kan likevel ikke skje i større omfang enn at bilen fortsatt kommer innenfor stolpekant.
5.3. Gassbeholder og annet brennbart materiale tillates ikke oppbevart i garasjen, dette skal alltid oppbevares utendørs.
5.4. Garasjen skal ikke benyttes til annen aktivitet enn det som normalt er formålet med slike areal.
5.5. Sameiet har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser. Disse er gratis, og skal bare benyttes til bruk for gjester på kortidsbesøk. Ved spesielle behov kan styret leie ut gjesteplass til fastboende for en avgrenset periode.

6. BODER

6.1. Seksjonseier er ansvarlig for renhold og å sikre at egen bod er låst.
6.2. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget for fryser o.l. uten å informere styret. En årlig kostnad vil bli belastet seksjonseier.
6.3. Gassbeholder og annet brennbart materiale tillates ikke oppbevart i bod, dette skal alltid oppbevares utendørs. Gassbeholder bør stå ute på seksjonseiers balkong / terrasse.

7. BALKONGER, TERRASSER OG UTEPLASSER

7.1. Det er ikke tillatt å endre på balkongers, terrassers og uteplassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, se også sameiets vedtekter.
7.2. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene, terrassene eller uteplassene som kan være til sjenanse. Håndtering av hagemøbler og tildekking med presenninger og dekkmateriell må gjøres slik at det ikke er til sjenanse / ulempe for andre i sameiet.
7.3. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på balkonger, terrasser og i korridorer. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
7.4. Styret har inngått kollektiv avtale på levering av bredbånd, TV og lignende for sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner.
7.5. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom eller fellesareal forsøples.

8. DYREHOLD

8.1. De som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere. Det er helårlig båndtvang innenfor sameiets område, og lufting skal skje utenfor sameiets område.
8.2. Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret.
8.3. Det skal ikke legges ut mat til fugler på terrasser og balkonger slik at det kan være til sjenanse for eller forsøple naboens eiendom.

9. RO OG ORDEN

9.1. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det tas tilbørlig hensyn til andre beboere. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
9.2. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapeligheter ut over kl. 23.00 skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt skal det tas tilbørlig hensyn til andre beboere.
9.3. Når representant for Styret gjentatte ganger må påkalle seksjonseier ved brudd på husordensreglene kan Styret beslutte at vedkommende seksjonseier må betale et gebyr på kr 3000,- til sameiet. Dette gjelder også ved fremleie / utleie.

10. KLAGER

Eventuelle klager på brudd på husordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse. Styrets anbefaling er at du først tar opp spørsmålet på en høflig måte med dem det gjelder. Hjelper ikke det, så kan du henvende deg til styret. Styret vil som regel ha en aktivitetsplikt i saken, avhengig av hvor alvorlig klagen er. Styret vil sette pris på om du kan være konkret med hensyn til bakgrunnen for klagen og anbefaler at den inneholder følgende:

- Dato, tid eller tidsperiode
- Hvem og hva klagen gjelder
- Hvem som klager
- Hvilken kontakt det har vært mellom klager og innklaget
- Hva den/de som klager ønsker å oppnå
- Hvordan klageren og innklagede bor i forhold til hverandre
- Andre forhold av betydning

11. ENDRINGER

Endring av husordensregler vedtas i sameiemøte.

Vedtatt i sameiemøte den 27. mars 2025

VEDTEKTER FOR LILLEHAMMER PANORAMA I BOLIGSAMEIE,
org.nr. 998 336 937

Per 14.03.2024

Fastsatt av hjemmelshaver etter § 7 i eierseksjonsloven av 1997. Revidert av sameiermøte/årsmøte 24.04.2015, 26.10.2018, 27.3.2020, 25.03.2022 og 14.03.2024.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Lillehammer Panorama I Boligsameie.

§ 2 Eiendom og sameie

Eiendommen med gnr 48, bnr. 245 i Lillehammer kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk. Sameiet består av 55 boligseksjoner, herunder tilleggsdeler i form av boder og biloppstillingsplasser.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter seksjonering omfattes av bruksenheter (hoveddel og tilleggsdeler) er fellesarealer.

§ 3 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven full rettslig rådighet over sin seksjon. Korttidsutleie (Airbnb eller lignende) kan skje for inntil 60 døgn per år, jfr. Eierseksjonsloven § 24. 7. ledd.

Utleie av seksjoner, herunder korttidsutleie (Airbnb eller lignende) skal meldes skriftlig til styret på e-post til lillehammerpanorama1@gmail.com med angivelse av leietakers navn, telefonnummer og e-post adresse, samt leieperiode (dato fra – til)

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier i samsvar med eierseksjonslovens § 32.

I tillegg påligger det den enkelte seksjonseier å vedlikeholde gulv på terrasse tilliggende sin leilighet. Med gulv menes i denne sammenheng ikke membran (taktekking). Må gulv fjernes for å utbedre eller skifte membran er det sameiets ansvar å sette i stand eller legge nytt gulv. Seksjonseier skal også rense sluk på terrasse tilliggende sin leilighet. På bakkeplan omfatter vedlikeholdsplikten platting og grøntareal tilliggende leiligheten.

Innvendig forandring av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldene lover/forskrifter, eller medfører ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner. Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Oppsetting av utvendige markiser er ikke tillatt. Utvendige persienner er tillatt å montere forutsatt at man bruker den farge som er bestemt, d.v.s. persienner i sølv, dekk-kasser skal være likt som beslag på vannbrett (RAL 7011), dekk-kasser overvinduet (kun for fastkarm) skal være lik veggens farge (svart)

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jfr. eierseksjonslovens § 25.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke er gulv på terrasse eller platting/grøntareal, samt ytre vedlikehold av bebyggelsen er sameiets ansvar.

Årsmøtet kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en seksjonseier velger å skifte lås i sin utgangsdør og slik at sameiets universalnøkkel ikke lenger gir adgang til leiligheten, må seksjonseier selv bekoste utbedring av dør, eventuelt vindu dersom nødetater må bane seg vei til leiligheten gjennom dør eller vindu for å få utført sitt oppdrag.

§ 5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplass som er tilrettelagt til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, er forbeholdt disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 6 Ansvar for fellesutgifter og fordeling av inntekter

Fellesutgifter fordeles på den enkelte seksjonssameier med en fast andel og en andel basert på sameiebrøken. Den faste andelen er begrenset til dekning av kostnader som ikke påvirkes av leilighetens areal, jfr. eierseksjonslovens § 29. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr lovens § 30. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen.

Sameiets inntekter skal gå til dekning av felleskostnader.

§ 7 Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 8 Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. el. § 31.

§ 9 Styret

Sameiet ledes av et valgt styre bestående av fra tre og inntil fem medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styreleder velges særskilt. Det skal velges ett varamedlem til styret. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlem velges for ett år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst to ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Det bør tilstrebes å avholde ordinært årsmøte innen utgangen av april. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har et hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

Årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og eventuelt revisor.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre strengere flertallskrav følger av eierseksjonslovens § 49 – 51.

§ 11 Eierseksjonsloven

I tillegg til disse vedtekter gjelder den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov, for tiden lov av 16.6.2017, nr. 65.



Sameie Lillehammer Panorama I

Årsmøte (ordinært sameiemøte)

Torsdag 27. mars 2025 kl. 19.00

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg for signering av møteprotokoll
3. Styrets årsberetning 2024
4. Regnskap 2024
5. Budsjett 2025
6. Godtgjørelse til styret 2024
7. Vedlikeholdsprogram 2025 - 2029
8. Innkomne forslag
9. Valg
10. Varslingsplan gass/brann (viktig informasjon)
11. Kaker og kaffe

Fullmakt

Hvis sameiere ikke har anledning til å møte på årsmøtet, kan dere gi styret eller andre fullmakt til å stemme på deres vegne. Da sender dere e-post til lillehammerpanorama1@gmail.com med informasjonen nedenfor;

Fullmakt:

Undertegnede seksjonseier, leilighetsnr. _____ gir herved styret v/styreleder eller

_____ fullmakt til å møte på årsmøtet 20. mars 2025 og

kan stemme på mine vegne.

Sak 3:

Styrets årsberetning for 2024 er vedlagt

Sak 4:

Regnskap og revisjonsberetning for 2024 er vedlagt

Sak 5:

Budsjett for 2025 er vedlagt – kun budsjett for 2025 er til behandling

Sak 6:

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024 settes til 100.000, -, utbetales i 2025

Sak 7:

Forslag til vedlikeholds- og utbedringsaktiviteter for 2025 – 2027 er vedlagt

Sak 8:

Innkomne saker til ordinært sameiermøte, se vedlegg

- 8.1 Forslag til endring av husordensregler - fellesarealer
- 8.2 Forslag til endring av husordensregler - treningsrom

Sak 9:

Valgkomiteens forslag er vedlagt, samt styrets forslag til valgkomite

Hvis det er ønskelig for møtets deltakere å diskutere felles anliggende ut over det formelle programmet etter ordinært sameiermøte, så er det fritt frem å gjøre dette. Vær oppmerksom på at det under denne delen av møtet ikke kan gjøres vedtak som binder sameiet.

Sameie Lillehammer Panorama I

Årsberetning 2024

Styret
På ordinært sameiermøte 14.mars 2024 fikk styret følgende sammensetning;

Styreleder	Erling Sørlien
Styremedlemmer	Torill Kolbjørnsen
	Aslag Årvoll Undheim
	Eivind Bjøralt
Varamedlem	Lars Johan Vatten

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

Sameiet består av 55 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 48, b.nr 245 i Lillehammer kommune. Eiertomt på 7.227 kvm og ferdigstilt i 2012.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Usbl. Kontaktpersonen har vært Marthine Berg Malmberg. Ny kontaktperson fra januar 2025 er Sunniva Haukelidsæter. Styreleder har kontakt med forretnings- og regnskapsfører. Selskapets revisor er KPMG gjennom en rammeavtale med Usbl.

Likestilling
Sameiets styre har bestått av 3 menn og en kvinne. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligsameiet.

Ansatte / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Enkelte sameiere bidrar på frivillig basis med blant annet vaktmesteroppgaver. Arbeidsmiljøet i styret ansees for å være godt. Renhold av fellesarealer er oppdragsbasert. Tilsvarende er leveranser knyttet til service og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Forsikringer
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret i if skadeforsikring NUF, forsikringsnummer SP1695859. **NB!** Innboforsikring er **ikke** en del av denne forsikringsavtalen. Det er den enkelte sameiers ansvar å tegne egen forsikring av innbo/løsøre.

Møtevirksomhet
Det har i løpet av 2024/2025 blitt avholdt 5 styremøter. Varamedlem har ikke trådt inn i perioden.

Vedlikehold
I forhold til 2023, så startet året 2024 noe roligere og mer planmessig i forhold til drift og vedlikehold.

Den kalde vinteren satte sine spor, varmebatteriet til vifteanlegget frøs og det oppsto lekkasje av vann fra anlegget. Det skyldtes at ventilen som skulle stenge uteluften til anlegget ikke fungerte når anlegget stoppet. Resultatet ble at vi måtte skifte denne delen av anlegget, noe som ble planmessig utført i mars. Det er gjort en oppgradering av varmebatteriet og vi har håp om at vi kan spare noe gass i løpet av de neste fyringssesongene med denne oppgraderingen.

Vi har montert automatikk for styring av temperaturen på vår gasskjele, slik at den jobber ut fra hvor kaldt det er ute. Dette har vi tidligere gjort mer manuelt, hvor forbruket ble redusert. Det har vært noen mildere klima siste halvår, slik at reduksjonen på rundt 10 tonn gass i forhold til 2023 (18,- per kg) kan ikke i sin helhet tilskrives automatikken, men det kan se ut til at det vi har gjort har ført til forventet effekt. Januar/februar 2024 mot 2023, så er reduksjonen 3 tonn på disse to månedene. Litt innkjøringsproblemer ved temperaturer rundt + null, som ble løst rimelig raskt.

For en tid tilbake har vår garasjeport fått seg en «kilevink», noe som resulterte i at de to nedre delene ikke lenger var på lag med resten. For å sikre stabil drift av porten ble de to nederste delene skiftet ut i mars.

I garasjen og teknisk rom er det følere/alarmer som varsler eventuelle gasslekkasjer. Det viste seg at disse har en tidsbegrenset holdbarhet på 6 år og måtte skiftes på vårparten. Styret mener at det er viktig at disse installasjonene fungerer som de skal, knyttet til gass/brann og arbeidet ble prioritert. Vanntåkeanlegget i garasjen fikk også den påkrevde ettersyn.

Installasjon av vannmåler kan sies å være en suksess og våre kostnader er redusert. Det ser ut til at vi nå har redusert forbruket vi betalte for med rundt 1.500 m3 i forhold til det som samlet ble fakturert sameierne, noe som tilsvarer i overkant av 125 tusen per år. Vi bruker rundt 10m3 vann i døgnet.

Det er utført sjekk av takene våre de siste to årene og de siste utbedringene rundt takviftene på C, D og E ble gjennomført på vårparten. Defekte takvifter er skiftet.

Det ble meldt at enkelte verandadører ikke kan låses. Styret sendte så ut en mail med spørsmål om det var flere som hadde problemer med verandadører - og det var det. Totalt ble det meldt inn 20 verandadører som trengte justering og/eller skifte av låsemekanisme, samt to balkongdører. Sagstuen Glass har startet med arbeidet og vil bli ferdigstilt til sommeren. Styret sendte også ut mail med tips om smøring av låsemekanismen på verandadørene, slik at hver enkelt sameier kan gjøre noe preventivt vedlikehold.

Lærdommen her er at når dere “plages” med bygningsmessige ting, gi beskjed til styret, så blir det noe enklere å ta disse utfordringene løpende.

Alt av lys i fellesarealer er nå skiftet til led-teknologi og vi ser at effekten av dette i redusert bruk av strøm er i henhold til hva vi forventet – en reduksjon med 100.000 kWh per år i forhold til 2020 og 50.000 kWh i forhold til 2023. Det gir oss en besparelse på rundt 120 tusen per år med de strømprisene vi har hatt sist år. Planen er å oppgradere utelysene i løpet av 2025, hvor også målet er å kunne styre utelysene noe mer individuelt gjennom døgnet.

Vår brannsentral er koblet med varsel direkte til brannvesenet, i tillegg til styrets medlemmer. Denne løsningen ble oppgradert i april (helt nødvendig fra 2G til 5G). Alle brannvarslere, som er koblet mot brannsentralen i den enkelte leilighet, ble sjekket i mai og funnet i orden

På våren var det noen sameiere som tok initiativ til å oppgradere blomsterkasser foran A og B. Her tok “Torsdagsklubben” initiativ til å rydde blomsterkassene for de buskene som skulle ut og nye vekster ble plantet på dugnad. Styret så også behov for å oppgradere noen grøntarealer med ny matjord, noe som ble utført samtidig. I tillegg ble det anlagt grøntarealer innerst i miljøgata. Her ble et godt stykke dugnadsjobb utført og en spesiell takk til Bjørn-Ivar som hadde tilgang til og hjalp oss med maskinelt utstyr!

«Torsdagsklubben» tok initiativ til å utbedre takoverbygg A/B 4 og E1, noe som var helt nødvendig. Det viste seg at det opprinnelige taket var gått i oppløsning på grunn av vanninntrenging under blikk-taket. Kan tyde på at det har vært noen mangler ved de takene som var montert fra da bygget var nytt. Dette ble en betydelig jobb og det ble brukt flere ukeverk for å få dette i orden.

En takk til dere som ble med og hjalp oss med demontering og montering av de store takene ved inngangen til A4/B4.

I oktober 2022 sendte styret ut en beskjed til sameierne om hvordan hver enkelt kan vedlikeholde avløpene fra kjøkken/bad/vaskerom. Vi håper at alle har tatt dette på alvor og gjennomført disse tiltakene, slik at vi slipper å måtte tilkalle ekstern hjelp for å løse opp i tette rør. For de som trenger rørlegger, så har vi gode erfaringer med Rørlegger'n nede i Nordseterveien.

Det ble meldt om enkelte punkterte vinduer i A, B, C og E, samt et ødelagt karm/vindu i D og E. Her opplevde vi så lang responstid at vi måtte varsle Sagbakken Glass at vi ønsket å finne en alternativ leverandør. Da løste saken seg i løpet av et par uker og de bestilte utskiftningene skjedde i september. Levering av siste vindu til E3-2 (som vi har betalt for) ble til slutt levert nå i februar. Vi har etablert kontakt med Sagstuen Glass på Gjøvik for denne type leveranser og hjelp i fremtiden.

Det har vært en fuktig sommer og store nedbørsmengder. Torsdagsklubben har gjort tiltak etter Nordsetervegen og Olavsvevegen, slik at mengden vann som kommer inn i bekken bak A4 har vært noe redusert i forhold til tidligere år. Samtidig er det gjort ettersyn i bekkene ved Kanthaugvegen, slik at de ikke rør tetter seg.

I slutten av februar 2025 ble det veldig mildt vær og snøen smeltet raskt. Varmekablene på taket på C og D ble tatt i bruk og virket etter hensikten. Utfordringen var at det var tele i bakken utenfor C, noe som førte til en mindre inntrenging av vann i boden i C3. Sameier varslet raskt (veldig bra) hendelsen og «Torsdagsklubben» fikk satt i gang tiltak som reddet situasjonen.

Ut over dette har det vært et forholdsvis rolig år med hensyn til teknisk vedlikehold av bygget og bare enkelte småjusteringer, service og løpende vedlikehold/utbedringer er utført.

For å hindre vannlekkasjer i de underliggende etasjene er det viktig at slukene ute på terrassene er rene for løv og skitt. Vi ber de som har disse slukene på sine terrasser passe på at disse er rengjort til enhver tid.

Utleie av leilighet

Vi ser at flere sameiere nå leier ut sine leiligheter for kortere eller lengre tidsrom. Ved forrige årsmøte ble husordensreglene oppdatert i henhold til dette. Vi ser imidlertid at beskjed om utleie ikke blir meldt som forutsatt. Bakgrunnen var at styret kunne ha en viss oversikt over hvem som er beboere i bygget, hvis det skulle skje noen kritisk situasjon. I tillegg har det blitt utleid ut over de 60 dager som ble vedtatt.

Vaktmestertjenester
Vaktmesteroppgaver er løst ved interne krefter i året som har gått, noe som har redusert utgiftene til disse oppgavene betydelig, samt at vi har fått til å gjennomføre store og flere prosjekter/oppgaver. Det er avgjørende for styret å ha kontroll på hvilke oppgaver som skal løses og av hvem i forbindelse med drift og vedlikehold av vår bygningsmasse. Det betyr at alle henvendelser angående drift og vedlikehold av fellesområdene skal rettes til styret. Styret kan også kontaktes om drift og vedlikehold av egen leilighet, og styret kan da komme med forslag til hvordan aktuelle oppgaver kan løses. Styret kontaktes, enten på e-post til lillehammerpanorama1@gmail.com eller telefon til styreleder/styremedlemmer.

NB!
Viktig at dere gir oss beskjed når dere ser avvik eller ting som ikke fungerer som forventet.

Det foreslås at vaktmesteroppgavene, løst av interne ressurser, godtgjøres også for 2025 (tilsvarende 2024).

Gass / /gass peiser, ventilasjon, brann
Gassanlegget har i 2024 fått sin service og kontroll i henhold til de krav det offentlige har satt til slike anlegg. Gjennomført i juni. Ingen feil funnet. Enkelte gasspeiser ble også inspisert av brannvesenet våren 2024. Her er vi blitt kjent med at det er meldt om avvik i leilighet E1-01 og leilighetseier må iverksette utbedring. Det er utført lovpålagt service/kontroll på ventilasjon, brannsentral og utstyr, samt vanntåkeanlegget i garasjen.

Service i 2025 er planlagt til mai/juni. Nærmere dato kommer vi tilbake til.

Utearealer
Det ser ut til at ordningen med plenklipping og vedlikehold av utearealene har fungert etter hensikten også i 2024.

«Torsdagsklubben» har gjort en god jobb med å holde området ved like gjennom sommeren, med god hjelp fra mange sameiere. Hyggelig at det ser ordentlig ut hos oss!

«Torsdagsklubben» har også stått for snørydding i vinter, en stor takk til Gunnar, Eivind, Erling og flere for god hjelp. Det er satt ut snøskuffer ved de ulike inngangene, så for de som får det til, bare å bistå.

Treningsrom/badstue og smørebua
Trimrommet har blitt flittig brukt gjennom året og reservasjon av treningstid har fungert godt, etter litt korrigering av enkelte leietakere på høsten. Det er den som har reservert timen som bestemmer hvem som kan delta på disse tidene. Tider utover disse er åpent for alle.

For at utstyret i treningsrommet, særlig tredemøllene, skal fungere som forutsatt over tid, trengs det regelmessig vedlikehold. Styret v/Aslak har satt opp dette på sin agenda for ettersyn, smøring og vedlikehold av apparater.

Styret valgte å oppgradere trimrommet med en stakemaskin.

Varme i garderobene er også tilbake, etter noen års fravær. Det var feil på sirkulasjonsventil til disse to rommene.

Smørebua er flittig brukt, noe som er veldig positivt. Kvaliteten på rydding og vedlikehold har bedret seg siste år.

TV/internett
Standard bredbånd er nå økt hastighet til 50 (startet på 10). Det betyr at vi har fått igjen litt ekstra for de økte kostnadene. Eventuelle utvidelser av kapasitet ut over dette kan gjøres av den enkelte sameier for egen regning.

Styret har sjekket om det er mulig å sette inn en repeater for mobilsignal i garasjen. Kostnad er estimert til i overkant av 200.000,- og vi vurderer det som en ikke aktuell løsning for oss - sak avsluttet.

Forhold til naboer – LP4 og Sagbakken nord (LP5)
Utbyggingsplanene for LP5 ble vedtatt i kommunestyret i slutten av april. Våre innsigelser var tatt med i grunnlaget og i stor grad svart ut av utbygger. Hvordan den videre utviklingen blir, må vi komme tilbake til. Vi erfarer at det er lagt ut 4 frittstående boligtomter til salgs på området, noe som betyr at utbyggingen vil bli i mye mindre skala enn tidligere antatt. Det er også skilt ut en tomt på nedsiden av gangstien fra Nordseterveien.

Dugnader
Det har i løpet av året blitt gjennomført to dugnader, vår og høst. Styret vil takke alle deltakerne for innsatsen.

Vårdugnaden i 2025 er planlagt til torsdag 24. april kl. 18.00.

Strøm i boder
De sameiere som benytter strøm fra fellesskapet i egen bod, har tidligere betalt sameiets kostnad for dette. Fakturering av strømforbruk for 2024 ble gjennomført som tidligere år.

Utleie parkeringsplasser
Sameiet er så heldige å ha parkeringsplasser til utleie. I all hovedsak gjøres dette til leietakere hos de som leier ut sine leiligheter. Fint om dere som leier ut leiligheter gir beskjed om at gjesteplasser i anlegget er til gjester og ikke skal benyttes på permanent basis.

Det er mulig å leie parkeringsplass innomhus ved behov, både sommer og vinter.

Lagring av ting i garasjen
På grunn av brannsikkerhet skal lagring av ting/møbler/utstyr etc. ikke skje i garasjen, ut over det som er tilhørende bil. Styret ber sameierne sjekke hva de har stående og eventuelt flytte dette til et annet egnet sted.

HMS / Risikovurdering
Styret har gjennomført en vurdering av HMS-områder/tiltak, samt en risikovurdering av driften av sameiet og byggene. Styrets vurdering er at det ikke er avdekket alvorlige risikomomenter knyttet til driften eller det å bo i sameiet.

Vi ber dere imidlertid være påpasselig med å ikke oppbevare brennbare- og/eller farlige kjemiske midler i leilighet, boder eller på garasjeplassen. Vi ber også om at ting som ikke er relatert til bilhold ikke oppbevares på parkeringsplassene.

Lading av el-bil er ikke å anbefale fra stikkontakter som ikke er forberedt til det formålet.

Styret ber om at dere passer på at uønskede personer ikke får tilgang til bygget. Skulle dere oppdage noe mistenkelig, gi beskjed til styret.

Økonomi
Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet viser et overskudd med kr. 342.221,- for 2024, et mindreforbruk i forhold til budsjett med kr. 7.486,-. Sett ut fra hva vi har fått til av aktivitet/resultater i 2024, så er dette et resultat vi lever godt med, men også helt nødvendig.

Overskuddet er ført mot egenkapitalen. Av dette «spiser» avdragene på lån kr.96.417, slik at arbeidskapitalen (likviditet) øker med kr. 249.039,-.

Sameiet har mottatt strømstøtte med kr. 19.050,- i 2024. Samlet de siste tre år kr. 515.000,-. Vi hadde fastpris på strøm fra 2019 til ut 2023, en avtale som sparte oss for kr. 730.000,- i redusert strømkostnad i perioden.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

Den økonomiske situasjonen vurderes tilfredsstillende på kort sikt, selv om vi også er «offer» for de generelle prisøkningene. Vi ser at det nå kommer nye vedlikeholdskostnader vi ikke har sett de første 14 årene og som det må tas høyde for.

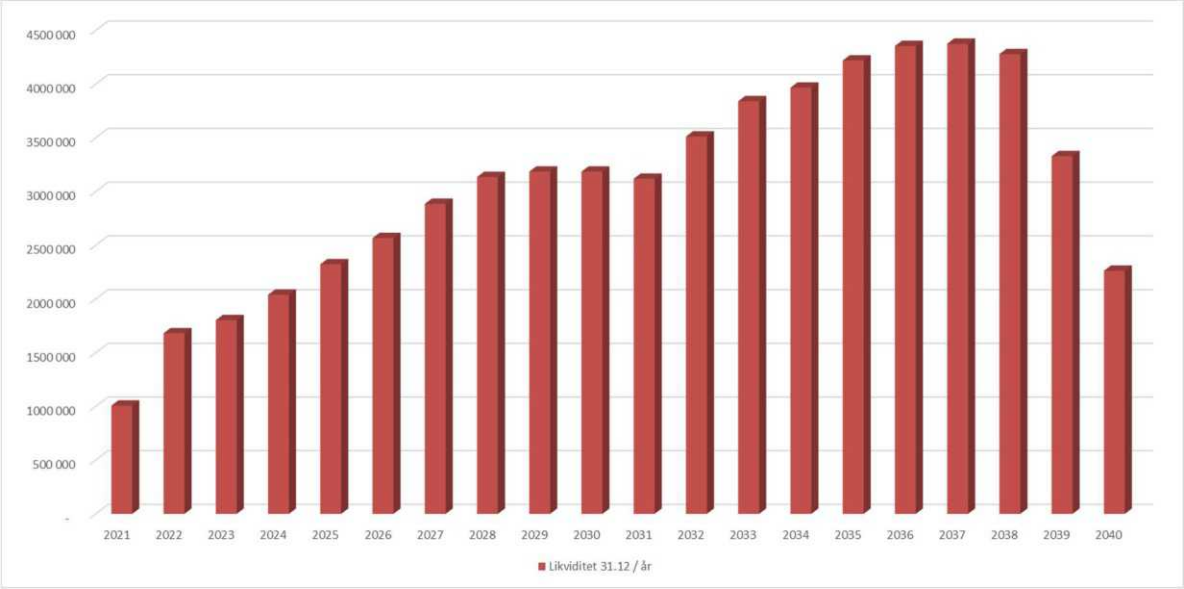
Styrets vurdering er at det er helt avgjørende å opparbeide en større grad av egenkapital. Derfor var det nødvendig også å øke felleskostnadene for 2025 med 5% (ref. tilsendt e-post). I oversikten frem til 2040 (grafen nedenfor) er det forutsatt økninger fremover i tid. De faktiske økningene vil være til vurdering fra år til år. Vi så at den generelle prisstigningen (KPI) fra august 2023 til august 2024 var nærmere 3%. Flere områder øker mer enn økning i KPI, slik som vann/avløp med 15%, forsikringene med 10%.

Det er planlagt med større vedlikehold/maling i 2028 og 2038. Tanken er å fordele maling over flere år, ut fra hvor det er behov og slik at dette kan bli en mer rullerende oppgave fremover. Vedlikehold av takene (oppgradere membran) vil måtte gjøres før 2040, noe som betyr en **betydelig** kostnad for sameiet. (se pkt. 7 Vedlikeholdsplan).

Vedlikeholdsplanen de neste tre årene har også noen betydelige utgifter, som må tas over tid og når det er midler til å gjennomføre dem. Arbeidet med å utbedre svakhetene rundt avtrekksviftene på taket, sjekk av tak, tette noen vannlekkasjer, skifte av lysarmaturer i fellesarealer og reparasjon på heiser/ventilasjon/takoverbygg og oppgradering av uteområdene ble prioritert i 2024.

Det er et mål å bygge opp en buffer til uforutsette kostnader + midler til løpende drift og vedlikehold. Et godt drevet sameie bør ha midler tilsvarende 40 til 50 tusen per leilighet, som en grunnleggende buffer, noe som for oss betyr rundt 2,5 mill. Dette må være den langsiktige planen for sameiet, slik at vi unngår unødige låneopptak i større omfang i perioden 2035 til 2040, når større investeringer må gjennomføres. Her er vi på god vei, men ikke helt i mål før om noen år.

Sameiets likviditet vil, med disse forutsetningene, kunne ha en slik utvikling frem mot 2040.



Styret foreslår å budsjettere med et overskudd på 283.000, - (etter betalte avdrag) for 2025.
Se nærmere detaljer under budsjett og regnskap.

Avslutning
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som kan sies å være normalt for et boligsameie.

Vi ber sameierne ta kontakt med styreleder/-medlemmer eller sende e-post til lillehammerpanorama1@gmail.com hvis dere trenger bistand til eller har utfordringer i forhold til drift av leiligheten eller fellesarealene.

Viktig at dere gir beskjed hvis dere oppdager avvik/feil/mangler, samt at gode innspill og ideer mottas med takk.

Lillehammer, 5. mars 2025

Aslak Årvoll Undheim (sign.) Styremedlem	Torill Kolbjørnsen (sign.) Styremedlem	Eivind Bjøralt(sign.) Styremedlem

Erling Sørlien (sign.)
Styreleder

4. Resultatregnskap 2024 med noter og revisors beretning (se vedlegg)

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 803 665**	**1 681 771**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	342 221	212 444
Tilbakeføring av avskrivning	3 235	3 235
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-96 417	-93 785
B. Endring arbeidskapital	**249 039**	**121 894**
C. Arbeidskapital	**2 052 705**	**1 803 665**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 249 387	2 136 769
Kortsiktiggjeld	-196 682	-333 104
C Arbeidskapital	**2 052 705**	**1 803 665**

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

Resultatregnskap 2024 Lillehammer Panorama I Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 045 469	2 716 087	3 036 496	3 165 281
Sum leieinntekt		**3 045 469**	**2 716 087**	**3 036 496**	**3 165 281**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 500	19 190	0	0
Sum annen inntekt		**16 500**	**19 190**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 061 969**	**2 735 277**	**3 036 496**	**3 165 281**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	76 488	12 338	11 280	14 100
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	3 235	3 235	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		864 486	755 778	760 000	850 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	197 158	226 269	315 000	311 000
Kommunale avgifter/renovasjon		264 978	171 422	354 000	310 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	3 438	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	25 036	8 505	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	617 835	676 435	509 000	513 000
Revisjonshonorar		6 769	6 465	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		106 254	100 810	108 000	114 000
Andre honorar	9	5 138	7 633	2 000	3 500
Kontorkostnad		0	80	0	0
TV/bredbånd		316 173	304 056	340 000	360 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		221	1 186	0	0
Kontingenter og gaver		10 025	18 040	0	0
Forsikringer		183 838	163 847	183 840	200 000
Andre kostnader	10	5 355	3 445	20 500	15 500
Sum kostnad		**2 762 989**	**2 542 981**	**2 693 120**	**2 801 100**
Driftsresultat		**298 980**	**192 296**	**343 376**	**364 181**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 137	50 255	20 000	45 000
Rentekostnad		30 896	30 108	28 641	28 000
Netto finansposter		**-43 241**	**-20 148**	**8 641**	**-17 000**
Årsresultat		**342 221**	**212 444**	**334 735**	**381 181**
Overført sameiekapital		342 221	212 444	0	0
SUM OVERFØRINGER		**342 221**	**212 444**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lillehammer Panorama I Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	4 313	7 548
Sum anleggsmidler		**4 313**	**7 548**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	13 693
Andre kortsiktige fordringer		8 731	446
Forskuddsbetalte kostnader		130 704	45 961
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 109 952	2 076 670
Sum omløpsmidler		**2 249 387**	**2 136 769**
SUM EIENDELER		**2 253 700**	**2 144 318**

Balanse 2024 Lillehammer Panorama I Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 589 509	1 247 288
Sum opptjent egenkapital		**1 589 509**	**1 247 288**
Sum egenkapital	**11**	**1 589 509**	**1 247 288**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	467 509	563 926
Sum langsiktig gjeld		**467 509**	**563 926**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 665	0
Leverandørgjeld		153 229	293 455
Skyldig off. myndigheter		1 008	0
Påløpne renter		148	257
Annen kortsiktig gjeld		38 632	39 391
Sum kortsiktig gjeld		**196 682**	**333 104**
Sum gjeld		**664 191**	**897 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 253 700**	**2 144 318**

Sted:_____ Dato:_____

Erling Sørlien
Styreleder

Eivind Bjøralt
Styremedlem

Torill Kolbjørnsen
Styremedlem

Aslak Årsvoll Undheim
Styremedlem

Signert:

Erling Sørlien (Styreleder), signert 12. februar 2025 kl. 09:13
Torill Kolbjørnsen (Styremedlem), signert 12. februar 2025 kl. 07:25
Aslak Årsvoll Undheim (Styremedlem), signert 11. februar 2025 kl. 17:38
Eivind Bjøralt (Styremedlem), signert 11. februar 2025 kl. 15:36
(Fullført)

Noter årsregnskap 2024 Lillehammer Panorama I Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 55 andeler/seksjoner/askjer. Eiendommer er oppført på g.nr. 48, b.nr 245 i Lillehammer kommune.
Eiertomt på 7195,2 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP1695859.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 896 284	2 551 218
3609 Leie parkering	16 000	33 500
3614 Brenselsinntekter	0	2 468
3618 Leietillegg strøm	5 400	5 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	29 649	28 924
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	98 136	94 577
Sum	**3 045 469**	**2 716 087**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	16 500	19 190
Sum	**16 500**	**19 190**

Konto 3999- gjelder service gass 2024

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	50 000	0
5150 Påløpne feriepenger	7 150	0
5280 Andre fordeler fra lønn	0	7 500
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-7 500
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	12 338
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 008	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**156 488**	**92 338**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Støvsuger	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 375	30 313
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 375	30 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 062	30 313
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 313	0
Årets avskrivninger :	3 235	0
Anskaffelsesår :	2016	2017
Antatt levetid i år :	10	3

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	21 825
6340 Heisalarm	2 360	0
6341 Brannalarm	15 818	18 763
6360 Annet renhold	0	12 903
6361 Fast renhold	78 000	76 500
6364 Matteleie	27 179	23 196
6390 Andre driftskostnader	2 542	5 826
6391 Snømåking/strøing/feiing	45 791	66 359
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 469	898
Sum	**197 158**	**226 269**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	0	3 438
Sum	**0**	**3 438**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 472	448
6540 Inventar	11 224	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 196	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 906
6552 Driftsmateriell	4 144	5 151
Sum	**25 036**	**8 505**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	100 177	39 754
6602 Vedlikehold VVS	125 801	36 681
6603 Vedlikehold elektro	7 252	298 070
6608 Vedlikehold varmeanlegg	13 371	0
6611 Vedlikehold heiser	116 655	72 145
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 494	2 282
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 844	48 345
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	299	0
6648 Vedlikehold dører og porter	57 578	21 619
6663 Vedlikehold ventilasjon	150 364	157 539
Sum	**617 835**	**676 435**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 138	4 188
6730 Teknisk honorar	0	3 445
Sum	**5 138**	**7 633**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	2 901	2 758
7773 Omkostninger innkreving	2 455	685
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	2
Sum	**5 355**	**3 445**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 247 288	342 221	1 589 509
Sum opptjent egenkapital	**1 247 288**	**342 221**	**1 589 509**
Sum egenkapital	**1 247 288**	**342 221**	**1 589 509**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utvendig vedlikehold av bygningsmasse
Lånenummer:	**12137866917**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	28.02.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	563 926
Avdrag i perioden:	96 417
Lånesaldo 31.12:	**467 509**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137866917	1	15 075	15 075
	2	13 142	26 284
	1	13 045	13 045
	1	12 756	12 756
	2	11 886	23 772
	2	11 693	23 386
	3	11 499	34 497
	1	11 403	11 403
	1	10 630	10 630
	1	10 436	10 436
	1	10 243	10 243
	2	9 953	19 906
	1	9 567	9 567
	1	9 373	9 373
	2	9 083	18 166
	1	8 890	8 890
	1	8 697	8 697
	1	8 504	8 504
	1	8 021	8 021
	2	7 827	15 654
	1	7 731	7 731
	1	7 634	7 634
	8	7 537	60 296
	1	7 247	7 247
	1	7 151	7 151
	1	6 958	6 958
	2	6 861	13 722
	1	6 668	6 668
	1	5 411	5 411
	1	5 218	5 218
	5	5 122	25 610
	1	3 962	3 962
	3	3 865	11 595

Sameiets bokførte gjeld er gitt uten særskilt sikkerhet. Sameierne har et proratarisk ansvar for sameiets låneopptak og forpliktelser for øvrig.

Revisors beretning er vedlagt i eget dokument, konklusjonen angitt nedenfor;

Til årsmøtet i Lillehammer Panorama I Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

5. Budsjett 2025 - 2030

NB! Det er kun budsjett 2025 som er til behandling

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028	Budsjett 2029	Budsjett 2030
INNTEKTER									
Leieinntekter									
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 896 284	2 888 511	7 773	3 032 937	3 184 583	3 343 813	3 511 003	3 686 553	3 870 881
3609 Leie parkering	16 000	20 000	-4 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
3614 Brenselsinntekter	0	2 000	-2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
3618 Leietillegg strøm	5 400	0	5 400						
3650 Innkrevde felleskostn. renter	29 649	28 641	1 008	28 000	28 000	28 000	28 000		
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	98 136	97 344	792	97 344	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Innkrevde felleskostnader	**3 045 469**	**3 036 496**	**8 973**	**3 165 281**	**3 319 583**	**3 478 813**	**3 646 003**	**3 793 553**	**3 977 881**
Sum leieinntekter	**3 045 469**	**3 036 496**	**8 973**	**3 165 281**	**3 319 583**	**3 478 813**	**3 646 003**	**3 793 553**	**3 977 881**
Andre inntekter									
3999 Andre inntekter	16 500	0	16 500	0	0	0	0	0	0
Diverse inntekter	**16 500**	**0**	**16 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum andre inntekter	**16 500**	**0**	**16 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter	**3 061 969**	**3 036 496**	**25 473**	**3 165 281**	**3 319 583**	**3 478 813**	**3 646 003**	**3 793 553**	**3 977 881**
KOSTNADER									
Lønnskostnader									
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	50 000	0	-50 000						
5150 Påløpne feriepenger	7 150	0	-7 150						
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	11 280	-7 050						
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 008	0	-1 008	14 100	14 100	14 100	14 100	14 100	14 100
Personalkostnader	**76 488**	**11 280**	**-65 208**	**14 100**	**14 100**	**14 100**	**14 100**	**14 100**	**14 100**
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Styrehonorar	**80 000**	**80 000**	**0**	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**
Av- og nedskrivninger									
6013 Avskrivning inventar	3 235	0	-3 235	0	0	0	0	0	0
Avskrivninger	**3 235**	**0**	**-3 235**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Driftskostnader									
6200 Strøm- og energikostnader	292 364	360 000	67 636	350 000	420 000	420 000	430 000	440 000	450 000
6205 Gass	572 122	400 000	-172 122	500 000	520 000	530 000	540 000	550 000	560 000
Energikostnader	**864 486**	**760 000**	**-104 486**	**850 000**	**940 000**	**950 000**	**970 000**	**990 000**	**1 010 000**
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	52 000	52 000	54 000	56 000	58 000	60 000	62 000	64 000
6340 Heisalarm	1 180	18 000	16 820	19 000	20 000	20 000	21 000	21 000	21 000
6341 Brannalarm	16 998	23 000	6 002	24 000	24 000	24 000	25 000	25 000	25 000
6360 Annet renhold	0	20 000	20 000						
6361 Fast renhold	78 000	90 000	12 000	95 000	100 000	105 000	110 000	115 000	120 000
6364 Matteleie	27 179	20 000	-7 179	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
6390 Andre driftskostnader	2 542	6 000	3 458	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	45 791	86 000	40 209	88 000	90 000	92 000	94 000	96 000	98 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 469	0	-25 469						
Kostnader eiendom/lokaler	**197 159**	**315 000**	**117 841**	**311 000**	**321 000**	**330 000**	**341 000**	**350 000**	**359 000**
6329 Kommunale avgifter	264 978	354 000	89 022	310 000	320 000	330 000	340 000	350 000	360 000
Kommunale avgifter/renovasjon	**264 978**	**354 000**	**89 022**	**310 000**	**320 000**	**330 000**	**340 000**	**350 000**	**360 000**
6500 Verktøy og redskaper	7 472	0	-7 472	0	0	0	0	0	0
6540 Inventar	11 224	0	-11 224						
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 196	2 000	-196	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
6552 Driftsmateriell	4 144	0	-4 144	0	0	0	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	**25 036**	**2 000**	**-23 036**	**2 000**	**2 000**	**2 000**	**2 000**	**2 000**	**2 000**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028	Budsjett 2029	Budsjett 2030
6601 Vedlikehold bygg	100 177	52 000	-48 177	55 000	58 000	60 000	62 000	64 000	66 000
6602 Vedlikehold VVS	125 801	51 000	-74 801	52 000	53 000	54 000	55 000	56 000	57 000
6603 Vedlikehold elektro	7 252	30 000	22 748	32 000	34 000	36 000	38 000	40 000	42 000
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	26 000	26 000	28 000	30 000	32 000	34 000	36 000	38 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	13 371	30 000	16 629	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000	36 000
6611 Vedlikehold heiser	116 655	60 000	-56 655	40 000	60 000	40 000	70 000	40 000	70 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 494	10 000	3 506	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 844	20 000	-9 844	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000
6620 Vedlikehold utstyr	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
6630 Egenandel forsikring	10 000	0	-10 000						
6641 Malerarbeider	299	0	-299				100 000	400 000	500 000
6648 Vedlikehold dører og porter	57 578	40 000	-17 578	40 000	40 000	50 000	50 000	50 000	50 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	150 364	120 000	-30 364	125 000	130 000	135 000	140 000	145 000	150 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	60 000	60 000	65 000	70 000	75 000	80 000	85 000	90 000
Reparasjon og vedlikehold	**617 835**	**509 000**	**-108 835**	**513 000**	**553 000**	**562 000**	**711 000**	**1 000 000**	**1 149 000**
6700 Revisjonshonorar	6 769	7 500	731	8 000	8 500	9 000	9 500	10 000	10 500
Revisjonshonorar	**6 769**	**7 500**	**731**	**8 000**	**8 500**	**9 000**	**9 500**	**10 000**	**10 500**
6710 Forretningsførerhonorar	106 254	108 000	1 746	114 000	120 000	126 000	132 000	138 000	144 000
Forretningsførerhonorar	**106 254**	**108 000**	**1 746**	**114 000**	**120 000**	**126 000**	**132 000**	**138 000**	**144 000**
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 138	2 000	2 188	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Andre honorarer	**5 138**	**2 000**	**-3 138**	**3 500**	**3 500**	**3 500**	**3 500**	**3 500**	**3 500**
6951 Avgifter TV / Bredbånd	316 173	340 000	23 827	360 000	380 000	400 000	420 000	440 000	460 000
TV/bredbånd	**316 173**	**340 000**	**23 827**	**360 000**	**380 000**	**400 000**	**420 000**	**440 000**	**460 000**
7070 Driftskostnader, bil, traktor m.m.	221	0	-221	0	0	0	0	0	0
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr	**221**	**0**	**-221**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7420 Gaver, fradragsberettiget	10 025	0	-10 025	0	0	0	0	0	0
Kontingenter og gaver	**10 025**	**0**	**-10 025**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7500 Forsikringspremier	183 838	183 840	2	200 000	220 000	240 000	260 000	280 000	300 000
Forsikringer	**183 838**	**183 840**	**2**	**200 000**	**220 000**	**240 000**	**260 000**	**280 000**	**300 000**
7719 Møter, div. styret	0	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
7770 Betalingskostnader	2 901	2 000	-901	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
7773 Omkostninger innkreving	2 455	1 500	-955	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
7790 Andre kostnader	0	15 000	15 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Andre kostnader	**5 356**	**20 500**	**15 144**	**15 500**	**15 500**	**15 500**	**15 500**	**15 500**	**15 500**
Sum kostnader	**2 762 991**	**2 693 120**	**-67 208**	**2 801 100**	**2 997 600**	**3 082 100**	**3 318 600**	**3 693 100**	**3 927 600**
Driftsresultat	**298 978**	**343 376**	**92 681**	**364 181**	**321 983**	**396 713**	**327 403**	**100 453**	**50 281**
FINANSPOSTER									
8050 Renteinntekter bank	74 137	20 000	54 137	45 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Renteinntekter	**74 137**	**20 000**	**54 137**	**45 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**
8151 Renter pantelån	30 896	28 641	-2 255	28 000	28 000	28 000	28 000		
Rentekostnader	**30 896**	**28 641**	**-2 255**	**28 000**	**28 000**	**28 000**	**28 000**	**0**	**0**
Netto finansposter	**-43 241**	**8 641**	**-51 882**	**-17 000**	**8 000**	**8 000**	**8 000**	**-20 000**	**-20 000**
Resultat etter finansposter	**342 219**	**334 735**	**7 484**	**381 181**	**313 983**	**388 713**	**319 403**	**120 453**	**70 281**
Resultat etter betalt avdrag	**244 083**			**283 837**	**213 983**	**288 713**	**219 403**	**20 453**	**-29 719**

6. Styrehonorarer 2024

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024 settes til kr. 100.000,- og utbetales i 2025. Dette utgjør kr. 1.800,- per enhet. Snittet for Obos sine sameier/borettslag er kr. 2.100,- per enhet (tall fra 2023).

7. Vedlikeholdsplan 2025 - 2027

Ut over vanlig drift og vedlikehold har styret satt opp følgende aktiviteter. Finansiering av disse tiltakene skjer gjennom midler avsatt til vedlikehold. Aktiviteter og rekkefølge avgjøres løpende ut fra tilgjengelige midler, ressurser og behov.

De to siste årene har vi sett at det har kommet driftshendelser på grunn av slitasje/elde over år, slik som vannlekkasjer, feil på vannpumpe/ventiler, punkterte vinduer, takvifter, varmebatteri osv. Det må regnes med at dette bare er en start og at vi kommer til å se et større behov for reparasjon og vedlikehold i årene fremover. Dette igjen krever god økonomistyring og avsetninger til vedlikehold i de kommende budsjetter.

Om 10 – 15 år må vi påberegne å måtte skifte ut våre varmtvannsberedere. Det er fem STORE beredere og vil bli en betydelig kostnad når det må gjennomføres.

Om 15 - 20 år vil det være behov for å oppgradere taktekket vårt, noe som betyr at det må være midler til dette formålet fra 2038. Forsikringen har begrensninger i hvor gammel taktekking kan være for at de dekker følgeskader av utett tak og vi bør ikke komme i den situasjonen at vi ikke får forsikringsdekning. Vi ser også at egenandelen for slike skader er økt fra 10.000 til 20.000.

Maling av ytre bygg/fasader vil bli fordelt over noen år, etter hvert som behovet melder seg.

2025

- Utbedre lekkasje fra parkeringsplassene D2-1 og 2
  (tette hull etter kabelgjennomføring lader)
- Oppgradere utelys/lysstolper til led-lys, samt gradert styring av disse
- Service og vedlikehold på veranda-/balkongdører
- Tette lekkasjer fra utearealer mellom C2 og D2 ned i parkeringskjeller
- Rette heller foran trimrom
- Supplere noen utemøbler/blomsterkasser
- Oppgradere noe beplantning/utearealer
- Noe flikking av maling enkelte steder der hvor det er behov

2026

- Bygge tak over inngangsdørene, der det mangler/er behov
- Muligheter for at det er behov for noe maling av fasaden
- Utskiftning/bytte av utstyr i trimrom

2027

- Muligheter for at det er behov for noe maling av fasaden
- Skifte snøfreser, hvis nødvendig
- Ta opp igjen oppgaven med å se på alternativ varmekilde – jordvarme og varmepumpe
  I 2022 fikk vi et tilbud på jordvarme, med en kostnadsramme på 6 mill. Daværende styret så ingen mulighet til å realisere et slik prosjekt på det tidspunktet. Vi har også tilbud om varmepumpe for bruk til oppvarming av vann. Dette har en kostnadsramme på 700 tusen og mulig besparelse av strøm tilsvarende 80 tusen per år.

Det er avsatt 10.000, - i budsjettet for egeninnsats til de sameiere som påtar seg ekstra arbeid knyttet til kjøring og drift/vedlikehold av fellesarealer, ut over dugnader. Dette er innsats som sparer fellesskapet for betydelige beløp, ved å ikke måtte leie inn eksterne ressurser.

«Torsdagsklubben» ved Gunnar, Eivind og Erling i spissen har i praksis utført vaktmester-tjenestene, med mer de siste årene. Frem til 2024 ble dette gjort uten noen vesentlig form for vederlag. Nå ser vi at dette har gått bra i 2024 og styret foreslår at det godtgjøres noe for dette arbeidet også i 2025. I budsjettet er det avsatt 64.000,- (54' + 10') til formålet i 2025.

Styret foreslår at dette er et beløp som fordeles mellom de som utfører vaktmesteroppgavene. Hvis vi setter en timepris på 350,- (tidligere vaktmester fakturerte 440,- + kjøretid/km), så betyr det at det rekker til i overkant av 3 timer per uke til vaktmestertjenester, noe som er et veldig beskjedent antall timer i forhold til hva som virkelig har vært forbrukt de siste årene. Arbeidet med overbyggene i A4/B4/E1 utgjorde i overkant av 150 timer i 2024. I tillegg kommer snømåking, plenklipp, annet vedlikehold, bidrag ved service og ettersyn av tekniske installasjoner osv. - i praksis er det veldig billige tjenester for sameiet, slik ordningen fungerer per nå og gir gode resultater.

8. Innkomne forslag

8.1 Forslag om endring av husordensreglene - fellesarealer

I forhold til brannvern knyttet til vår eiendomsmasse, har styret vedtatt at det ikke er lov å benytte kullgrill på våre områder. Dette gjelder alle balkonger/uteområder.

Styret foreslår at husordensreglene suppleres med nytt punkt 1.9;

"Det er ikke tillatt å benytte kull-grill på sameiets balkonger/uteområder"

1. FELLESAREAL (uteareal, plener, trapper, trappeoppganger og korridorer)

1.1. Alle inngangsdører til trappeoppganger, kjeller og garasjeanlegg skal til enhver tid være låst.
1.2. Røyking i garasje eller innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
1.3. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
1.4. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne, og skal sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.
1.5. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner, for eksempel større lekeapparat, til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer herunder terrasser eller balkonger
1.6. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer, så som kasser, innbo, sportsutstyr, barnevogner og lignende. Sykler kan settes i trappegang i B-blokka (på garasjeplan) eller i egen bod.

1.7. Reparasjon av bil, motorsykkel eller andre aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.
1.8. Utover oppslagstavlen i garasjeanlegget er det uten styrets skriftlige samtykke ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av noen art på sameiets område.

8.2 Forslag om endring av husordensreglene - trimrom/badstue

Styret foreslår, av sikkerhetsmessige årsaker nytt tillegg i husordensreglene med pkt. 2.4;

"Mindreårige under 14 år skal ha med seg foresatte ved trening/opphold i treningsrommet."

2. TRIMROM

2.1. God trening ønskes med følgende retningslinjer:
- Bruk kun innesko (dvs. rene sko uten grus og møkk)
- Husk god hygiene (bruk gjerne håndkle)
- Rengjør alltid apparatene etter bruk ved hjelp av Antibac
- Forlat trimrommet i den stand du selv ønsker å finne det
- Reserverte timer skal respekteres. Den som har reservert time bestemmer hvem som kan være med og trene på disse reserverte tidspunktene

Radio/musikk skal holdes på et moderat nivå under trening. Det oppfordres til å bruke egen musikk med egne øreplugger. Dette av hensyn til de som bor i leiligheter vis-a-vis trimrommet.

2.2. Trimrommet er forbeholdt beboerne i LP1. Hvis du som beboer av LP1 har besøk som ønsker å benytte trimrommet, må du selv være til stede.
2.3. Døren skal holdes låst, også når du selv trener.

9. Valgkomiteens innstilling til nytt styre/styrets forslag til valgkomite

Valgkomiteen foreslår følgende personer til nytt styre i Lillehammer Panorama I

- Styremedlem Aslak Årvoll Undheim (ikke på valg)
- Styremedlem Ragnhild Sofie Noss (valgt for to år)
- Styremedlem Eivind Bjøralt (valgt for ett år)
- Styremedlem Erling Sørlien (valgt for to år)
- Varamedlem Lars Johan Vatten (velges for ett år)

Som styreleder foreslås,

- Erling Sørlien (ett år)

Lillehammer, 20. Februar 2025

Brita Kumle	Kjell Kvisten
Sign.	Sign.

Styret foreslår følgende medlemmer til valgkomiteen for kommende år:

- Brita Kumle
- Inge Myklebust

VARSLINGSPLAN –BRANN/GASS

På oppslagstavlen i garasjen finnes nærmere informasjon om hva du skal gjøre ved eventuell brann eller gasslekkasjer. Det er viktig at hver enkelt sameier og leietakere gjør seg kjent med denne informasjonen.

Vær oppmerksom på at en eventuell brannalarm går direkte til brannvesenet. Hvis alarmen går i kun en leilighet, så er alarmen stille i bygget og melding går til brannvesenet, samt til styremedlemmer. Hvis alarmen går flere steder i bygget samtidig, vil dere høre alarmklokkene. Da er det viktig at dere kommer dere ut av huset raskt. Husk at det er røyken som tar dere før varmen!

Ved BRANN eller GASSLEKKASJE – ring 110
Ring så styreleder 415 44 606

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte 27. mars 2025 i Lillehammer Panorama 1 boligsameie, garasjekjeller, Lillehammer

Sak 0. **Konstituering**
Fremmøte: 21 boenheter, hvorav 1 fullmakt (25 personer)
Møteleder: Erling Sørlien
Protokollfører: Eivind Bjøralt

Sak 1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Godkjent uten kommentarer.

Sak 2. **Valg for signering av møteprotokoll**

Brita Kumle og Pieta de Groot ble enstemmig valgt

Sak 3. **Årsberetning for 2024**
Styrets årsberetning ble gjennomgått og kommentert. Det ble bemerket at det ble tatt et initiativ av beboere (Grønn Glede) for å få på plass noe beplanting, men styret fant ikke budsjettmessig dekning for dette i 2024. Står på vedlikeholdsplanen for 2025.

Vedtak:
Årsmelding for 2024 ble tatt til etterretning.

Sak 4. **Årsregnskap for 2024**
Styrets forslag til årsregnskap ble gjennomgått og kommentert.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.

Sak 5. **Budsjett for 2025**
Styrets budsjett for 2025 ble fremlagt og kommentert.

Vedtak:

Styrets budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 6. **Godtgjørelse til styret 2024**
Det er foreslått at godtgjørelse til styret for siste år settes til kr. 100 000 som utbetales straks etter årsmøtet

Vedtak:
Forslag til godtgjørelse ble enstemmig godkjent

Sak 7. **Vedlikeholdsplan 2025-2027**
Styrets forslag til vedlikeholdsprogram for 2025 – 2027 ble presentert og kommentert.

Vedtak:
Styrets forslag ble tatt til etterretning

Sak 8. **Innkommende saker**

8.1. **Endring av husordensreglene**
Styret fremmet forslag om et nytt punkt 1.9 i Husordensreglene:

Det er ikke tillatt å benytte kull-grill på sameiets balkonger/uteområder.

Vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

8.2. **Endring av husordensreglene**
Styret fremmet også forslag om et nytt punkt 2.4 i Husordensreglene:

Mindreårige under 14 år skal ha med seg foresatte ved trening/opphold i treningsrommet.

Vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

Sak 9. **Valg**

Valgkomiteens forslag:

Styremedlem:
Erling Sørlien. Gjenvelges for to år (2025-2027)
Eivind Bjøralt. Gjenvelges for ett år (2025-2026)
Ragnhild Sofie Noss. Velges for to år (2025-2027)

I tillegg består styret av:
Aslak Årvoll Undheim som ikke er på valg (2024-2026)

Erling Sørlien velges som styreleder i ett år (2025-2026)

Varamedlem:
Lars Johan Vatten, varamedlem gjenvelges for 1 år (2025-2026)

Styrets forslag til valgkomite:
Brita Kumle
Inge Myklebust

Vedtak:
Årsmøtet ga sin tilslutning ved akklamasjon.

Sak 10. **Varslingsplan gass/brann.**

Det ble orientert om at nærmere informasjon om hva man skal gjøre ved eventuell brann og gasslekkasjer finnes på oppslagstavlen i garasjen og det ble anmodet om at alle gjorde seg kjent med innholdet. Hovedpunktene i informasjonen ble gjennomgått

Brita Kumle

Pieta de Groot

Erling Sørlien
Styreleder

Eivind Bjøralt
Referent



Sameie Lillehammer Panorama I

Årsmøte (ordinært sameiemøte) – garasjen plan 2

Torsdag 26. mars 2026 kl. 19.00

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg for signering av møteprotokoll
3. Styrets årsberetning 2025
4. Regnskap 2025
5. Budsjett 2026
6. Godtgjørelse til styret 2025
7. Vedlikeholdsprogram 2026 - 2028
8. Innkomne forslag
9. Valg
10. Varslingsplan gass/brann (viktig informasjon)
11. Kaker og kaffe

Fullmakt

Hvis sameiere ikke har anledning til å møte på årsmøtet, kan dere gi styret eller andre fullmakt til å stemme på deres vegne. Da sender dere e-post til lillehammerpanorama1@gmail.com med informasjonen nedenfor;

Fullmakt:

Undertegnede seksjonseier, leilighetens nr. _____ gir herved styret v/styreleder eller

_____ fullmakt til å møte på årsmøtet 26. mars 2026 og

kan stemme på mine vegne.

Sak 3:
Styrets årsberetning for 2025 er vedlagt

Sak 4:

Regnskap og revisjonsberetning for 2025 er vedlagt

Sak 5:

Budsjett for 2026 er vedlagt – kun budsjett for 2026 er til behandling

Sak 6:

Styret foreslår at styrehonoraret for 2025 settes til 100.000, -, utbetales i 2026

Sak 7:

Forslag til vedlikeholds- og utbedringsaktiviteter for 2026 – 2028 er vedlagt

Sak 8:

Innkomne saker til ordinært sameiermøte, se vedlegg

- 8.1 Forslag om felles beredskapstiltak

Sak 9:

Valgkomiteens forslag er vedlagt, samt styrets forslag til valgkomite

Hvis det er ønskelig for møtets deltakere å diskutere felles anliggende ut over det formelle programmet etter ordinært sameiermøte, så er det fritt frem å gjøre dette. Vær oppmerksom på at det under denne delen av møtet ikke kan gjøres vedtak som binder sameiet.

Sameie Lillehammer Panorama I

Årsberetning 2025

Styret
På ordinært sameiermøte 14.mars 2024 fikk styret følgende sammensetning;

Styreleder	Erling Sørlien
Styremedlemmer	Ragnhild Sofie Noss
	Aslak Årvoll Undheim
	Eivind Bjøralt
Varamedlem	Lars Vatten (døde i juli 2025)

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

Sameiet består av 55 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 48, b.nr 245 i Lillehammer kommune. Eiertomt på 7.227 kvm og ferdigstilt i 2012.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Usbl. Kontaktpersonen har vært Bjørn Magnus Brynhildsen. Styreleder har kontakt med forretnings- og regnskapsfører. Selskapets revisor er KPMG gjennom en rammeavtale med Usbl.

Likestilling
Sameiets styre har bestått av 3 menn og en kvinne. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligsameiet.

Ansatte / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Enkelte sameiere bidrar på frivillig basis med blant annet vaktmesteroppgaver. Arbeidsmiljøet i styret ansees for å være godt. Renhold av fellesarealer er oppdragsbasert. Tilsvarende er leveranser knyttet til service og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Forsikringer
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret i if skadeforsikring NUF, forsikringsnummer SP1695859. **NB!** Innboforsikring er **ikke** en del av denne forsikringsavtalen. Det er den enkelte sameiers ansvar å tegne egen forsikring av innbo/løsøre.

Møtevirksomhet
Det har i løpet av 2025/2026 blitt avholdt 7 styremøter (siden forrige årsmøte).

Vedlikehold
Året 2025 startet veldig rolig, kanskje vi nå ser resultatene av regelmessig vedlikehold på vårt utstyr, hvor driftsstans og ad-hoc aktiviteter ikke har vært nødvendig. Vinteren var også relativt snøfattig og ikke mange dager med mange minusgrader. Største utfordring har vært det vekslende været mellom pluss og minusgrader, som ga glatte veier og stier.

«Grønn glede», «Torsdagsklubben» og andre sameiere har gjort en kjempeinnsats med å lage en hyggelig krok med blomster, platting og møbler utenfor treningsrommet. Tusen takk til dere alle for et godt utført arbeid.

Vi monterte automatikk for styring av temperaturen på vår gasskjele, slik at den jobber ut fra hvor kaldt det er ute. Vi ser at effekten av dette har vært en betydelig reduksjon i gassforbruk og spennende å se hvilken effekt det har gjennom en hel fyringssesong.

De verandadørene som har vært krevende har fått sitt ettersyn/justering og smøring, samt at låsemekanismer/beslag ble skiftet der de var defekte. Styret har valgt å ha noen reservedeler på lager, slik at denne type utfordringer kan løses av oss selv fremover. Vi anbefaler sameierne til å smøre disse dørene minst en gang i året (ref. utsendt mail og bilder) og gi styret beskjed hvis dere trenger hjelp.

Styret gjør oppmerksom på at det er den enkelte sameier som har ansvar for løpende vedlikehold for sin enhet, inkludert terrasse, dører/vinduer, avløp osv. og slik at dere forebygger eventuell skader.

Det er også blitt skiftet to ødelagte vinduer i C4.

Lærdommen her er at når dere "plages" med bygningsmessige ting, gi beskjed til styret, så blir det noe enklere å ta disse utfordringene løpende.

Vi skiftet utelysene på stolpene til led-teknologi, samt satte inn en mer fleksibel styringsenhet for utelysene våre. Lysene ved inngangsdører og på stolpene styres nå hver for seg. Alle lys går på 30 minutter etter solnedgang og slukkes 30 minutter før soloppgang. I tillegg vil lysene på stolpene være slukket mellom 23:30 og 05:00. Dette gjelder også gatelysene i veien ned til oss.

Mellom C og D i plan 2 har det vært en lekkasje ned i garasjen og «Torsdagsklubben» har gjort en innsats for å stoppe den. Første runde løste mye, men det ble dessverre en liten «strafferunde». Vi ser nå at også tilsvarende feil er mellom D og E, slik at begge disse områdene må tas opp igjen til sommeren og utbedres.

Vi valgte å vaske gulvene i garasjen med maskin og vann, noe som kan sies å være en god ide. Mye bedre luft i garasjen og mindre støv. En stor takk til Gunnar som har støvsugd gulvene i garasjen de siste årene og gjorde jobben veldig mye enklere med maskin. Veldig bra at alle ryddet og kjørte ut bilene sine. Vi gjentar denne øvelsen neste år, samt vaske/spyle de veggene som ikke ble tatt i sommer.

I forbindelse med installasjon av vannmåler har vi fulgt opp forbruket regelmessig gjennom året, Det hadde vi igjen for i høst, da det viste seg at nedtrekket på et toalett hadde blitt låst i åpen stilling. Det betydde at det i en periode rant ut minst 250 M3 vann, til ingen nytte. Sameier har erstattet ekstrakostnaden dette påførte for sameiet. Det viser hvor viktig det er at sameiere/beboere er bevisst på at det ikke renner unødig vann fra toaletter og kraner i sine leiligheter, eller fra andre steder i fellesarealene.

Vi har gjennomført thermo-fotografering av det elektriske anlegget i fellesarealene. To mindre feil ble funnet og disse er nå utbedret.

Ut over dette har det vært et forholdsvis rolig år med hensyn til teknisk vedlikehold av bygget og bare enkelte småjusteringer, årlig service og løpende vedlikehold/utbedringer er utført.

For å hindre vannlekkasjer i de underliggende etasjene er det viktig at slukene ute på terrassene er rene for løv og skitt. Vi ber de som har disse slukene på sine terrasser passe på at disse er rengjort til enhver tid.

Vaktmestertjenester
Vaktmesteroppgaver er løst ved interne krefter også i året som har gått, med god effekt på de oppgaver som blir utført. Det er avgjørende for styret å ha kontroll på hvilke oppgaver som skal løses og av hvem i forbindelse med drift og vedlikehold av vår bygningsmasse. Det betyr at alle henvendelser angående drift og vedlikehold av fellesområdene skal rettes til styret. Styret kan også kontaktes om drift og vedlikehold av egen leilighet, og styret kan da komme med forslag til hvordan aktuelle oppgaver kan løses. Styret kontaktes, enten på e-post til **lillehammerpanorama1@gmail**.com eller telefon til styreleder/styremedlemmer.

NB!
Viktig at dere gir oss beskjed når dere ser avvik eller ting som ikke fungerer som forventet.

Det foreslås at vaktmesteroppgavene, løst av interne ressurser fortsetter og godtgjøres også for 2026 (tilsvarende 2025).

Gass / /gass peiser, ventilasjon, brann
Gassanlegget har i 2025 fått sin service og kontroll i henhold til de krav det offentlige har satt til slike anlegg. Gjennomført i juni. Ingen feil funnet. Enkelte gasspeiser ble også inspisert av brannvesenet i 2025. Det er utført lovpålagt service/kontroll på ventilasjon, brannsentral og utstyr.

Service i 2026 er planlagt til mai/juni. Nærmere dato kommer vi tilbake til.

Utearealer
Det ser ut til at ordningen med plenklipping og vedlikehold av utearealene har fungert etter hensikten også i 2025.

«Torsdagsklubben» har gjort en god jobb med å holde området ved like gjennom sommeren, med god hjelp fra mange sameiere. Hyggelig at det ser ordentlig ut hos oss!

«Torsdagsklubben» har også stått for snørydding i vinter, en stor takk til Gunnar, Eivind, Erling og flere for god hjelp. Det er satt ut snøskuffer ved de ulike inngangene, så for de som får det til, er det bare å bistå.

Treningsrom/badstue og smørebua
Trimrommet har blitt flittig brukt gjennom året og reservasjon av treningstid har fungert godt, etter litt korrigering av enkelte leietakere på høsten. Det er den som har reservert timen som bestemmer hvem som kan delta på disse tidene. Tider utover disse er åpent for alle.

For at utstyret i treningsrommet, særlig tredemøllene, skal fungere som forutsatt over tid, trengs det regelmessig vedlikehold. Styret v/Aslak har satt opp dette på sin agenda for ettersyn, smøring og vedlikehold av apparater.

Vi opplever dessverre noe manglende vask etter bruk av tredemøllene og vi ber om at det skjerpes inn. Ikke så hyggelig for nestemann å komme i etterkant av manglende vask.

En av tredemøllene (en av de eldste) sluttet å fungere i sommer og styret valgte å gå til anskaffelse av en ny, samt ny romaskin.

Smørebua er flittig brukt, noe som er veldig positivt. Kvaliteten på rydding og vedlikehold har bedret seg siste år.

TV/internett
Vi startet en dialog med Telenor knyttet til levering av TV/internett til sameiet. Resultatet av den dialogen ble en oppgradert pakke, hvor det er økt mulighet for å flekse mellom TV-kanaler og internett-kapasitet etter behov. Standard hastighet er 150 (økt fra 50), men kan oppgraderes med bruk av poeng etter behov. Eventuelle utvidelser av kapasitet/kanaler ut over dette kan gjøres av

den enkelte sameier for egen regning. Ny avtale ble iverksatt 1. juli og har samme kostnad som gammel avtale det første året (prisfrys i 2026).

Forhold til naboer – LP4 og Sagbakken nord (LP5)
Utbyggingsplanene for LP5 ble vedtatt i kommunestyret i slutten av april 2024. Våre innsigelser var tatt med i grunnlaget og i stor grad svart ut av utbygger. Hvordan den videre utviklingen blir, må vi komme tilbake til. Vi erfarer at det er lagt ut 4 frittstående boligtomter til salgs på området, samt en tomannsbolig, noe som betyr at utbyggingen vil bli i mye mindre skala enn tidligere antatt. Det er også skilt ut en tomt på nedsiden av gangstien fra Nordseterveien.

LP3 har gjort innsigelser mot kommunen på utbyggingsplanene for LP4 (mellom LP3 og LP2). Vi la inn innsigelser om at lekeplass skal være etablert i forbindelse med utbyggingen av LP4 og som også var kravet når LP1 og LP3 ble bygget.

Våre innsigelser er imøtekommet ved at reguleringsplanene for både LP4 og LP5 nå har bestemmelse om at lekeplassen skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse på boliger.

Dugnader
Det har i løpet av året blitt gjennomført to dugnader, vår og høst. Styret vil takke alle deltakerne for innsatsen.

Vårdugnaden i 2026 er planlagt til onsdag 22. april kl. 18.00. Nærmere beskjed kommer.

Strøm i boder
De sameiere som benytter strøm fra fellesskapet i egen bod, har tidligere betalt sameiets kostnad for dette. Fakturering av strømforbruk for 2025 ble gjennomført som tidligere år.

Utleie parkeringsplasser
Sameiet er så heldige å ha parkeringsplasser til utleie. I all hovedsak gjøres dette til leietakere hos de som leier ut sine leiligheter. Fint om dere som leier ut leiligheter gir beskjed om at gjesteplasser i anlegget er til gjester og ikke skal benyttes på permanent basis.

Det er mulig å leie parkeringsplass innomhus ved behov, både sommer og vinter. Faktureres en gang i året, rundt okt/nov. Prisen per mnd. økes til 600,- per mnd. fra fakturering høst 2027.

Bruk av nøkkelboks
Styret ber om at sameiere som trenger å benytte enkel nøkkelboks tilknyttet sin leilighet er bevisst på hvor disse settes opp og er minst mulig synlig for omgivelsene. Kommunal nøkkelboks er helt ok.

«Blålys»/Nødetater
Av og til er det utrykning til vårt sameie og vi kan oppleve at det er litt krevende å finne frem. Vi anbefaler sameierne til å tenke igjennom hvilken «kjøreordre» de bør gi nødetaten når de må komme til oss og derigjennom gjøre det enklere for de å finne frem.

HMS / Risikovurdering
Styret har gjennomført en vurdering av HMS-områder/tiltak, samt en risikovurdering av driften av sameiet og byggene. Styrets vurdering er at det ikke er avdekket alvorlige risikomomenter knyttet til driften eller det å bo i sameiet.

Vi ber dere imidlertid være påpasselig med å ikke oppbevare brennbare- og/eller farlige kjemiske midler i leilighet, boder eller på garasjeplassen. Vi ber også om at ting som ikke er relatert til bilhold ikke oppbevares på parkeringsplassene.

Lading av el-bil skal bare skje fra godkjent ladeboks.

Styret ber om at dere passer på at uønskede personer ikke får tilgang til bygget. Skulle dere oppdage noe mistenkelig, gi beskjed til styret.

Økonomi
Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet viser et overskudd med kr. 562.000,- for 2025, et mindreforbruk i forhold til budsjett med kr. 181.000,-. Sett ut fra hva vi har fått til av aktivitet/resultater i 2025, så er dette et resultat vi lever godt med, men også hjelper oss frem i tid.

Mindreforbruket skyldes i hovedsak redusert behov for brøyting, redusert forbruk av strøm og gass (mild vinter), samt noe lavere kommunale avgifter en beregnet og høyere renteinntekter enn budsjettert.

Overskuddet er ført mot egenkapitalen. Av dette «spiser» avdragene på lån kr.104.000, slik at arbeidskapitalen (likviditet) øker med kr. 463.000,-.

Sameiet har mottatt strømstøtte/Norgespris med kr. 59.805,- i 2025, hvorav Norgespris utgjorde 35.000,- for de siste tre månedene. Norgespris fortsetter ut 2026 og gir oss forutsigbarhet i år.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

Den økonomiske situasjonen vurderes tilfredsstillende på kort sikt, selv om vi også er «offer» for de generelle prisøkningene. Vi ser at det stadig kommer behov for vedlikehold på områder vi ikke har sett de første 14 årene og som det må tas høyde for.

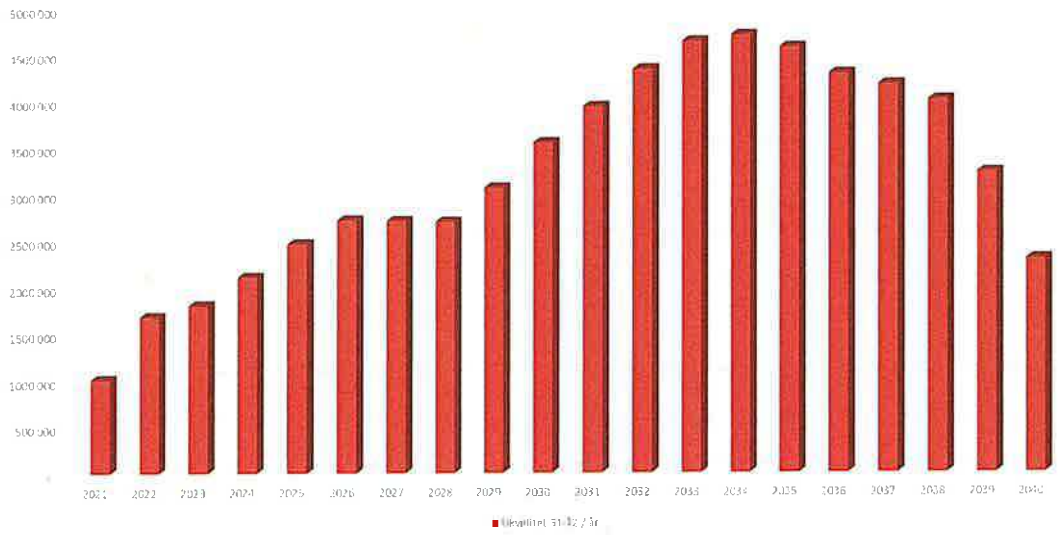
Styrets vurdering er at det er helt avgjørende å opparbeide en større grad av egenkapital. Derfor var det nødvendig også å øke felleskostnadene for 2026 med 5% (ref. tilsendt e-post). I oversikten frem til 2040 (grafen nedenfor) er det forutsatt økninger fremover i tid. De faktiske økningene vil være til vurdering fra år til år. Vi så at den generelle prisstigningen (KPI) fra august 2024 til august 2025 var 3,6% og for tjenester 4,6%. Flere områder øker mer enn økning i KPI, slik som vann/avløp og forsikringer med 10%.

Det er planlagt med større vedlikehold/maling allerede fra 2026. Vi vil starte med å vaske de områdene som trengs og med det skyve behovet for maling frem i tid. Tanken er å fordele maling over flere år, ut fra hvor det er behov og slik at dette kan bli en mer rullerende oppgave fremover. Vedlikehold av takene (oppgradere membran) vil måtte gjøres før 2040, noe som betyr en **betydelig** kostnad for sameiet. (se pkt. 7 Vedlikeholdsplan).

Vedlikeholdsplanen de neste tre årene har også noen betydelige utgifter, som må tas over tid og når det er midler til å gjennomføre dem. Arbeidet med å tette noen vannlekkasjer, skifte av lysarmaturer på uteområdet, reparasjon på heiser og vinduer, samt oppgradering av uteområdene ble prioritert i 2025.

Det er et mål å bygge opp en buffer til uforutsette kostnader + midler til løpende drift og vedlikehold. Et godt drevet sameie bør ha midler tilsvarende 50 tusen per leilighet, som en grunnleggende buffer til vedlikehold og uforutsette utgifter, noe som for oss betyr rundt 2,75 mill. Dette må være den langsiktige planen for sameiet, slik at vi unngår unødige låneopptak i større omfang i perioden 2035 til 2045, når større investeringer må gjennomføres. Her er vi på god vei, men ikke helt i mål før om noen år.

Sameiets likviditet vil, med disse forutsetningene, ha en slik utvikling frem mot 2040.



Styret foreslår å budsjettere med et overskudd på 252.000,- (etter betalte avdrag) for 2026
Se nærmere detaljer under budsjett og regnskap.

Avslutning
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som kan sies å være normalt for et boligsameie.

Vi ber sameierne ta kontakt med styreleder/-medlemmer eller sende e-post til lillehammerpanorama1@gmail.com hvis dere trenger bistand til eller har utfordringer i forhold til drift av leiligheten eller fellesarealene.

Viktig at dere gir beskjed hvis dere oppdager avvik/feil/mangler, samt at gode innspill og ideer mottas med takk.

Lillehammer, 3. mars 2026

Ragnhild Sofie Noss (sign.) Styremedlem	Aslak Årvoll Undheim (sign.) Styremedlem	Eivind Bjøralt(sign.) Styremedlem

Erling Sørlien (sign.)
Styreleder

4. Resultatregnskap 2025 med noter og revisors beretning (se vedlegg)

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 052 705**	**1 803 665**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	562 459	342 221
Tilbakeføring av avskrivning	3 235	3 235
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-102 236	-96 417
B. Endring arbeidskapital	**463 457**	**249 039**
C. Arbeidskapital	**2 516 162**	**2 052 705**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 719 208	2 249 387
Kortsiktiggjeld	-203 046	-196 682
C Arbeidskapital	**2 516 162**	**2 052 705**

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

Resultatregnskap 2025 Lillehammer Panorama I Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 191 116	3 045 469	3 165 281	3 318 987
Sum leieinntekt		**3 191 116**	**3 045 469**	**3 165 281**	**3 318 987**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	22 440	16 500	0	0
Sum annen inntekt		**22 440**	**16 500**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 213 556**	**3 061 969**	**3 165 281**	**3 318 987**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	79 308	76 488	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	80 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	3 235	3 235	0	1 078
Driftskostnad					
Energikostnad		682 797	864 486	850 000	800 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	207 007	197 158	311 000	358 000
Kommunale avgifter/renovasjon		246 386	264 978	310 000	300 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	95 807	25 036	2 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold		600 887	617 835	513 000	653 000
Revisjonshonorar		7 446	6 769	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		110 397	106 254	114 000	120 000
Andre honorar	7	3 825	5 138	3 500	3 500
TV/bredbånd		362 340	316 173	360 000	380 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 071	221	0	0
Kontingenter og gaver		10 000	10 025	0	0
Forsikringer		200 199	183 838	200 000	220 000
Andre kostnader	8	5 571	5 355	15 500	17 000
Sum kostnad		**2 716 276**	**2 762 989**	**2 801 100**	**2 990 178**
Driftsresultat		**497 280**	**298 980**	**364 181**	**328 809**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		90 198	74 137	45 000	50 000
Rentekostnad		25 019	30 896	28 000	19 177
Netto finansposter		**-65 179**	**-43 241**	**-17 000**	**-30 823**
Årsresultat		**562 459**	**342 221**	**381 181**	**359 632**
Overført sameiekapital		562 459	342 221	0	0
SUM OVERFØRINGER		**562 459**	**342 221**	**0**	**0**

Balanse 2025 Lillehammer Panorama I Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	1 078	4 313
Sum anleggsmidler		**1 078**	**4 313**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		14 634	8 731
Forskuddsbetalte kostnader		148 013	130 704
Innestående konsernkonto og bank		2 556 561	2 109 952
Sum omløpsmidler		**2 719 208**	**2 249 387**
SUM EIENDELER		**2 720 287**	**2 253 700**

Balanse 2025 Lillehammer Panorama I Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 151 968	1 589 509
Sum opptjent egenkapital		**2 151 968**	1 589 509
Sum egenkapital	9	**2 151 968**	**1 589 509**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	365 273	467 509
Sum langsiktig gjeld		**365 273**	**467 509**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 498	3 665
Leverandørgjeld		158 909	153 229
Skyldig off. myndigheter		1 008	1 008
Påløpne renter		111	148
Annen kortsiktig gjeld		36 520	38 632
Sum kortsiktig gjeld		**203 046**	**196 682**
Sum gjeld		**568 319**	**664 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 720 287**	**2 253 700**

Sted:_____ Dato:_____

Erling Sørlien Styreleder	Ragnhild Sofie Noss Styremedlem	Aslak Årsvoll Undheim Styremedlem

Eivind Bjøralt
Styremedlem

Signert:

Erling Sørlien (Styreleder), signert 16. februar 2026 kl. 16:43
Ragnhild Sofie Noss (Styremedlem), signert 16. februar 2026 kl. 15:38
Aslak Årsvoll Undheim (Styremedlem), signert 16. februar 2026 kl. 15:19
Eivind Bjøralt (Styremedlem), signert 16. februar 2026 kl. 14:52
(Fullført)

Noter årsregnskap 2025 Lillehammer Panorama I Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 55 andeler/seksjoner/aksjer. Eiendommer er oppført på g.nr. 48, b.nr 245 i Lillehammer kommune.
Eiertomt på 7195,2 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polise nummer 1695859.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 032 904	2 896 284
3609 Leie parkering	25 500	16 000
3618 Leietillegg strøm	4 800	5 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	23 843	29 649
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	104 069	98 136
Sum	**3 191 116**	**3 045 469**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	22 440	16 500
Sum	**22 440**	**16 500**

Konto 3999- gjelder service gass.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	50 000	50 000
5150 Påløpne feriepenger	7 150	7 150
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	18 330
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 008	1 008
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	80 000
Sum	**179 308**	**156 488**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,11.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Støvsuger	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 375	30 313
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 375	30 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 297	30 313
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 078	0
Årets avskrivninger :	3 235	0
Anskaffelsesår :	2016	2017
Antatt levetid i år :	10	3

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	1 233	2 360
6341 Brannalarm	15 923	15 818
6360 Annet renhold	31 668	0
6361 Fast renhold	91 733	78 000
6364 Matteleie	30 268	27 179
6390 Andre driftskostnader	145	2 542
6391 Snømåking/strøing/feiing	28 552	45 791
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 467	25 469
Sum	**207 007**	**197 158**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 536	7 472
6540 Inventar	72 650	11 224
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 299	2 196
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 100	0
6552 Driftsmateriell	15 221	4 144
Sum	**95 807**	**25 036**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 825	5 138
Sum	**3 825**	**5 138**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	3 125	2 901
7773 Omkostninger innkreving	2 446	2 455
Sum	**5 571**	**5 355**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 589 509	562 459	2 151 968
Sum opptjent egenkapital	**1 589 509**	**562 459**	**2 151 968**
Sum egenkapital	**1 589 509**	**562 459**	**2 151 968**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utvendig vedlikehold av bygningsmasse
Lånenummer:	**12137866917**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	28.02.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	467 509
Avdrag i perioden:	102 236
Lånesaldo 31.12:	365 273

Sameiets bokførte gjeld er gitt uten særskilt sikkerhet. Sameierne har et proratarisk ansvar for sameiets låneopptak og forpliktelser for øvrig.

Revisors konklusjon er angitt nedenfor;

Til årsmøtet i Lillehammer Panorama I Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillehammer Panorama I Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

5. Budsjett 2026 - 2031

NB! Det er kun budsjett 2026 som er til behandling

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028	Budsjett 2029	Budsjett 2030	Budsjett 2031
INNTEKTER									
Leieinntekter									
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 032 904	3 032 937	-33	3 184 584	3 343 813	3 511 003	3 686 553	3 870 881	3 870 881
3609 Leie parkering	25 500	5 000	20 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
3614 Brenselsinntekter	0	2 000	-2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
3618 Leietillegg strøm	4 800	0	4 800	0					
3650 Innkrevde felleskostn. renter	23 843	28 000	-4 157	19 177	18 000	18 000			
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	104 069	97 344	6 725	108 226	100 000	100 000			
Innkrevde felleskostnader	**3 191 116**	**3 165 281**	**25 835**	**3 318 987**	**3 468 813**	**3 636 003**	**3 693 553**	**3 877 881**	**3 877 881**
Sum leieinntekter	**3 191 116**	**3 165 281**	**25 835**	**3 318 987**	**3 468 813**	**3 636 003**	**3 693 553**	**3 877 881**	**3 877 881**
Andre inntekter									
3999 Andre inntekter	22 440	0	22 440	0					
Diverse inntekter	**22 440**	**0**	**22 440**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum andre inntekter	**22 440**	**0**	**22 440**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter	**3 213 556**	**3 165 281**	**48 275**	**3 318 987**	**3 468 813**	**3 636 003**	**3 693 553**	**3 877 881**	**3 877 881**
KOSTNADER									
Lønnskostnader									
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	50 000	0	-50 000	0					
5150 Påløpne feriepenger	7 150	0	-7 150	0					
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100	-7 050	14 100					
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 008	0	-1 008	0	14 100	14 100	14 100	14 100	14 100
Personalkostnader	**79 308**	**14 100**	**-65 208**	**14 100**	**14 100**	**14 100**	**14 100**	**14 100**	**14 100**
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Styrehonorar	**100 000**	**100 000**	**0**	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**
Av- og nedskrivninger									
6013 Avskrivning inventar	3 235	0	-3 235	0	0	0	0	0	0
Avskrivninger	**3 235**	**0**	**-3 235**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Driftskostnader									
6200 Strøm- og energikostnader	316 717	350 000	33 283	300 000	330 000	360 000	390 000	420 000	450 000
6205 Gass	366 079	500 000	133 921	500 000	510 000	520 000	530 000	540 000	550 000
Energikostnader	**682 796**	**850 000**	**167 204**	**800 000**	**840 000**	**880 000**	**920 000**	**960 000**	**1 000 000**
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	54 000	54 000	56 000	58 000	60 000	62 000	64 000	66 000
6340 Heisalarm	1 233	19 000	17 767	20 000	20 000	21 000	21 000	21 000	22 000
6341 Brannalarm	15 923	24 000	8 077	24 000	24 000	25 000	25 000	25 000	25 000
6360 Annet renhold	31 688	0	-31 688	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000
6361 Fast renhold	91 733	95 000	3 267	100 000	105 000	110 000	115 000	120 000	125 000
6364 Matteleie	30 268	25 000	-5 268	27 000	29 000	31 000	33 000	35 000	37 000
6390 Andre driftskostnader	145	6 000	5 855	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	28 552	88 000	59 448	90 000	92 000	94 000	96 000	98 000	100 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 467	0	-7 467	0					
Kostnader eiendom/lokaler	**207 009**	**311 000**	**103 991**	**358 000**	**370 000**	**384 000**	**396 000**	**408 000**	**421 000**
6329 Kommunale avgifter	246 386	310 000	63 614	300 000	315 000	330 000	345 000	360 000	375 000
Kommunale avgifter/renovasjon	**246 386**	**310 000**	**63 614**	**300 000**	**315 000**	**330 000**	**345 000**	**360 000**	**375 000**
6500 Verktøy og redskaper	3 536	0	-3 536	0	0	0	0	0	0
6540 Inventar	72 650	0	-72 650	0					
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 299	2 000	701	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 100	0	-3 100	0					
6552 Driftsmateriell	15 221	0	-15 221	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	**95 806**	**2 000**	**-93 806**	**15 000**	**15 000**	**15 000**	**15 000**	**15 000**	**15 000**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028	Budsjett 2029	Budsjett 2030	Budsjett 2031
6601 Vedlikehold bygg	191 587	55 000	-136 587	58 000	60 000	62 000	64 000	66 000	68 000
6602 Vedlikehold VVS	129 807	52 000	-77 807	53 000	54 000	55 000	56 000	57 000	58 000
6603 Vedlikehold elektro	97 681	32 000	-65 681	34 000	36 000	38 000	40 000	42 000	44 000
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	28 000	28 000	30 000	32 000	34 000	36 000	38 000	40 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	31 000	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000	36 000	37 000
6611 Vedlikehold heiser	76 461	40 000	-36 461	60 000	40 000	70 000	40 000	70 000	40 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 396	10 000	2 604	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 825	25 000	8 175	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000	31 000
6620 Vedlikehold utstyr	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
6630 Egenandel forsikring	10 000	0	-10 000	0					
6641 Malerarbeider	1 944	0	-1 944	100 000	400 000	400 000	100 000		
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 175	0	-10 175	0					
6648 Vedlikehold dører og porter	2 450	40 000	37 550	40 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	56 562	125 000	68 438	130 000	135 000	140 000	145 000	150 000	155 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	65 000	65 000	70 000	75 000	80 000	85 000	90 000	95 000
Reparasjon og vedlikehold	**600 888**	**513 000**	**-87 888**	**653 000**	**962 000**	**1 011 000**	**700 000**	**649 000**	**638 000**
6700 Revisjonshonorar	7 446	8 000	554	8 500	9 000	9 500	10 000	10 500	11 000
Revisjonshonorar	**7 446**	**8 000**	**554**	**8 500**	**9 000**	**9 500**	**10 000**	**10 500**	**11 000**
6710 Forretningsførerhonorar	110 397	114 000	3 603	120 000	126 000	132 000	138 000	144 000	150 000
Forretningsførerhonorar	**110 397**	**114 000**	**3 603**	**120 000**	**126 000**	**132 000**	**138 000**	**144 000**	**150 000**
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 825	3 500	2 188	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Andre honorarer	**3 825**	**3 500**	**-325**	**3 500**	**3 500**	**3 500**	**3 500**	**3 500**	**3 500**
6951 Avgifter TV / Bredbånd	362 340	360 000	-2 340	380 000	400 000	420 000	440 000	460 000	480 000
TV/bredbånd	**362 340**	**360 000**	**-2 340**	**380 000**	**400 000**	**420 000**	**440 000**	**460 000**	**480 000**
7070 Driftskostnader, bil, traktor m.m.	1 071	0	-1 071	0	0	0	0	0	0
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr	**1 071**	**0**	**-1 071**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7420 Gaver, fradragsberettiget	10 000	0	-10 000	0	0	0	0	0	0
Kontingenter og gaver	**10 000**	**0**	**-10 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7500 Forsikringspremier	200 199	200 000	-199	220 000	240 000	260 000	280 000	300 000	320 000
Forsikringer	**200 199**	**200 000**	**-199**	**220 000**	**240 000**	**260 000**	**280 000**	**300 000**	**320 000**
7719 Møter, div. styret	0	2 000	2 000	0					
7770 Betalingskostnader	3 125	2 000	-1 125	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
7773 Omkostninger innkreving	2 446	1 500	-946	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
7790 Andre kostnader	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Andre kostnader	**5 571**	**15 500**	**9 929**	**17 000**	**17 000**	**17 000**	**17 000**	**17 000**	**17 000**
Sum kostnader	**2 716 277**	**2 801 100**	**86 080**	**2 989 100**	**3 411 600**	**3 576 100**	**3 378 600**	**3 441 100**	**3 544 600**
Driftsresultat	**497 279**	**364 181**	**-37 805**	**329 887**	**57 213**	**59 903**	**314 953**	**436 781**	**333 281**
FINANSPOSTER									
8050 Renteinntekter bank	90 072	45 000	45 072	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
8060 Andre renteinntekter	125		125	0					
Renteinntekter	**90 197**	**45 000**	**45 197**	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**
8151 Renter pantelån	25 019	28 000	2 981	19 177	18 000	18 000			
Rentekostnader	**25 019**	**28 000**	**2 981**	**19 177**	**18 000**	**18 000**	**0**	**0**	**0**
Netto finansposter	**-65 178**	**-17 000**	**-48 178**	**-30 823**	**-32 000**	**-32 000**	**-50 000**	**-50 000**	**-50 000**
Resultat etter finansposter	**562 457**	**381 181**	**181 276**	**360 710**	**89 213**	**91 903**	**364 953**	**486 781**	**383 281**
Resultat etter betalt avdrag	**458 388**	**283 837**	**174 551**	**252 484**	**-10 787**	**-8 097**	**364 953**	**486 781**	**383 281**

6. Styrehonorarer 2025

Styret foreslår at styrehonoraret for 2025 settes til kr. 100.000,- og utbetales i 2026. Dette utgjør kr. 1.800,- per enhet. Snittet for Obos sine sameier/borettslag er kr. 2.186,- per enhet (tall fra 2025).

7. Vedlikeholdsplan 2026 - 2028

Ut over vanlig drift og vedlikehold har styret satt opp følgende aktiviteter. Finansiering av disse tiltakene skjer gjennom midler avsatt til drift og vedlikehold. Aktiviteter og rekkefølge avgjøres løpende ut fra tilgjengelige midler, ressurser og behov.

De to siste årene har vi sett at det har kommet driftshendelser på grunn av slitasje/elde over år, slik som vannlekkasjer, feil på vannpumpe/ventiler, punkterte vinduer, takvifter, varmebatteri osv. Det må regnes med at dette bare er en start og at vi kommer til å se et større behov for reparasjon og vedlikehold i årene fremover. Dette igjen krever god økonomistyring og avsetninger til vedlikehold i de kommende budsjetter.

Om 10 – 15 år må vi påberegne å måtte skifte ut våre varmtvannsberedere. Det er fem STORE beredere og vil bli en betydelig kostnad når det må gjennomføres.

Om 15 - 20 år vil det være behov for å oppgradere taktekket vårt, noe som betyr at det må være midler til dette formålet fra 2038. Kostnadsestimat for denne oppgaven ligger på rundt 2 mill. i dagens prisnivå. Forsikringen har begrensninger i hvor gammel taktekking kan være for at de dekker følgeskader av utett tak og vi bør ikke komme i den situasjonen at vi ikke får forsikringsdekning. Vi ser også at egenandelen for slike skader er økt fra 10.000 til 20.000.

Maling av ytre bygg/fasader vil bli fordelt over noen år, etter hvert som behovet melder seg.

2026

- Nødvendig skifte av styreenheter på ventilasjon og varme/fyr – nåværende løsning er i ferd med å slutte å virke. For å ha kontroll og unngå unødvendig driftsstans gjøres skifte i løpet av sommeren. En driftsstans i fyringsperioden kan bety ingen varme i 8 til 10 uker, noe styret foreslår at vi unngår. Kostnad rundt 250.000,- .
- Vaske utvendig paneler der det er behov, forlenger behovet for maling med ett til to år
- Tette lekkasjer fra utearealer mellom C2 og D2 ned i parkeringskjeller
- Tette lekkasjer fra utearealer mellom D2 og E2 ned i parkeringskjeller
- Rette heller foran trimrom
- Supplere noen utemøbler/blomsterkasser
- Oppgradere noe beplantning/utearealer
- Noe flikking av maling enkelte steder der hvor det er behov

2027

- Maling av fasader der det er behov
- Utskiftning/bytte av utstyr i trimrom

2028

- Maling av fasader der det er behov
- Skifte snøfreser/gressklipper, hvis nødvendig
- Ta opp igjen oppgaven med å se på alternativ varmekilde – jordvarme og varmepumpe. I 2022 fikk vi et tilbud på jordvarme, med en kostnadsramme på 6 mill. Daværende styret så ingen mulighet til å realisere et slik prosjekt på det tidspunktet. Vi har også tilbud om varmepumpe for bruk til oppvarming av vann. Dette har en kostnadsramme på 700 tusen og mulig besparelse av strøm tilsvarende 80 tusen per år.

Det er avsatt 10.000, - i budsjettet for egeninnsats til de sameiere som påtar seg ekstra arbeid knyttet til kjøring og drift/vedlikehold av fellesarealer, ut over dugnader. Dette er innsats som sparer fellesskapet for betydelige beløp, ved å ikke måtte leie inn eksterne ressurser.

«Torsdagsklubben» ved Gunnar, Eivind og Erling i spissen har i praksis utført vaktmester-tjenestene, med mer de siste årene. Frem til 2024 ble dette gjort uten noen vesentlig form for vederlag. Nå ser vi at dette har gått bra i 2025 og styret foreslår at det godtgjøres noe for dette arbeidet også i 2026. I budsjettet er det avsatt 66.000,- (56' + 10') til formålet i 2026.

Maling av fasaden står på planen for vedlikehold. Vi har fått tips fra fagpersoner om at det vil være en fordel å vaske fasadene der det er behov. Dette vil forlenge levetiden på eksisterende maling og skyve behovet for maling noe frem i tid. Styret foreslår at dette arbeidet også honoreres til de som er med på denne oppgaven.

Styret foreslår at dette er et beløp som fordeles mellom de som utfører vaktmesteroppgavene. Hvis vi setter en timepris på 350,- (tidligere vaktmester fakturerte 440,- + kjøretid/km), så betyr det at det rekker til i overkant av 3 timer per uke til vaktmestertjenester, noe som er et veldig beskjedent antall timer i forhold til hva som virkelig har vært forbruket av timer de siste årene. Aktivitetene er løpende ettersyn av våre installasjoner, snømåking, plenklipp, annet vedlikehold, bidrag ved service og ettersyn osv. - i praksis er det veldig billige tjenester for sameiet, slik ordningen fungerer per nå og gir gode resultater og ikke minst kontroll i eget hus.

8. Innkomne forslag

8.1 Forslag om felles beredskapstiltak

Det har kommet inn følgende forslag/ønske om beredskapstiltak i sameiet;

- Felles lager av vann i sameiet
- Nødstrøm, slik at varme ikke uteblir når strømmen blir borte

Styrets innstilling:

- Anbefalt vannmengde for et privat beredskapslager er 20 liter per person/40 liter per leilighet, samlet rundt 2.200 liter vann. Fordeler vi dette på håndterbare kanner (20 liter) blir det 110 kanner (ca. 30 meter med kanner). Et slikt lager vil være krevende å finne plass til, samt at utskiftning over tid vil også være krevende å administrere. Merk at våre varmvannsberedere har en reserve på 2.500 liter, så skulle det bli krise, har vi en større mengde vann tilgjengelig der, som med en god forvaltning kan være til god hjelp.

  Styret foreslår at hver enkelt sameier gjør sine egne forberedelser basert på egne ønsker og behov.

- I teorien vil vi kunne produsere varmtvann til varme så lenge vi har gass på tankene, men vi er avhengig av strøm til styring av gass og ventilasjon, herunder pumpene som distribuerer vannet til radiatorene rundt i bygget. Å etablere nødstrøm for disse elementene er noe styret vil jobbe videre med. Tidligere kostnadsestimater har vært for høye til å kunne forsvares. I tillegg har plass og kapasiteter vørt en utfordring.

  Styret foreslår at det jobbes videre med å finne alternative mulige løsning, med tilhørende kostnadsestimater.

9. Valgkomiteens innstilling til nytt styre/styrets forslag til valgkomite

Arbeidet med kandidater til nytt styre har vært litt spesielt i år, siden ett av valgkomiteens medlemmer har flyttet og det andre medlemmet i valgkomiteen har vist interesse for vervet som varamedlem. Innstillingen til årets styre har derfor vært et samarbeid mellom gjenværende medlem av valgkomiteen og sittende styre.

Valgkomiteen/styret foreslår følgende personer til nytt styre i Lillehammer Panorama I

- Styremedlem Aslak Årvoll Undheim (på valg)
- Styremedlem Ragnhild Sofie Noss (ikke på valg)
- Styremedlem Eivind Bjøralt (på valg)
- Styremedlem Erling Sørlien (ikke på valg)
- Varamedlem Brita Kumle (velges for ett år)

Som styreleder foreslås,

- Eivind Bjøralt

Styret foreslår følgende medlemmer til valgkomiteen for kommende år:

- Roar Sylliåsen
- Svein Erik Bjørnhaug

VARSLINGSPLAN –BRANN/GASS

På oppslagstavlen i garasjen finnes nærmere informasjon om hva du skal gjøre ved eventuell brann eller gasslekkasjer. Det er viktig at hver enkelt sameier og leietakere gjør seg kjent med denne informasjonen.

Vær oppmerksom på at en eventuell brannalarm går direkte til brannvesenet. Hvis alarmen går i kun en leilighet, så er alarmen stille i bygget og melding går til brannvesenet, samt til styremedlemmer. Hvis alarmen går flere steder i bygget samtidig, vil dere høre alarmklokkene. Da er det viktig at dere kommer dere ut av huset raskt. Husk at det er røyken som tar dere før varmen!

Ved BRANN eller GASSLEKKASJE – ring 110
Ring så 415 44 606

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillehammer Panorama I Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillehammer Panorama I Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: TOKO-HAVSY-MKSZH-GTNPI-CWOYB-2HK79

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Denne dokumentasjonen er i tråd med kravene i CWCYB 2NG79

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-27 14:50:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TOLXO-HAW3Z-MXSXB-GCTNH-CWGY8-2HG79

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte 26. mars 2026 i Lillehammer Panorama 1 boligsameie, garasjekjeller, Lillehammer

Sak 0. Konstituering

Fremmøte: 19 boenheter, hvorav 0 fullmakter (25 personer)
Møteleder: Erling Sørlien
Protokollfører: Eivind Bjøralt

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent uten kommentarer.

Sak 2. Valg for signering av møteprotokoll

Per Amundsen og Maj- Britt Holm ble enstemmig valgt

Sak 3. Årsberetning for 2025

Styrets årsberetning ble gjennomgått og kommentert.

Vedtak:
Årsmelding for 2025 ble tatt til etterretning.

Sak 4. Årsregnskap for 2025

Styrets forslag til årsregnskap ble gjennomgått og kommentert.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 5. Budsjett for 2026

Styrets budsjett for 2026 ble fremlagt og kommentert.

Vedtak:
Styrets budsjett for 2026 ble enstemmig godkjent.

Sak 6. Godtgjørelse til styret 2025

Det er foreslått at godtgjørelse til styret for siste år settes til kr. 100 000 som utbetales straks etter årsmøtet

Vedtak:

Forslag til godtgjørelse ble enstemmig godkjent

Sak 7. **Vedlikeholdsplan 2026-2028**
Styrets forslag til vedlikeholdsprogram for 2026 – 2028 ble presentert og kommentert.

Vedtak:
Styrets forslag ble tatt til etterretning

Sak 8. Innkommende saker

8.1. Forslag om felles beredskapstiltak

Det har kommet inn følgende forslag/ønske om beredskapstiltak i sameiet;

- Felles lager av vann i sameiet
- Nødstrøm, slik at varme ikke uteblir når strømmen blir borte

Styrets innstilling;

- Anbefalt vannmengde for et privat beredskapslager er 20 liter per person/40 liter per leilighet, samlet rundt 2.200 liter vann. Fordeler vi dette på håndterbare kanner (20 liter) blir det 110 kanner (ca. 30 meter med kanner). Et slikt lager vil være krevende å finne plass til, samt at utskiftning over tid vil også være krevende å administrere. Merk at våre varmvannsberedere har en reserve på 2.500 liter, så skulle det bli krise, har vi en større mengde vann tilgjengelig der, som med en god forvaltning kan være til god hjelp.

Styret foreslår at hver enkelt sameier gjør sine egne forberedelser basert på egne ønsker og behov.

- I teorien vil vi kunne produsere varmtvann til varme så lenge vi har gass på tankene, men vi er avhengig av strøm til styring av gass og ventilasjon, herunder pumpene som distribuerer vannet til radiatorene rundt i bygget. Å etablere nødstrøm for disse elementene er noe styret vil jobbe videre med. Tidligere kostnadsestimater har vært for høye til å kunne forsvares. I tillegg har plass og kapasiteter vært en utfordring.

Styret foreslår at det jobbes videre med å finne alternative mulige løsning, med tilhørende kostnadsestimater.

Vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig godkjent.

Sak 9. **Valg**
Følgende forslag forelå:

Styremedlem:

Aslak Årvoll Undheim. Gjenvelges for to år (2026-2028)
Eivind Bjøralt. Gjenvelges for to år (2026-2028)

I tillegg består styret av:
Erling Sørlien. Valgt for to år i fjor (2025-2027)
Ragnhild Sofie Noss. Valgt for to år i fjor (2025-2027)

Eivind Bjøralt velges som styreleder i ett år (2026-2027)

Varamedlem:
Brita Kumle, valgt for ett år (2026-2027)

Styrets forslag til valgkomite:
Roar Sylliåsen
Svein Erik Bjørnhaug

Vedtak:
Årsmøtet ga sin tilslutning ved akklamasjon.

Sak 10. **Varslingsplan gass/brann.**
Det ble orientert om at nærmere informasjon om hva man skal gjøre ved eventuell brann og gasslekkasjer finnes på oppslagstavlen i garasjen og det ble anmodet om at alle gjorde seg kjent med innholdet. Hovedpunktene i informasjonen ble gjennomgått

Per Amundsen

Maj-Britt Holm

Erling Sørlien
Styreleder

Eivind Bjøralt
Referent

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.03.2026 07:41

Eiendom 3405-48/245/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	17.04.2012	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	48	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	245	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sagbakken 91	2618 Lillehammer	Øvre Ålsbygda	Sentrum	Nordre Ål

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.02.2012	Seksjonering	0501-48/245	Etablert/Endret	0
		3405-48/245	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-48/245	Mottaker	0
17.06.2020	Reseksjonering	3405-48/245	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300150203			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.07.2010	Areal, bolig (bruk/brutto)	4306/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	20	Areal, totalt (bruk/brutto)	4306/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	842/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0109		Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	122	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	127	5	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	152	5	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken

H0201		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	730/0	0/0	730/0
H02	Hovedetasje	9	672/0	0/0	672/0
H03	Hovedetasje	3	347/0	0/0	347/0
K01	Kjelleretasje	0	1213/0	0/0	1213/0
K02	Kjelleretasje	0	1344/0	0/0	1344/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.03.2026 07:42

Eiendom 3405-48/245/0/5

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sagbakken 91	2618 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Espeli Roger Geilolie 53 3580 Geilo	140673	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Espeli Lise Marit Hagen Geilolie 53 3580 Geilo	140372	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Ordre: **88793**

Eiendom: **3405-48/245/0/5 Andel 0 H0109**
Sagbakken 91
2618 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 31.03.2026 10:13:

Under behandling

Avkjøring til eiendom fra privat veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 07.04.2026 08:53:

Levert til kunde

Avkjøring til eiendom fra privat veg.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**48**	Bnr.	**245**	Festenr:		Snr.	**5**
Adresse:	Sagbakken 91 Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 12 798,25

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. 4 451,00
Kr. 12 798,25 gjelder eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp. I tillegg kommer forbruk vann/avløp som måles over vannmåler som er felles for gnr. 48/bnr. 245.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 10. april 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

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**245**	Festenr:		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Sagbakken 91, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☒ Nei ☐ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	4/12-2025 9 500

Kommentar: Vannmåleren er felles for gnr. 48/bnr. 245.

Lillehammer 10. april 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

Ordre: **88793**

Eiendom: **3405-48/245/0/5 Andel 0 H0109**
Sagbakken 91
2618 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.04.2026 14:05:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 07.04.2026 14:35:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.



1	KANGSETTINGTILLATELSE 2 — 18.11.10
Ant.	Revisjonen gjelder — Dato

TEGN.NR: A-110 — Rev: -

TITTEL: Plan Kote 405

- GOKJENNAVGJORENDE
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- AMBELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

LOKALISERINGSPLAN

A	ARKITEKT	ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL

Totalentreprenør: SKANSKA

Tittel: Lillehammer Panorama 1
Plan
Kote 405

Tegn:	Kontr:	Righ:
GP	WO	-

Filnavn:	Målt:	Dato:
1041 Plan kote 405-r0	1:200	27.05.2009

Prosjektnr:	Tegn.nr:	Rev:
1041	A-110	-

LILLEHAMMER KOMMUNE
07/5936
22 NOV. 2010



TEGN NR.	A-130
TITTEL	Plan kote 411,3

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANBUDSKOLDEGTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

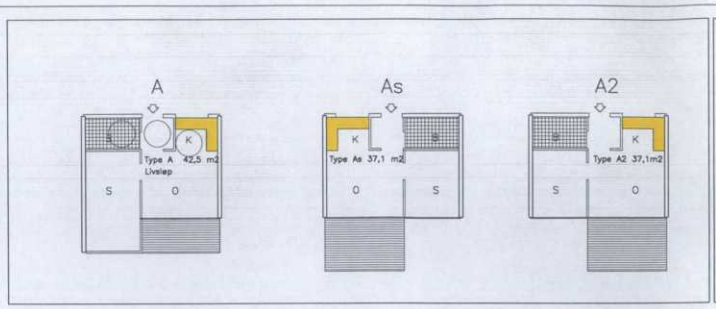
LOKALISERINGSPLAN

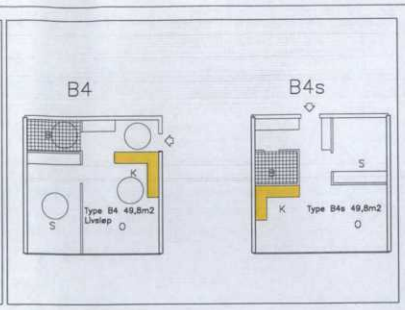
A	ARKITEKT	ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	Andersen & Hovigsø AS

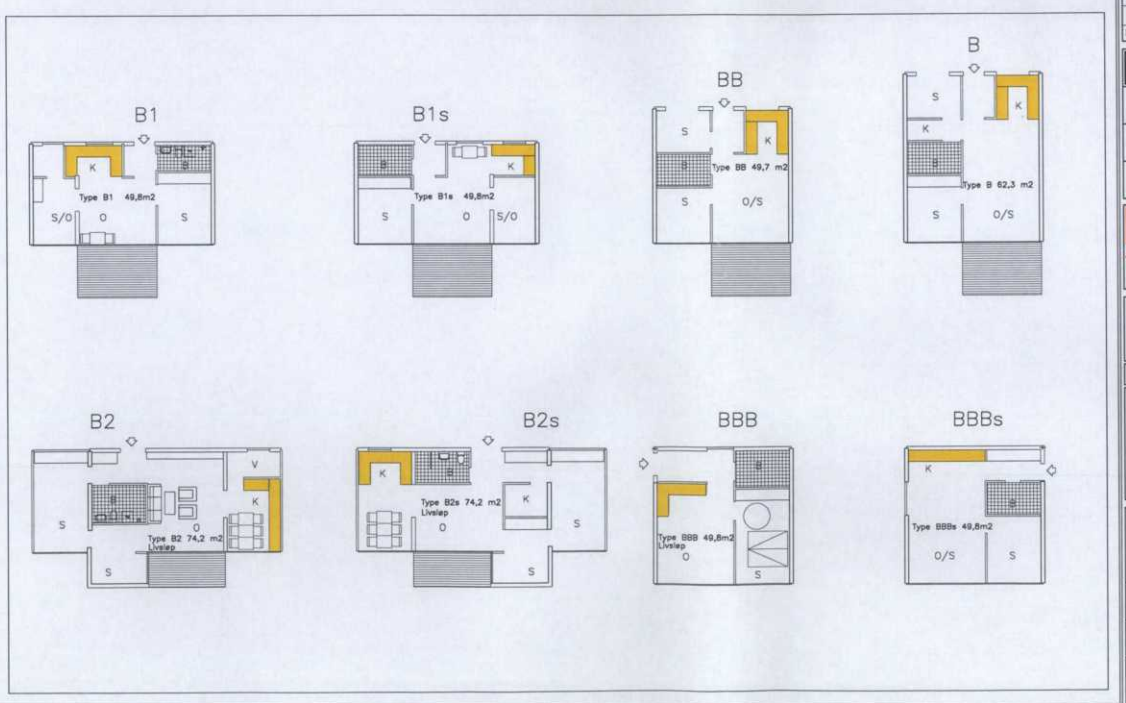
SKANSKA

LILLEHAMMER KOMMUNE
07/5934 35
22 NOV. 2010

Tittel	Lillehammer Panorama 1 Plan kote 411,3		
Tegn	GP	Kontr	WO
Filnavn	1041 Plan kote 411.3	Målestokk	1:200
Dato	27.05.2009		
Prosjektnr.	1041	Tegningsnr.	A-130
Rev.	-		







TEGN.NR.	011A-B
Rev.	-
TITTEL:	Leilighetsplaner A og B

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Dato
-	Rammesøknad	20.01.08

A	ARKITEKT	ANDERSSEN+FREMMING TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKT STEINAR ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN ARKITEKTER MNAL TORGGT 52, POSTBOKS 586, 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01

Arkitektgrunnlag: -

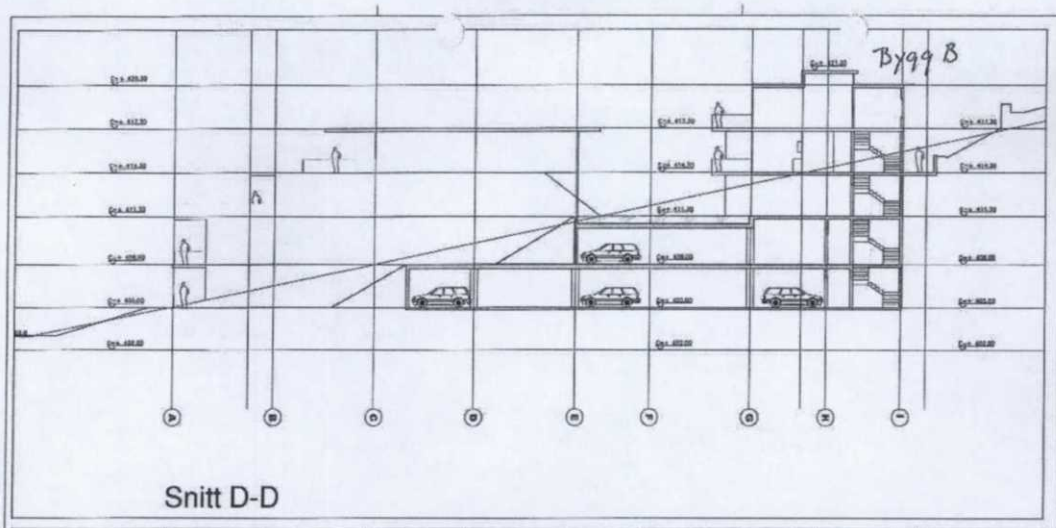
Sagbakken Panorama Lillehammer

PULS

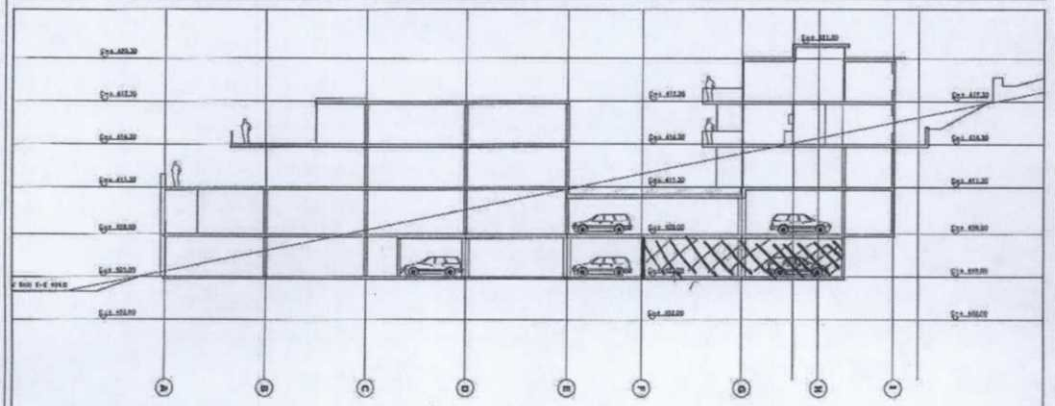
Tittel

Leilighetsplaner
Type A og B

Tegn.	Kontr.	Sign.
wo/tf	-	-
Filnavn	Mål	Dato
-	1:200	20.01.08
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
960	011 A-B	-



Snitt D-D



Snitt E-E

TEGN.NR	020
Rev.	-
TITTEL:	SNITT

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

-	Rammesøknad	20.01.06
Ind	Revisjonen gjelder	Dato

A	ARKITEKT	ANDERSSEN + FREMMING AS TLF. 62 64 02 00 FAKS 62 64 08 01
B	BYGGETEKNIKK	- - -
E	ELEKTROTEKNIKK	- - -
V	VVS-TEKNIKK	- - -

ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL

Arkitektgrunnlag: -

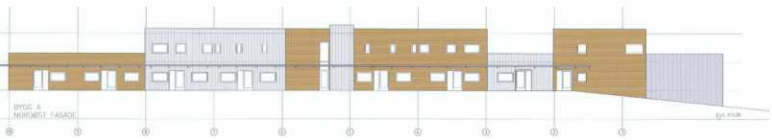
Sagbakken Panorama Lillehammer

Tittel	SNITT D-D og E-E	
	-	
Tegn.	wo/tf	
Kontr.	-	
Stjn.	-	
Filnavn	-	
Mål	1:250	
Dato	20.01.2006	
Sakanr.	960	
Tegn.nr.	021	
Rev.	-	





















LILLEHAMMER KOMMUNE
07/3736 23
22 NOV. 2010

- 1 ENDRET/TILLATELSE 2 16.11.10
Ref. Rådgivnen gjelder Dato

TEGN.NR. A-030 Rev. -

TITTEL: Fasader

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

LOKALISERINGSPLAN

A	ARKITEKT	Andersen + Fremming AS Tlf.: 62 94 88 00 Fax:62 94 88 01
B	BYGGETEKNIKK	Rambøll AS Tlf.: 901 870 54
E	ELEKTROTEKNIKK	Hill Teamo AS Tlf.: 64 26 10 60 Faks:64 26 10 61
V	VVS-TEKNIKK	Dahlberg & Haugen AS Tlf.: 41 51 56 06 Faks:61 27 56 16

ANDERSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL
ADRESSE: BRØ. TORGERSTUENSVEI 4, POSTBOKS 4121, 2307 HAMAR, TLF. 62 94 88 00, FAX 62 94 88 01

Totalentreprenør
SKANSKA
920 058

Tittel
Lillehammer Panorama 1
Fasader

Tegn:	Kontr:	Sign:
GP	WO	-
Tilbyder: 1041 Fasader	Mål: 1:200	Dato: 27.05.2009
Prosjektnr: 1041	Tegn.nr: A-030	Rev: -





TEGN.NR.	031
Rev.	-

TITTEL: Fasader område A og B

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.		Dato
-	Rammesøknad	20.01.08
	Revisjonen gjelder	

A	ARKITEKT	ANDERSSEN+FREMMING TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL
SIVILARKITEKT STEINAR ANDERSSEN SIVILARKITEKT TONE FREMMING SIVILARKITEKT WILLY OLSEN ARKITEKTER MNAL TORGGT 52, POSTBOKS 556, 2304 HAMAR TLF. 62 54 98 00 FAKS 62 54 98 01

Arkitektgrunnlag: -

Sagbakken Panorama Lillehammer

PULS

Tittel: Fasader område A og B

Mot gateløp

Tegn.	Kontr.	Sign.
wo/tf	-	-

Filnavn	Mål	Dato
-	1:250	20.01.08

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
960	031	-



1	KS1	04.04.11
Ref. Kartgrunnen gjelder		Dato

TEGN.NR. A-002 Rev. -

TITTEL: Illustrasjonsplan

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

LOKALISERINGSPLAN

A	ARKITEKT	ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ANDERSSEN + FREMMING AS, SIVILARKITEKTER MNAL

Totalentreprenør SKANSKA

Tittel: Lillehammer Panorama 1
Illustrasjonsplan

Tegn:	Kontr:	Bygn.
GP	WO	
Filnavn: 1041 Situasjonsplan	Mål: 1:-Ssa	Dato: 20.01.09
Prosjekt: 1041	Tegn.nr: A-002	Rev: -

LILLEHAMMER KOMMUNE 07.3.11 50 Ikke godkjent

Lillehammer kommune

Anderssen + Fremming AS, Siv. Ark. MNAL
Postboks 556
2304 Hamar

Dato:10.07.2012
Vår ref.: KARASP 07/3736-82
Arkivkode: HEIGB 48/245
Løpenum: 12/14244
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende REKKE/TERRASSEHUS - LILLEHAMMER PANOARAMA I
Adr. SAGBAKKEN 51-117 ulike nr. Gnr./Bnr. 48/245

Tiltakshaver: Lillehammer Panorama 1
Ansvarlig søker: Anderssen + Fremming AS Siv.ark. MNAL

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for følgende tiltak:

Adresse:	Sagbakken 51-117, ulike nummer	
Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Rekke/terrassehus	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	300150203 / 300150214 / 300150224 / 300286383 / 300150277	
Saksnummer for tillatelse:	07/3736 - 7	Dato: 28.05.2008
Saksnummer midlertidig brukstillatelse:	07/3736-71	Dato: 22.03.2012

Signerte kontrollerklæringer er mottatt fra følgende ansvarlige foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontroll-erklæring:
Skanska AS	30.05.2012
S&B Stenersen AS	04.06.2012
HB Elektro AS	20.04.2012
YIT (tidl Haug&Ruud AS)	04.06.2012
Firesafe AS	30.05.2012
Svein Simenrud AS	24.02.2012
Takteknikk Drift AS	09.02.2012
Raufoss Tak og Blikk AS	25.05.2012
Ivar Bråthen Mekaniske AS	28.05.2012
Otis AS	21.02.2012

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

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51 Telefon: 61 05 05 00
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

Ferdigattest sendes ansvarlig søker, som må formidle dokument eller kopi videre til rette adressater, jfr. Plan- og bygningsloven §93 b.

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : 300150203,A – 4306 m². 300150214,B – 3555 m². 300150224,C – 898 m². 300286383,D – 898 m². 300150277,E – 449 m². Totalareal=10106 m².

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 5350 m². Grunnlag i kjellerareal på 3880 m² og boligarealer på 5781 m², totalt 9598 m². Faktor henholdsvis 0,2 og 0,8.
- *Eiendomsskatt m^2* : 10106 m²

Pipe:

- *Antall* : Ingen

Oppgitte bruksarealer er grunnlag for beregning av avgifter til Lillehammer kommune og benyttes inntil endelige arealer oppgis.

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

Med hilsen

Kari Senderud
Konstituert fagansvarlig

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:
Vann og avløp - Eiendomsskatt – Matrikkel - Brannsjefen

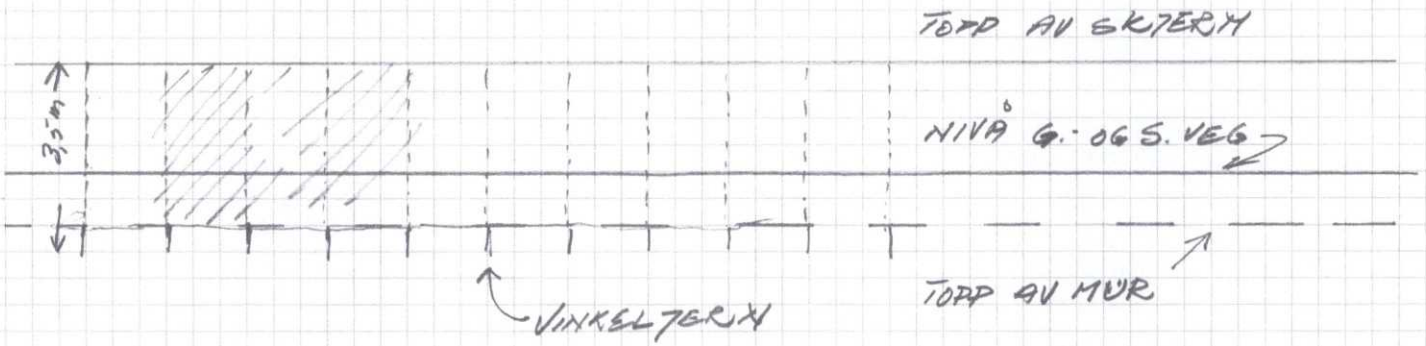
AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51 Teleforn: 61 05 05 00
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no

Dokid 15033101.15/4201-1
Skisser

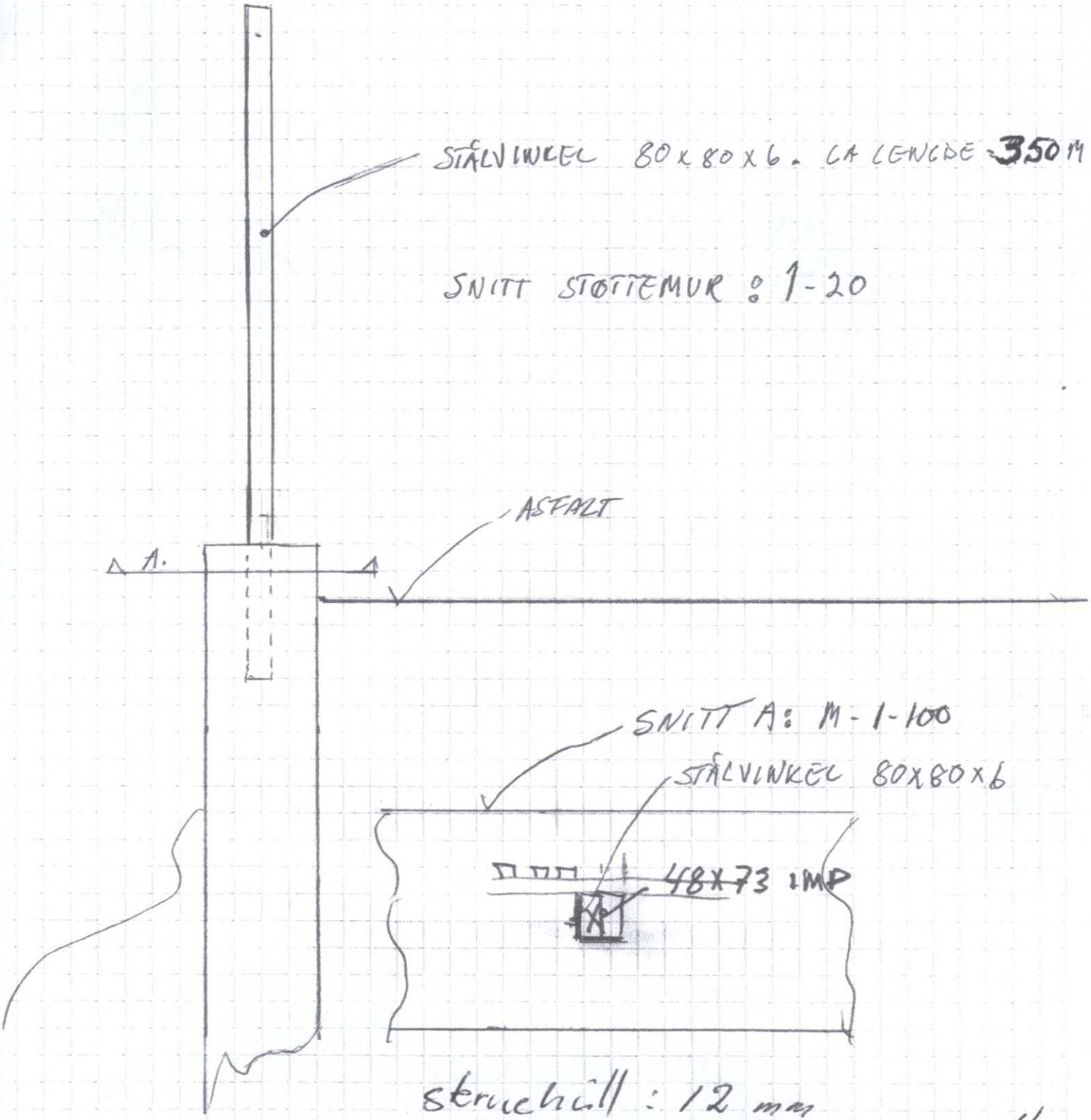
LILLEHAMMER PANORAMA 1
PRINSIPPSKISSE STØYSKJERM

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivref: 15/14201 | Dok nr: 1
15 JULI 2015
Løpenr:
Ark kode P | <Gårdsnr>
Ark kode S | Bruksnr
TO FE

STØYSKJERMING

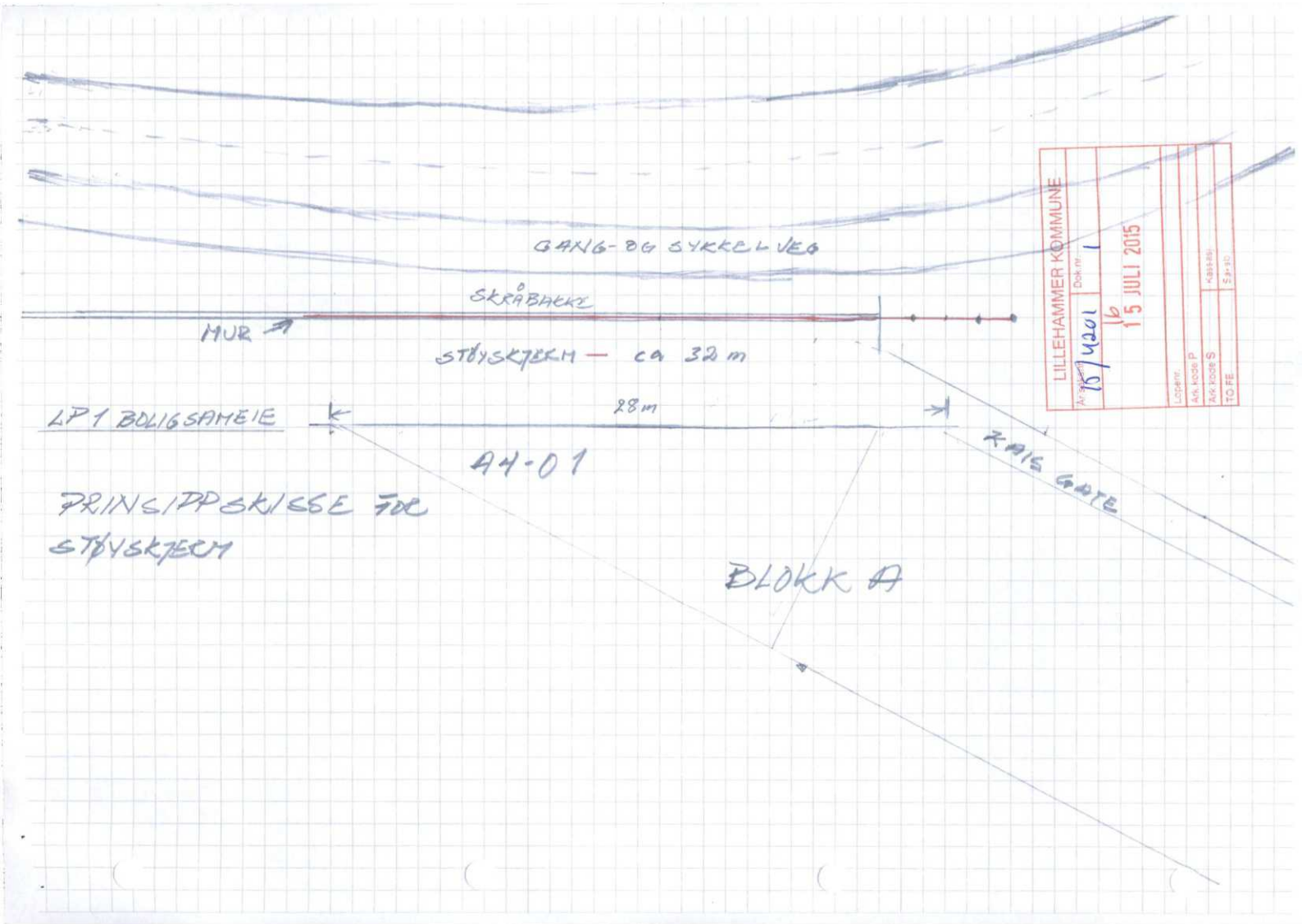


STØTTEMUR MOT LILLEHAMMER PANORAMA

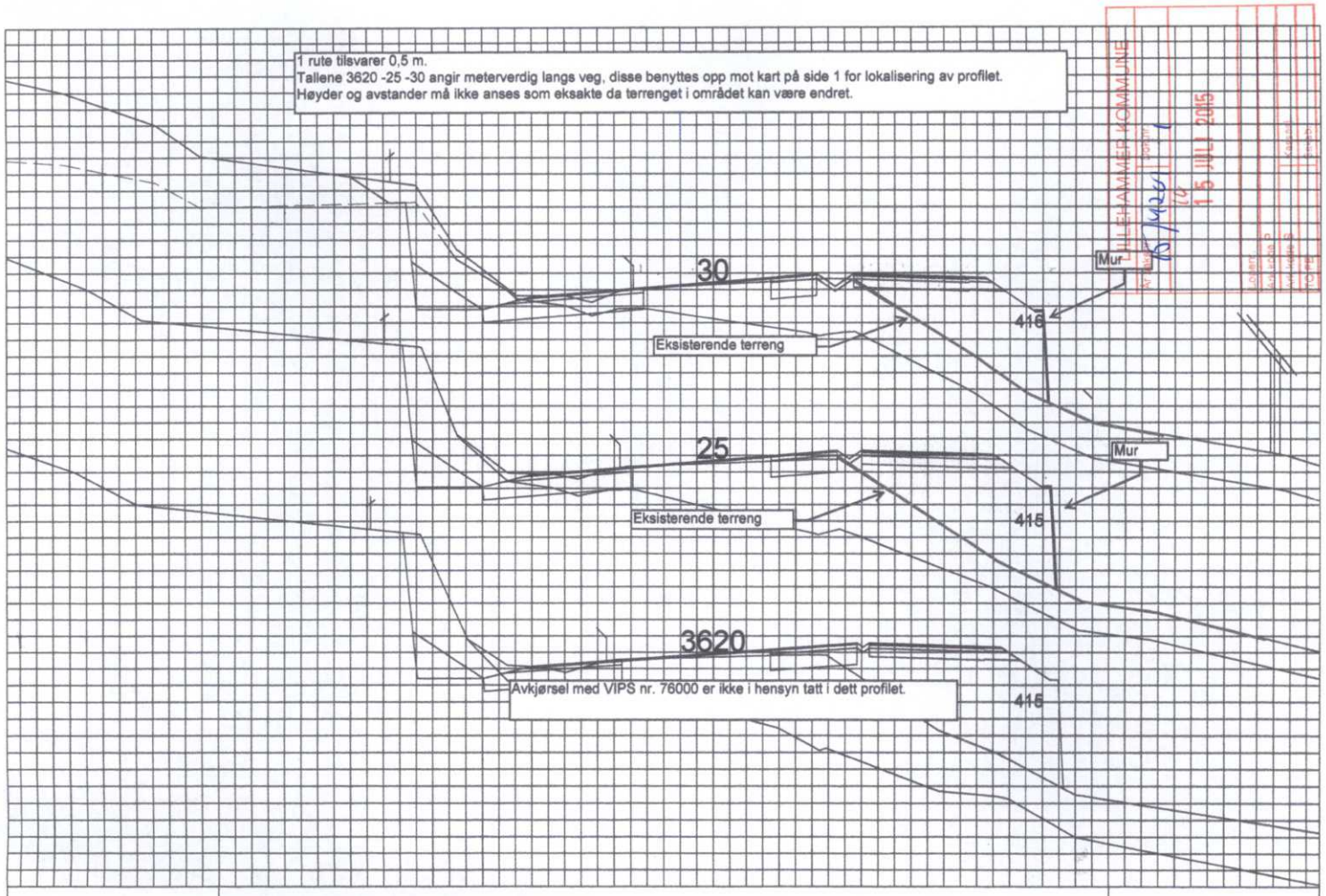


steinchill : 12 mm
- fra 10 cm fra topp + hver 1/2 m

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 15/4201
Dok.nr. 1
15 JULI 2015
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasi.
TO FE
Sakstb.

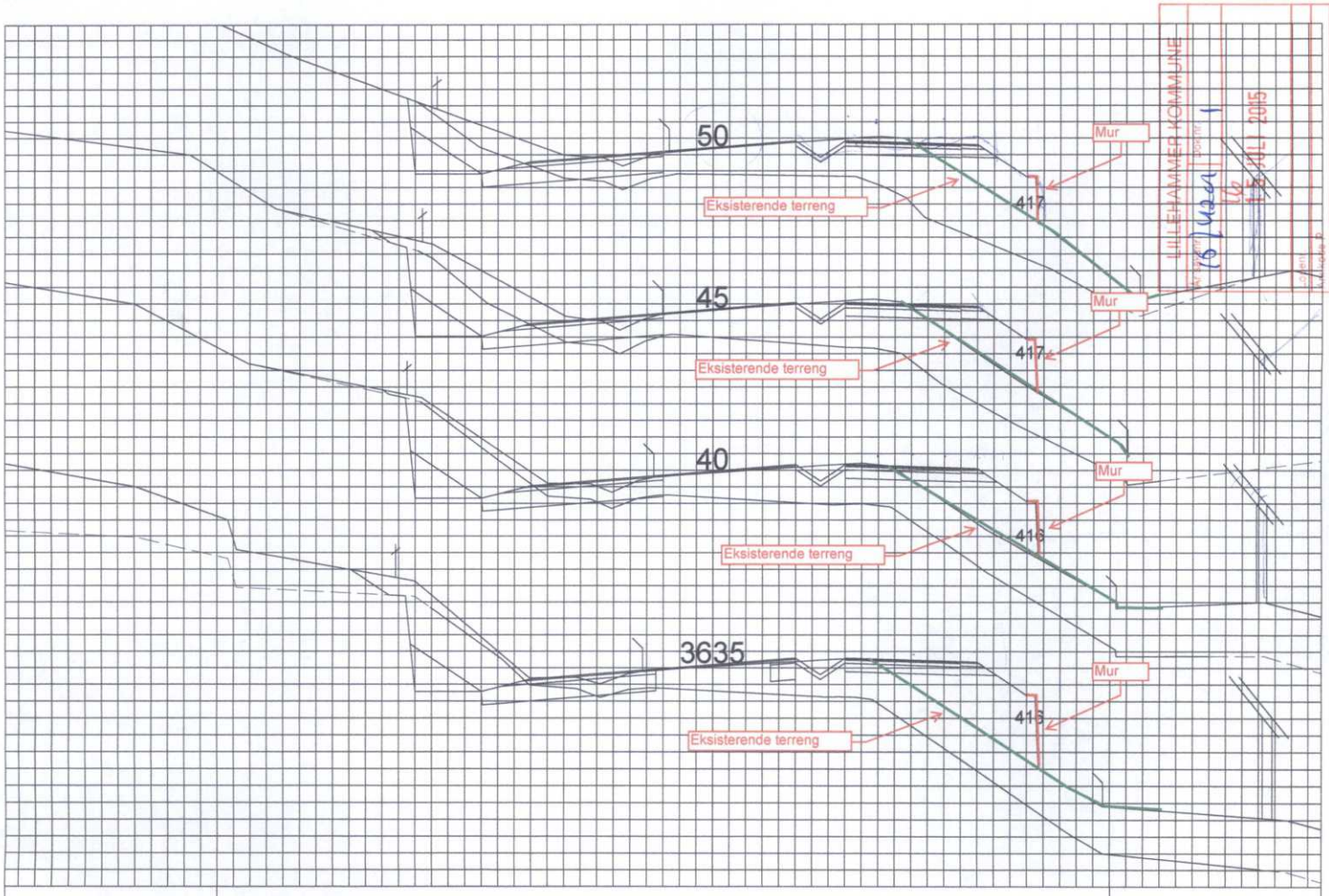


LILLEHAMMER KOMMUNE
Ark.nr. 15/4201
Dok.nr. 1
15 JULI 2015
Løpenr.
Ark. kode P
Ark. kode S
TG FE
Kassasj.
Saksnr.



LILLEHAMMER KOMMUNE
15 JUL 2015

VIPS	Strekning: Fv311 Omlegging + gs-veg pr.3520-3780 Veg : 11000	Dato: 15-04-08	Side: 7	Hor. = 1: 100 Ver. = 1: 100

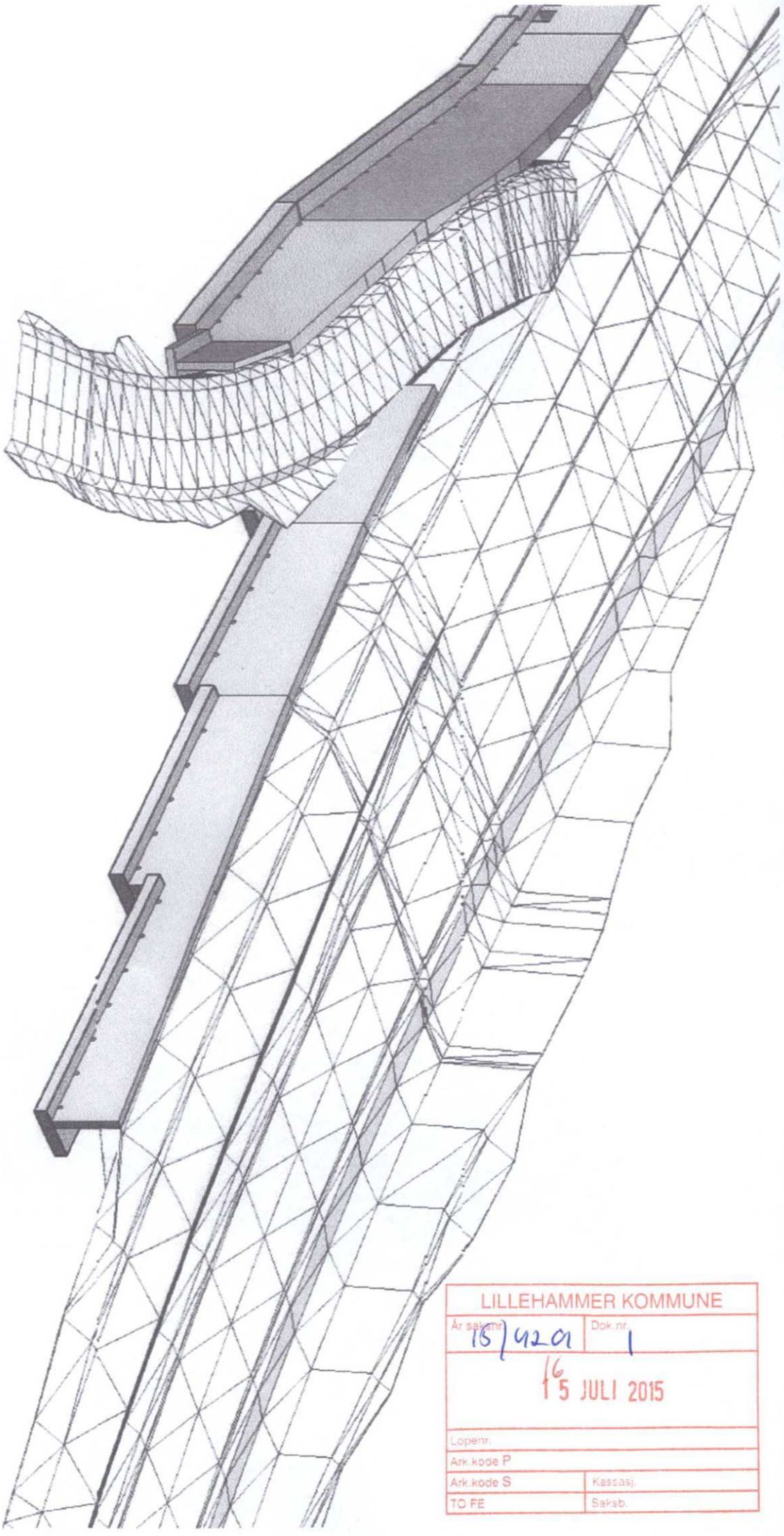


LILLEHAMMER KOMMUNE
Kassasl.
Ark-kode S
Sakeb.
TO FE

VIPS

Strekning: Fv311 Omlegging + gs-veg pr.3520-3780
Veg : 11000
Dato: 15-04-08
Side: 8

Hor. = 1: 100
Ver. = 1: 100



LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar.sak.nr. 15/4201 | Dok.nr. 1
16
15 JULI 2015
Lopenr.
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TO FE | Saksb.

Ordre: **88793**

Eiendom: **3405-48/245/0/5 Andel 0 H0109**
Sagbakken 91
2618 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.04.2026 08:04:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende " i Kommuneplanen 2020-2023(2030).

Hensyn som gjelder er

- H550_01 hensyn landskap.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-114-02 - Sagbakken».
Arealformål «Bebyggelse - blokkbebyggelse». Feltnavn B1.
Ved motstrid gjelder Kommuneplanen av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

REGULERINGPLAN FOR SAGBAKKEN
LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser sist revidert:	09.07.07
Tilhørende plankart " "	09.03.07
Godkjent av kommunestyret:	30.08.07

0. GENERELT

Planen erstatter del av reguleringsplan for Olympiaparken, godkjent 23.09.90, og mindre del av reg.plan for Nordsetervegens utvidelse, godkjent 27.06.91.

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

Det vises til kommunens gjeldende parkeringsvedtekter, som er vedtatt med hjemmel i plan og bygningslovens § 69.3

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.§ 70.2

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. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25)

2.1 Byggeområde for boliger B1 – B2 (PBL §25 1. ledd nr. 1)

2.1.1 Formål og utnyttelse

I områdene B1 og B2 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsen for områdene skal ikke overstige BYA = 35 %

2.1.2 Tilgjengelighet

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

2.1.3 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.

2.2 Byggeområde for boliger B3 (PBL §25 1. ledd nr. 1)

2.2.1 Formål og utnyttelse

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

2.2.2 Tilgjengelighet

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

2.2.3 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 (PBL §25 1. ledd nr. 1)

2.3.1 Formål og utnyttelse

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

2.3.1 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.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. LEDD NR. 3)

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

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

4. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR 6)

4.1 Friluftsområde

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

5. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 7)

5.1 Felles atkomster

5.1.1 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.

5.1.2 FA2

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

5.1.3 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.

FA4

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

5.1.5 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.

5.2 Lekeplass

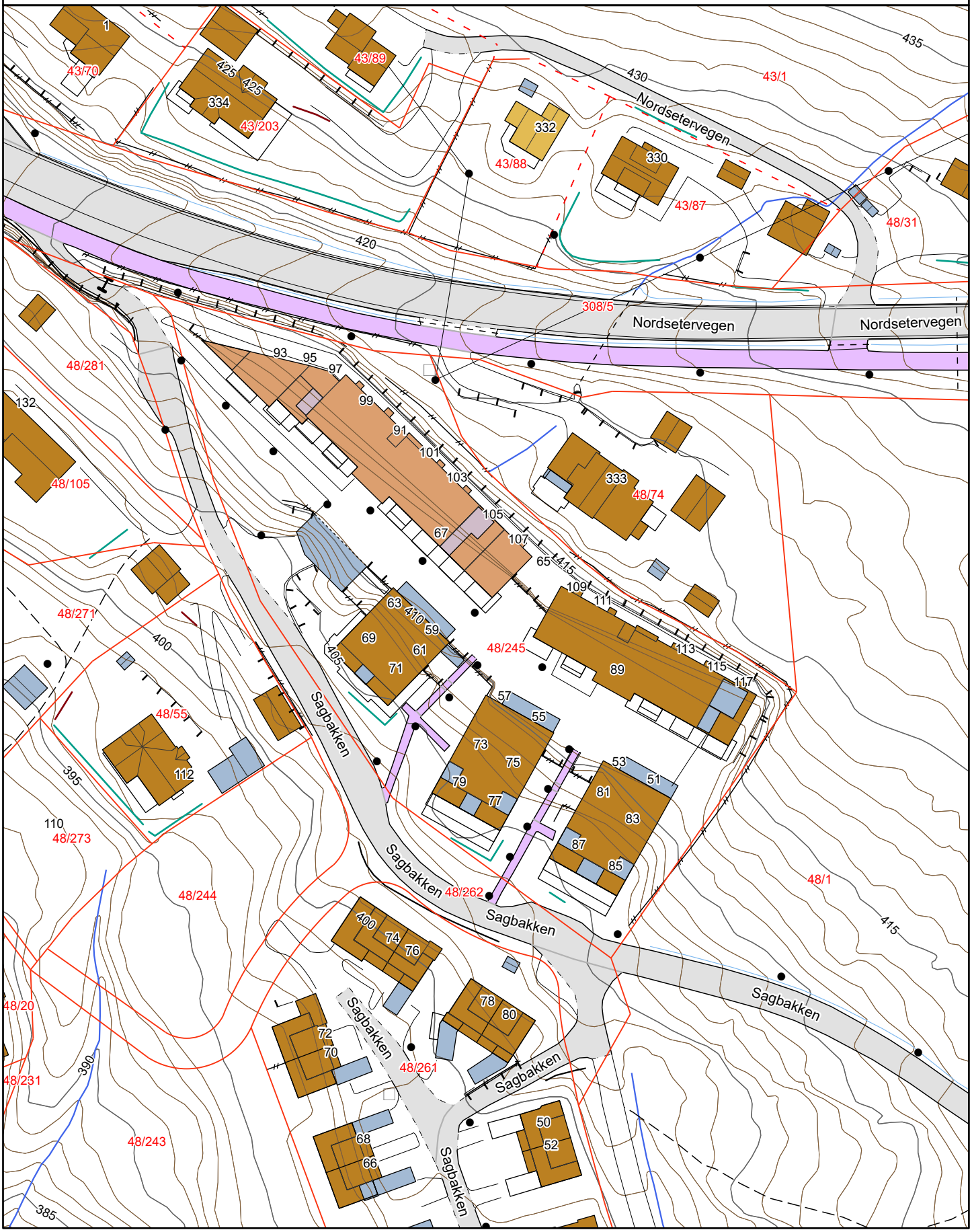
5.2.1 F01

Lekeplassen skal opparbeides før boligene i B1-B2 og B3 taes i bruk. Lekeplassen er felles for alle områdene. Ca. 200 m^2 av plassen bør være flat og uten faste innretninger.

Oversiktskart

Adresse: **Sagbakken 73, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/48/245/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7195 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026



Matrikkelkart

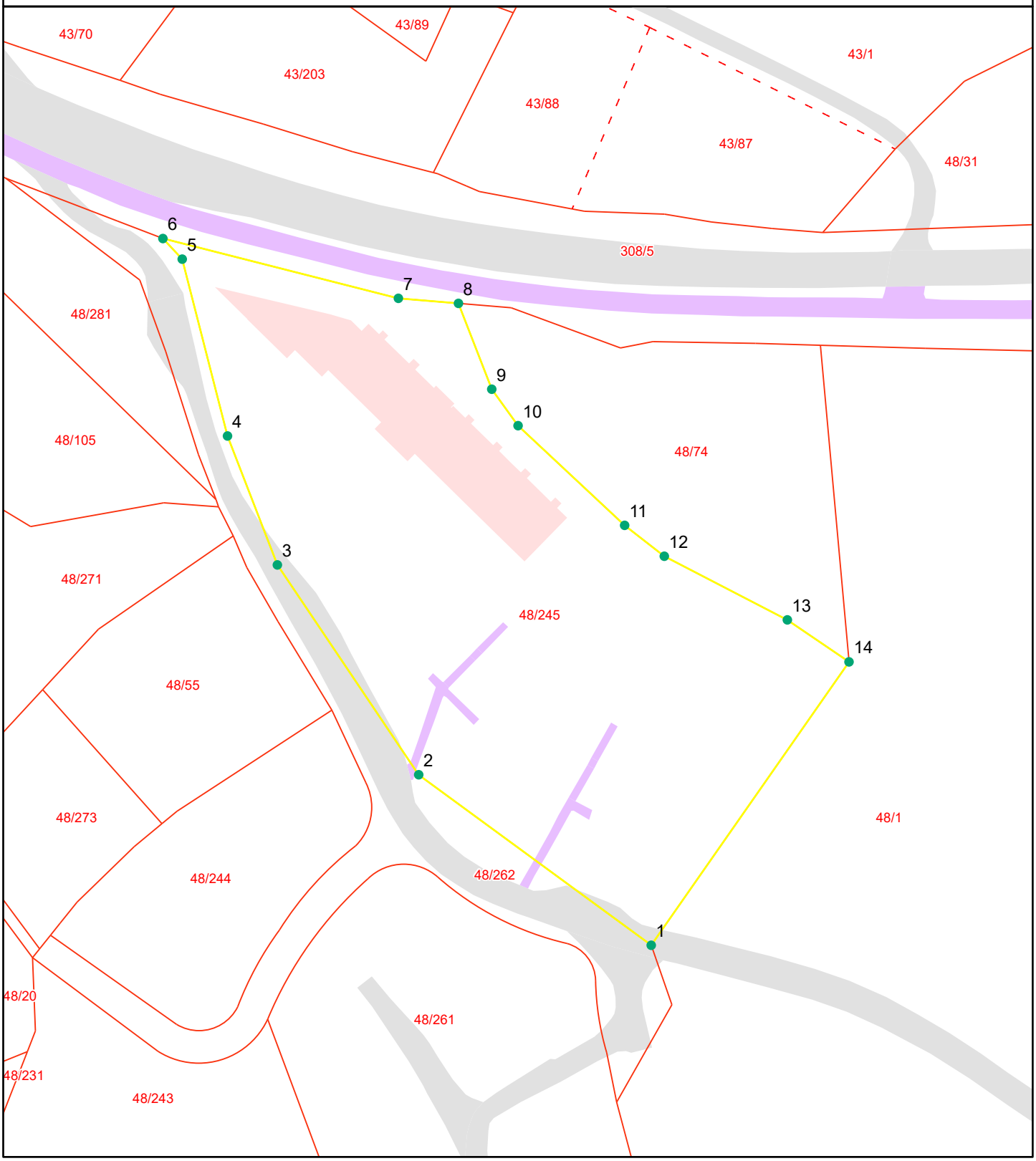
Adresse: **Sagbakken 73, 2618 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/48/245/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7195 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

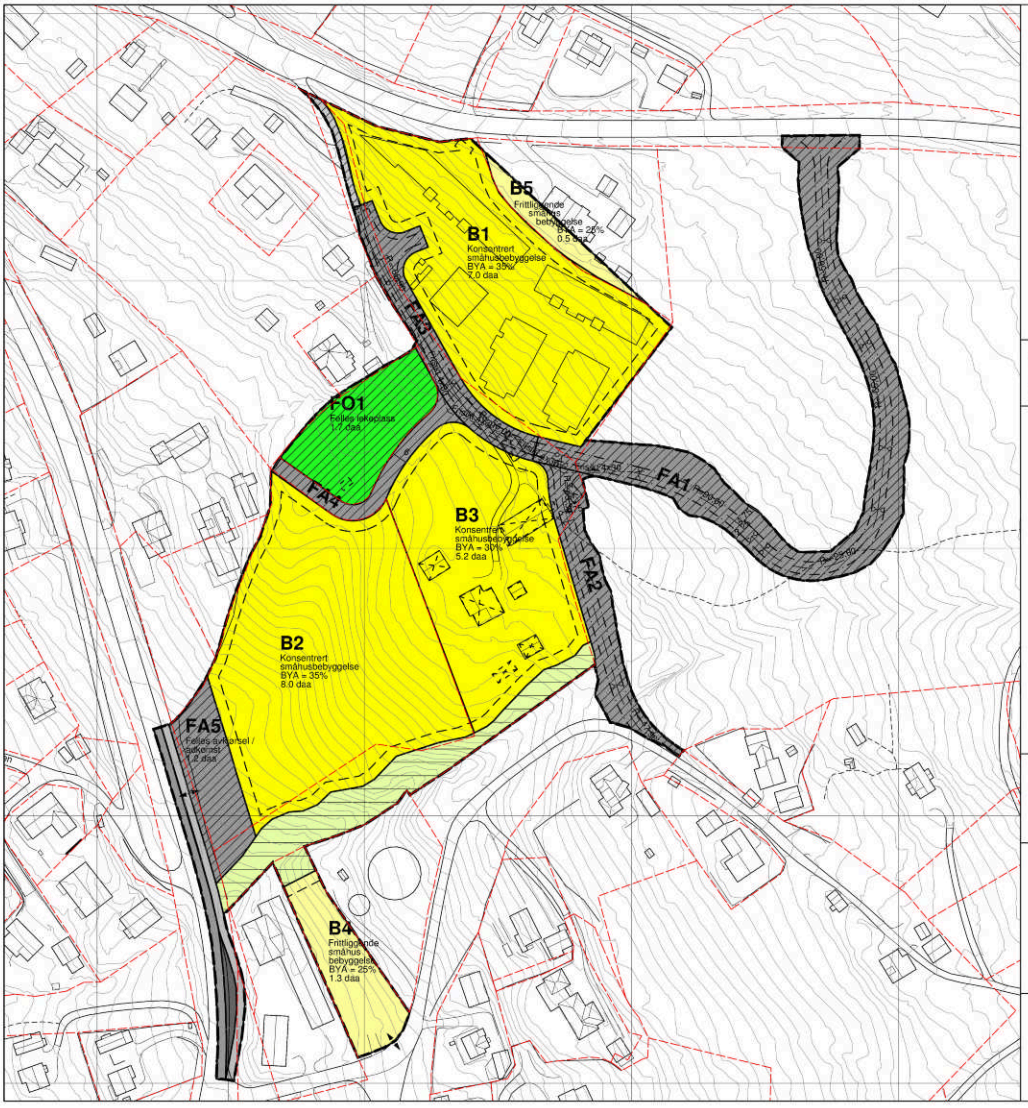
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 7195 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6778832.29	579778.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	53.23	0
2	6778863.72	579736.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	46.68	0
3	6778902.39	579709.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	25.5	0
4	6778926.15	579700.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	33.66	0
5	6778958.74	579692.37	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.21	0
6	6778962.54	579688.81	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	44.87	0
7	6778951.52	579732.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.13	0
8	6778950.59	579743.36	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	16.98	0
9	6778934.77	579749.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.29	0
10	6778928.05	579754.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.93	0
11	6778909.68	579774.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.28	0
12	6778903.99	579781.35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.58	0
13	6778892.26	579804.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.77	0
14	6778884.52	579815.44	Jord	Stein med kors og vitner	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	10	63.76	0



REGULERINGSENDRING FOR OLYMPIAPARKEN-SAGBAKKEN

114-02

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Friluftsområde

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Målelinje

Utarbeidet av: ANDERSSEN+FREMMING AS

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 30.08.2007

0 15 30 45 60 75 Meter

N

Plan ID: Plan-114-02

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag			
Vedtatt utlagt til offentlig ettersyn, sak 00016/07	Planutvalget	26.04.07	GST
Offentlig ettersyn	Admin.	9.5.-11.6.07	GST
Innstilling om godkjenning av planen, sak 00035/07	Planutvalget	23.8.07	GST
Godkjenning av planen, sak 0062/07	Komm.styret	30.8.07	GST

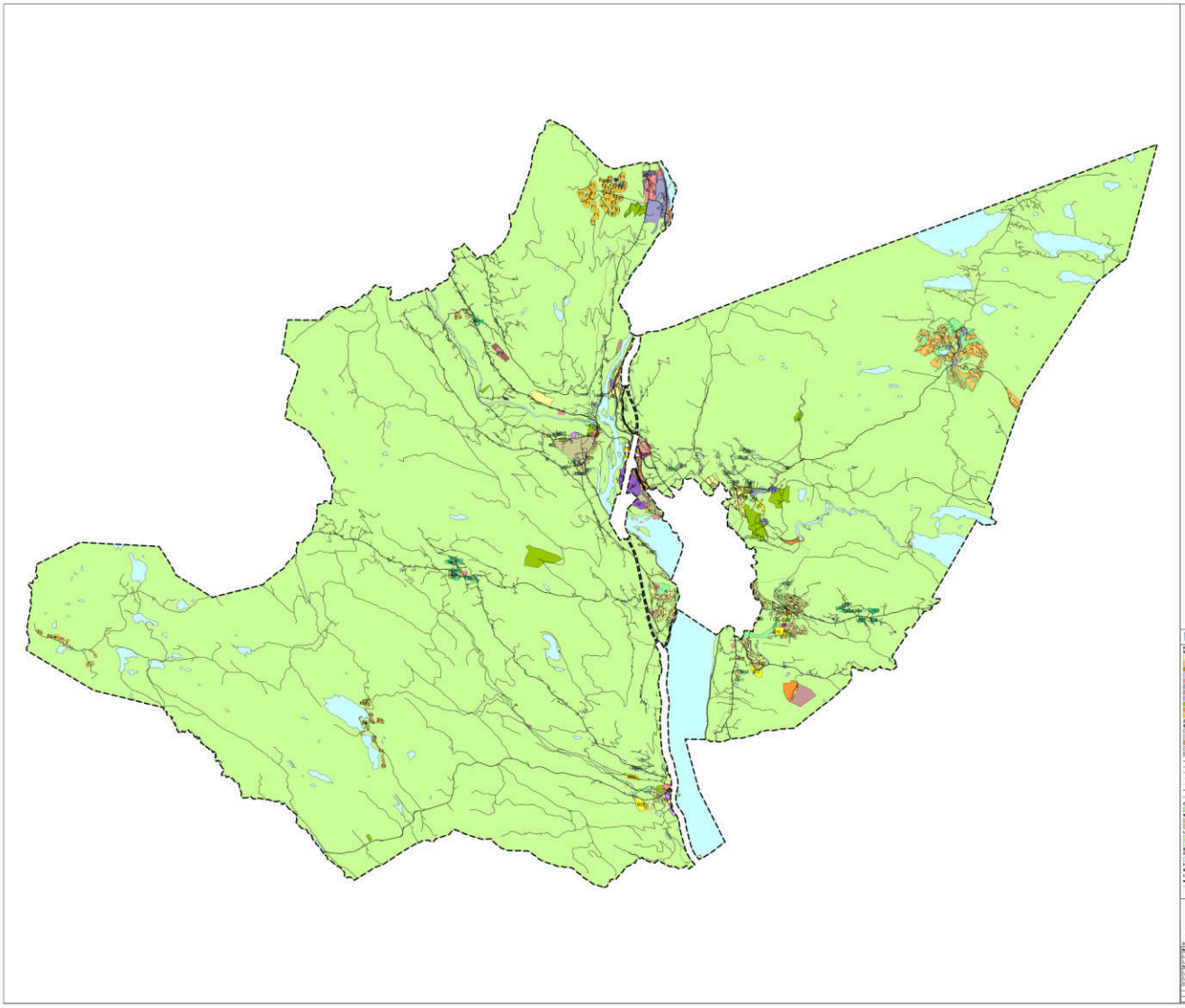
BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 30.8.2007

Lillehammer, 21.07.2008

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Gang-/sykkelveg/-sti
- Parkering
- Havneanlegg - På land
- Jernbane - På land
- Flyplass - På land
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gang/Sykkelveg - På bro
- Jernbane - På bro
- Havneanlegg - På bro
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Gang/Sykkelveg - På tunnel
- Jernbane - På tunnel
- Annen veggrunn - grøntareal
- Havneanlegg - På tunnel
- Flyplass - På tunnel
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Jernbane - På tunnel
- Annen veggrunn - grøntareal
- Tunnelportal

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer blandet formål
- Ulike typer blandet formål

LAVE UTNYTTINGSGRADER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- LNFR for spredt fritidsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Fengsling
- Grense for bandlegging

Målestokk 1:100000 (A3)

Plan ID: 2316#kommplan

Saks- og arkivansvarlig: ASG
Kontrollansvarlig: Fra ARK Sone: 12
Prosjektansvarlig: VHO/KMO

Dato for kartgrunnlag: 22.09.14
Dato for utarb.: 22.09.14

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent.
1. gangs behandling - Formannskapet	052/18	26.04.2018	SAB
Offentlig ettersyn - Kunngjøring av høring		08.11.2019 - 31.12.2019	SAB
Sektorhøring - Sektorhøringsfrist		20.06.2022	SAB
2. gangs behandling - Kommunestyret		20.06.2022	SAB
3. gangs behandling			
Endelig - Kommunestyret		26.05.2024	SAB

Attestert kopi av dok.nr. 2012/296235/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 07:40
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601228538
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
190448	SAGBAKKEN IVAR HELGE		NORDSETERVEGEN 327, 2618 LILLEHAMMER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0501	48	245

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	48	245	0	1	83 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	2	36 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	3	36 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	4	49 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	5	49 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	6	36 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	7	36 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	8	49 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	9	149 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	10	68 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	11	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	12	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	13	49 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	14	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	15	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	16	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	17	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	18	127 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	19	75 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 296235 Tinglyst: 17.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
01 MAR 2012
LILLEHAMMER KOMMUNE

Attestert kopi av dok.nr. 2012/296235/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 07:40
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	48	245	0	20	127 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	21	49 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	22	50 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	23	64 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	24	103 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	25	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	26	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	27	49 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	28	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	29	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	30	74 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	31	127 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	32	75 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	33	127 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	34	67 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	35	99 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	36	90 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	37	90 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	38	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	39	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	40	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	41	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	42	67 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	43	99 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	44	90 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	45	90 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	46	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	47	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	48	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	49	114 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	50	67 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	51	67 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	52	83 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei

MATRIKKELFØRT
01 MAR 2012
LILLEHAMMER KOMMUNE

Attestert kopi av dok.nr. 2012/296235/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 07:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	48	245	0	53	83 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	54	99 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	55	99 / 4838	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	48	245	0	56	25 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	57	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	58	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	59	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	60	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	61	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	62	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	63	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	64	18 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	65	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	66	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	67	25 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	68	25 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	69	25 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	70	21 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	71	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	72	13 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	73	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	74	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	75	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	76	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	77	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	78	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei
0501	48	245	0	79	5 / 4838	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
01 MAR 2012
LILLEHAMMER KOMMUNE

Kartverket

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
Lillehammer Kommune
Areal og miljø
Postboks 986
2626 Lillehammer
Org.nr.00945578564

Plass for tinglysingsstempel

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0501	Lillehammer kommune	48	245		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
190448 [redacted]	Jan Helge Sagbakken	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	83	B	13	B	49	B	25	B	74	B	37	B	90	B	49	B	114	B
2	B	36	B	14	B	74	B	26	B	74	B	38	B	114	B	50	B	67	B
3	B	36	B	15	B	74	B	27	B	49	B	39	B	114	B	51	B	67	B
4	B	49	B	16	B	74	B	28	B	74	B	40	B	114	B	52	B	83	B
5	B	49	B	17	B	74	B	29	B	74	B	41	B	114	B	53	B	83	B
6	B	36	B	18	B	127	B	30	B	74	B	42	B	67	B	54	B	99	B
7	B	36	B	19	B	75	B	31	B	127	B	43	B	99	B	55	B	99	B
8	B	49	B	20	B	127	B	32	B	75	B	44	B	90	B	56	B/V	25	
9	B	149	B	21	B	49	B	33	B	127	B	45	B	90	B	57	B/V	13	
10	B	68	B	22	B	60	B	34	B	67	B	46	B	114	B	58	B/V	13	
11	B	74	B	23	B	64	B	35	B	99	B	47	B	114	B	59	B/V	13	
12	B	74	B	24	B	103	B	36	B	90	B	48	B	114	B	60	B/V	13	

Sum tellere: = nevner:

Formål rettet av kommunen 14-12 mesteip

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
28/11-11	Jan Roar Holstad

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
TRONDHEIM, 28.11.2011	Jon Bach Underskrifter i henhold til fullmakt.	JON BACHKE HANSTEIN KNISVIK

Dato	Rekvirentens underskrift
28/11-11	Jon Bach

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
48	245	---	1 -79	LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato	Stempel og underskrift
Lillehammer 19-03-2012	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ Magnus A. Skjellerudsveen Magnus A.Skjellerudsveen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
28/11-11	Per Rød

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0501	Lillehammer kommune	48	245		

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	BN	13		91				121				151				181			
62	BN	13		92				122				152				182			
63	BN	13		93				123				153				183			
64	BN	18		94				124				154				184			
65	BN	13		95				125				155				185			
66	BN	13		96				126				156				186			
67	BN	25		97				127				157				187			
68	BN	25		98				128				158				188			
69	BN	26		99				129				159				189			
70	BN	21		100				130				160				190			
71	BN	5		101				131				161				191			
72	BN	13		102				132				162				192			
73	BN	2		103				133				163				193			
74	BN	5		104				134				164				194			
75	BN	5		105				135				165				195			
76	BN	5		106				136				166				196			
77	BN	5		107				137				167				197			
78	BN	5		108				138				168				198			
79	BN	5		109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 4838 = nevner: 4838

Formål rettet av kommunen 16/4-12 Arnstad

Dato	Utsteders underskrift
28/11-11	Jon Bad Hellek

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Vedlegg

Utskrift

Page 1 of 1

SITUASJONSPLAN
SEKSJONERING GNR.48 BNR.245
SAGBAKKEN 51-117

Side 1 av 9

Eiendomsgrense	
Fellesareal ute	
Tall på bygning	Husnr.

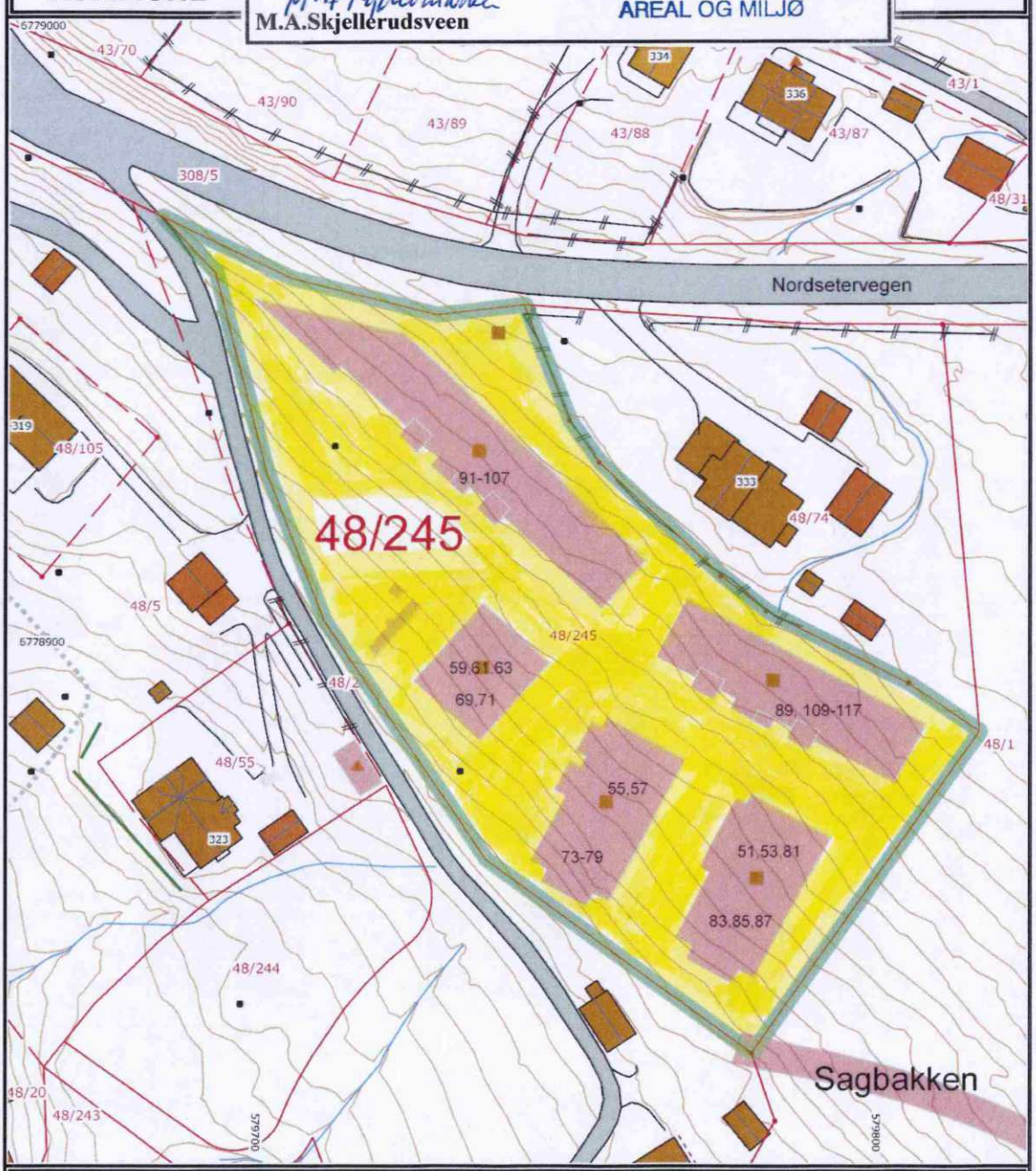
LILLEHAMMER KOMMUNE

2012-02-10

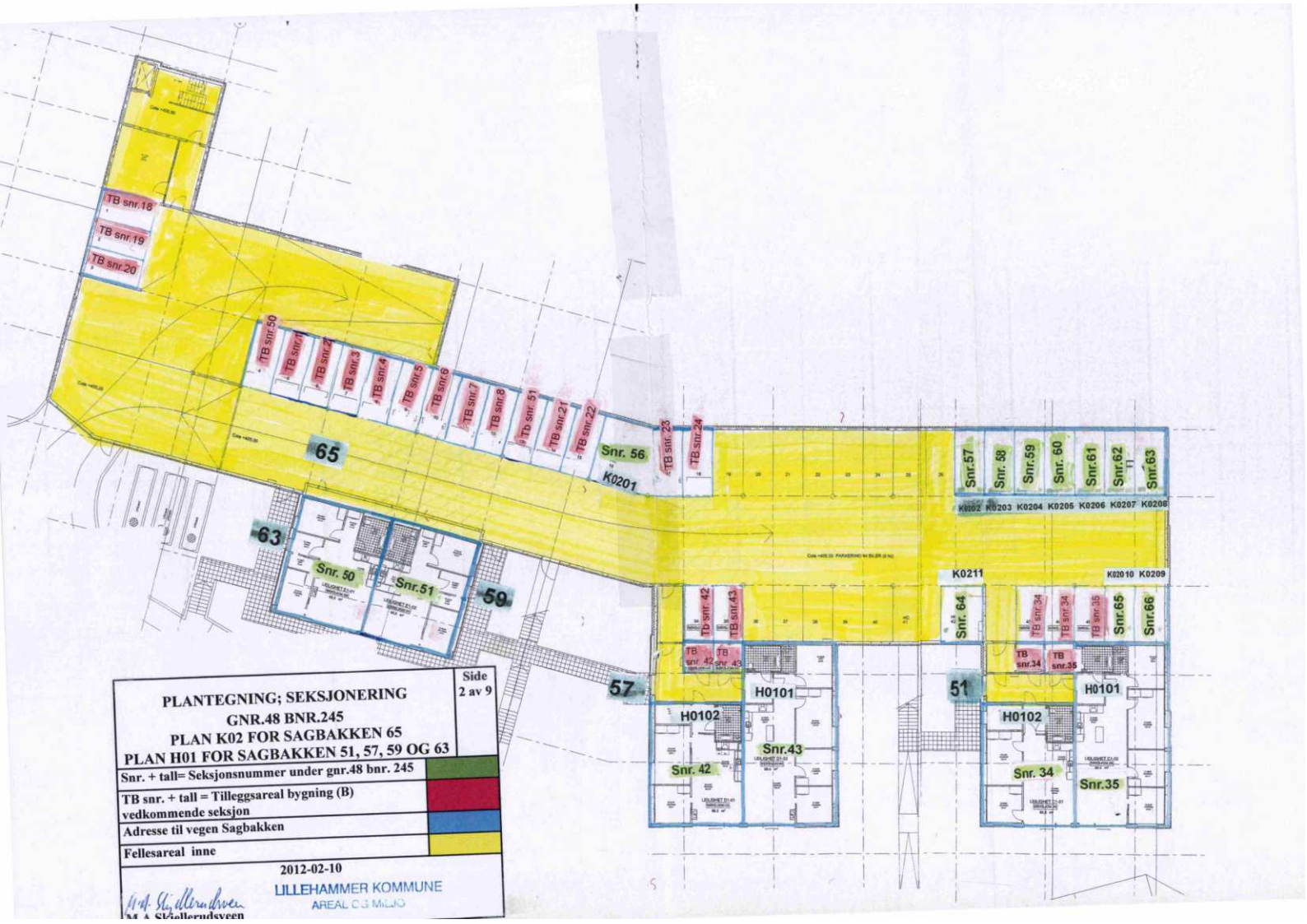
M.A.Skjellerudsveen

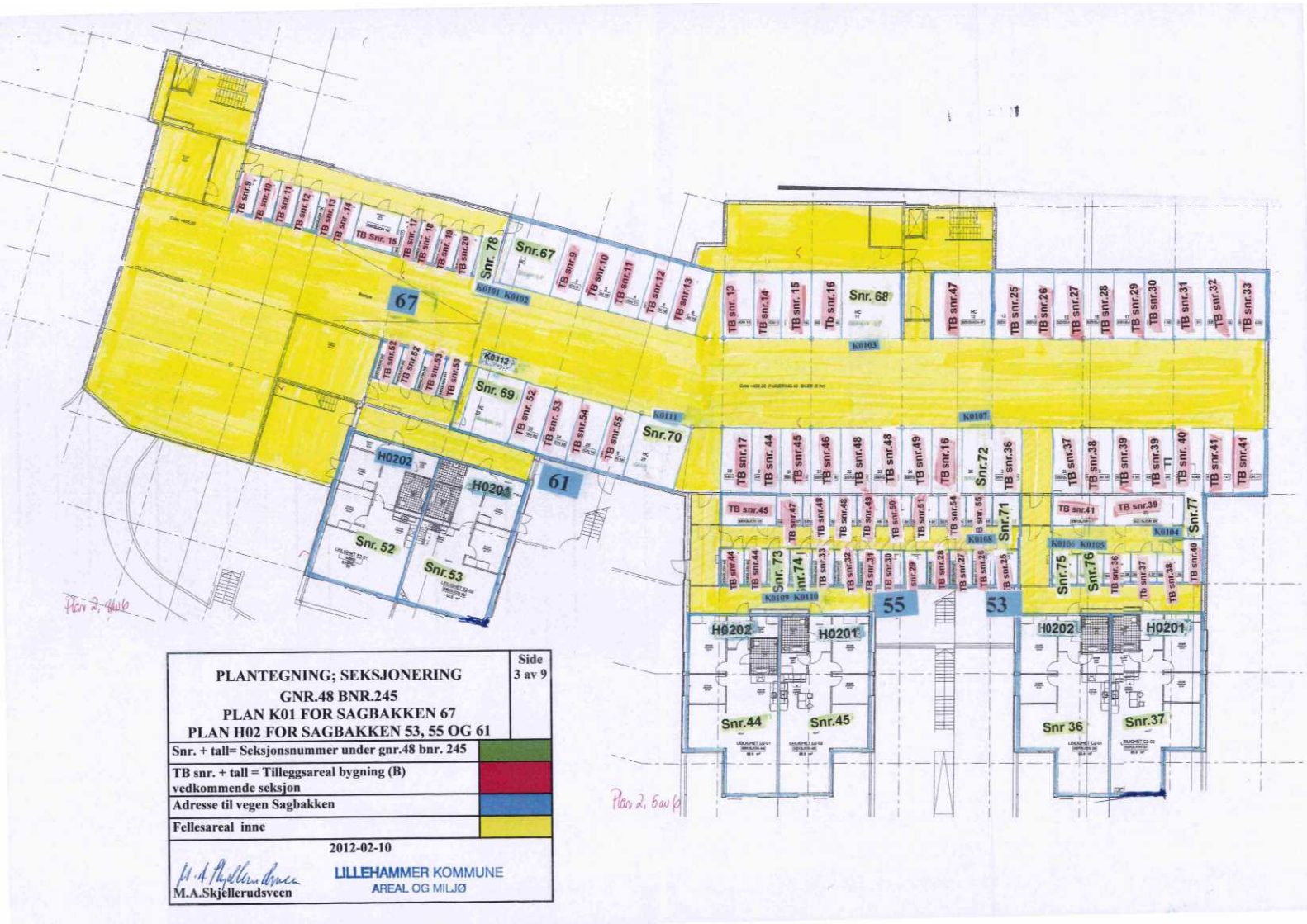
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ

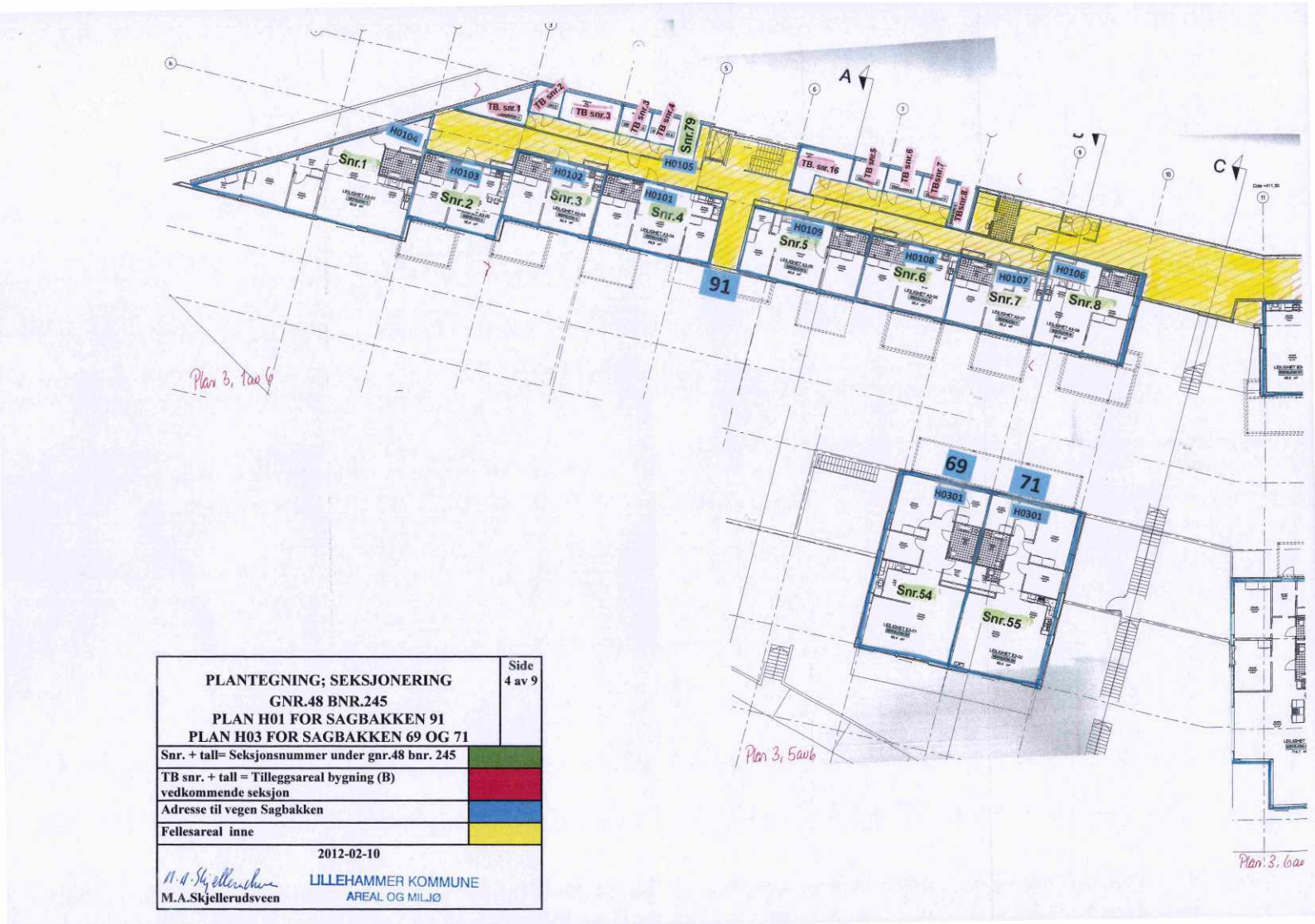
Målestokk 1:1000



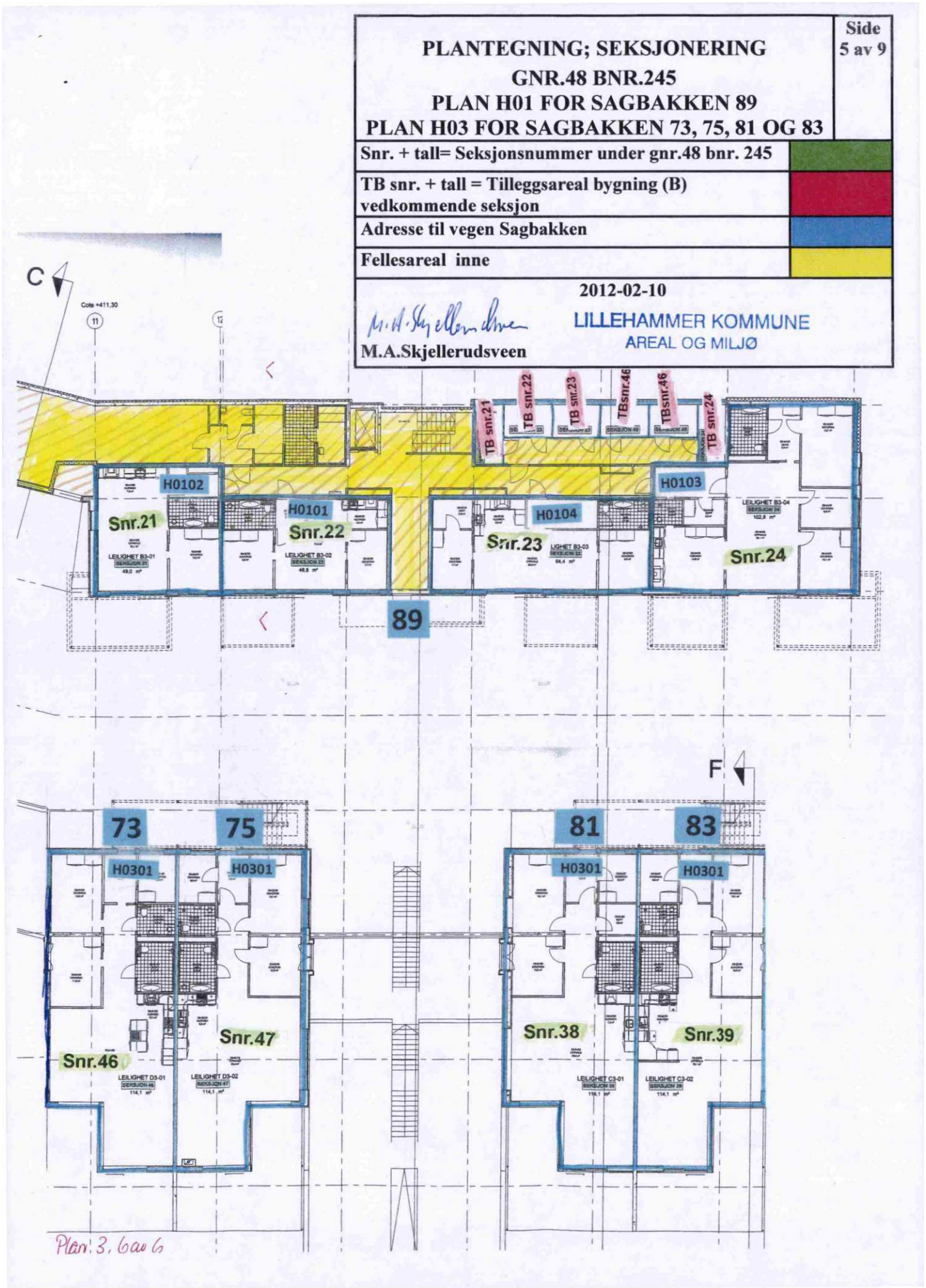
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

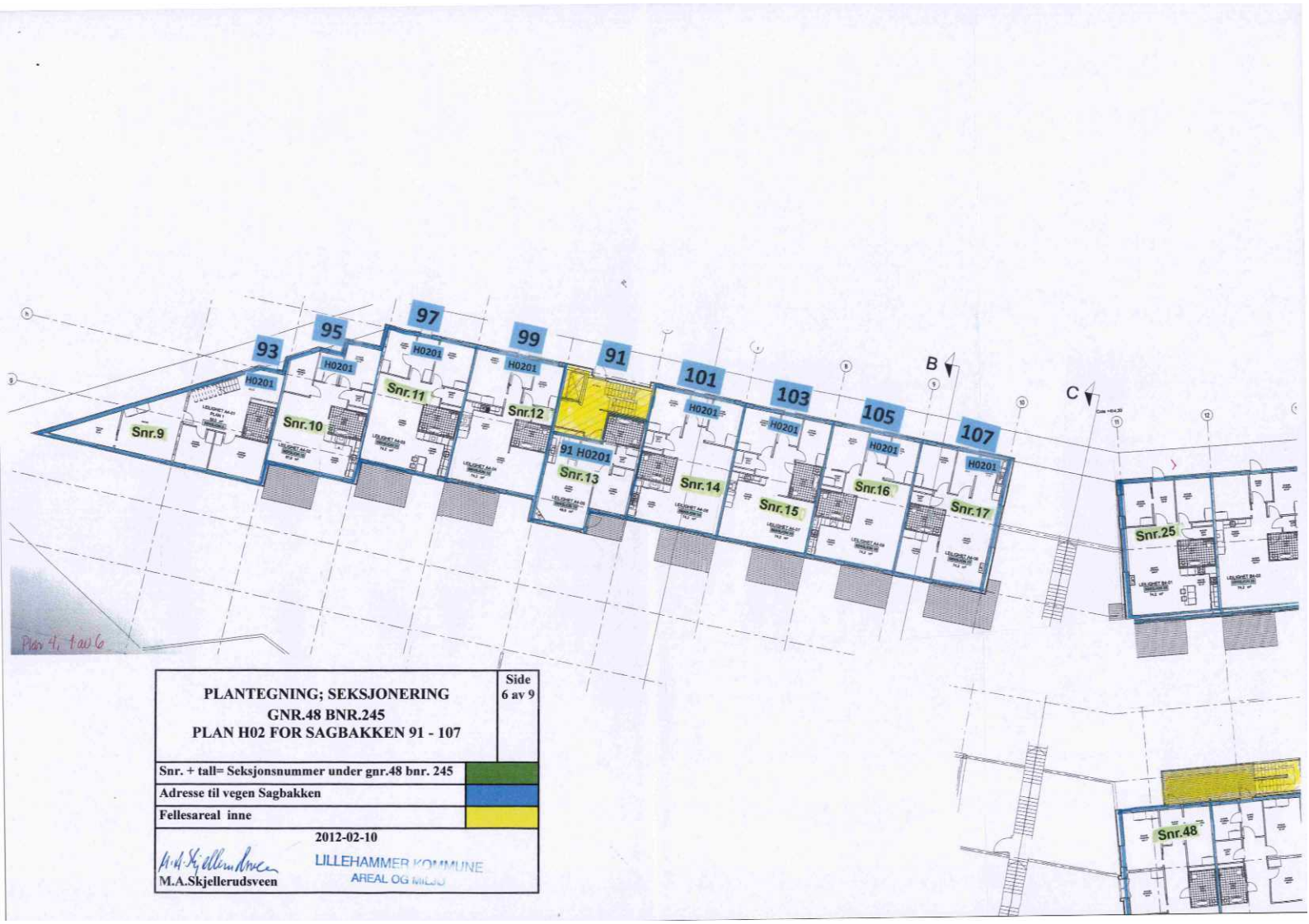

TB snr.18
TB snr.19
TB snr.20
TB snr.50
TB snr.1
TB snr.2
TB snr.3
TB snr.4
TB snr.5
TB snr.6
TB snr.7
TB snr.8
TB snr.51
TB snr.21
TB snr.22
TB snr.23
TB snr.24
Snr. 56
K0201
65
63
Snr. 50
Snr.51
59
57
Snr.57
Snr. 58
Snr.59
Snr. 60
Snr.61
Snr.62
Snr.63
K0202 K0203 K0204 K0205 K0206 K0207 K0208
K0211
K0210 K0209
TB snr.42
TB snr.43
Snr. 64
TB snr.34
TB snr.34
TB snr.35
Snr.65
Snr.66
51
H0101
H0102
Snr.43
Snr. 42
H0101
H0102
Snr. 34
Snr.35
PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN K02 FOR SAGBAKKEN 65
PLAN H01 FOR SAGBAKKEN 51, 57, 59 OG 63
Side 2 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
2012-02-10
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
M.A. Skjellerudsveen


67
61
55
53
Snr. 67
Snr. 68
Snr. 69
Snr.70
Snr.72
Snr.71
Snr. 73
Snr. 74
Snr.75
Snr.76
Snr.77
Snr. 78
Snr. 52
Snr.53
Snr.44
Snr.45
Snr 36
Snr.37
H0202
H0201
PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN K01 FOR SAGBAKKEN 67
PLAN H02 FOR SAGBAKKEN 53, 55 OG 61
Side 3 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
2012-02-10
M.A.Skjellerudsveen
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ



PLANTEGNING; SEKSJONERING GNR.48 BNR.245 PLAN H01 FOR SAGBAKKEN 91 PLAN H03 FOR SAGBAKKEN 69 OG 71	Side 4 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245	
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon	
Adresse til vegen Sagbakken	
Fellesareal inne	
2012-02-10 M.A.Skjellerudsveen M.A.Skjellerudsveen	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ


PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN H01 FOR SAGBAKKEN 89
PLAN H03 FOR SAGBAKKEN 73, 75, 81 OG 83
Side 5 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
2012-02-10
M.A.Skjellerudsveen
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
C
F
TB snr.21
TB snr.22
TB snr.23
TBsnr.46
TBsnr.46
TB snr.24
H0102
H0101
H0104
H0103
Snr.21
Snr.22
Snr.23
Snr.24
89
73
75
81
83
H0301
H0301
H0301
H0301
Snr.47
Snr.46
Snr.38
Snr.39
Plan 3, 6 av 6

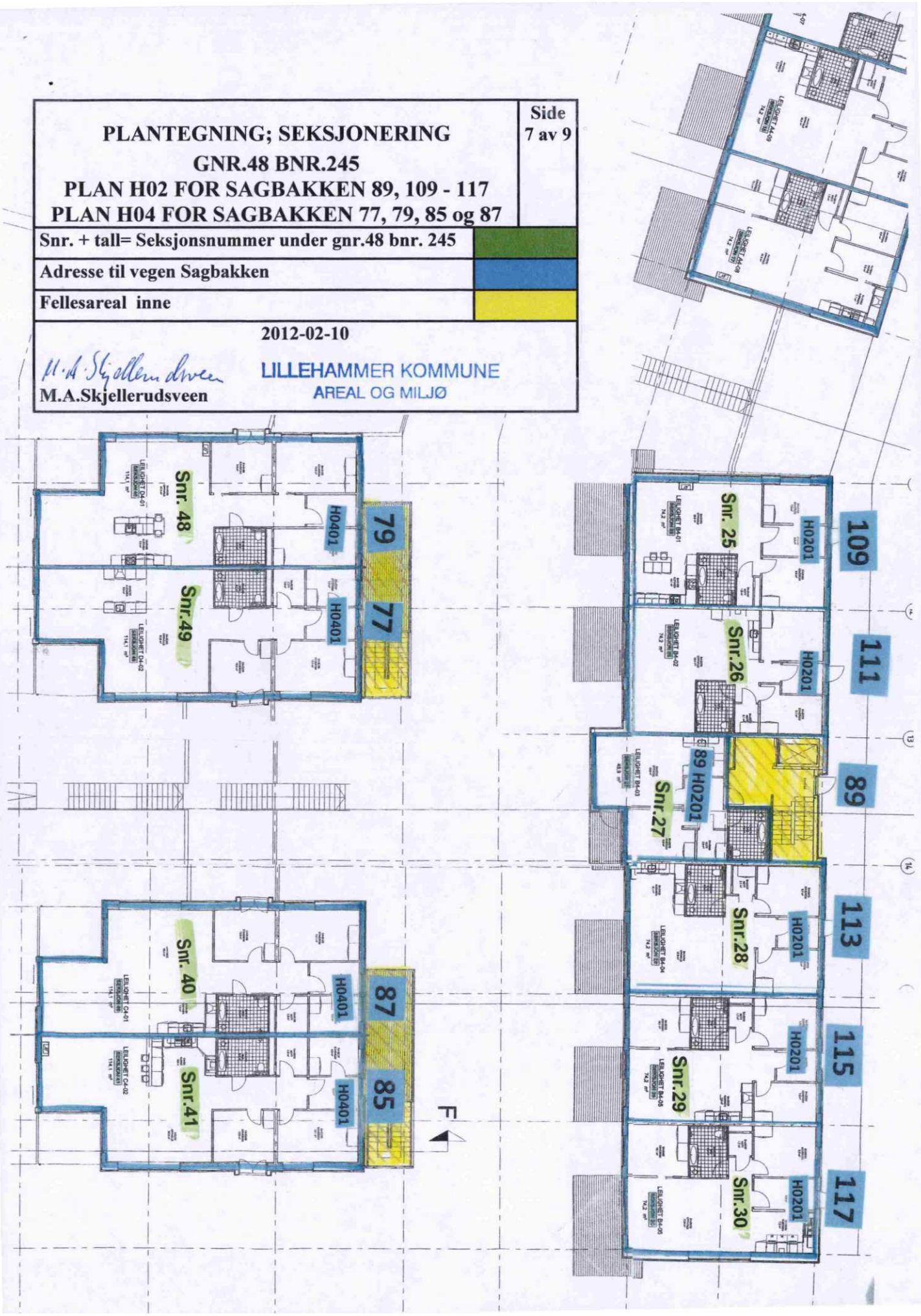


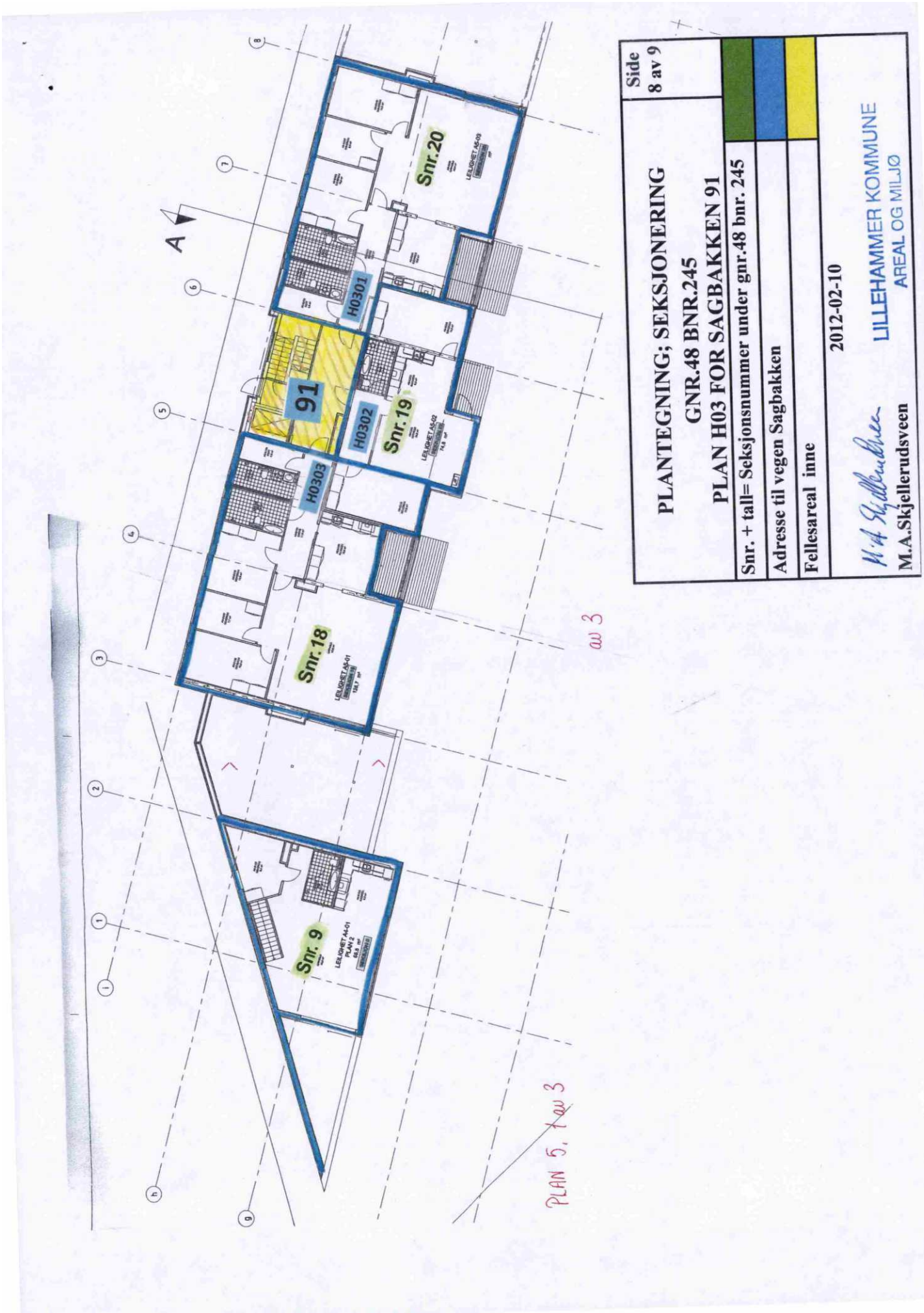
PLANTEGNING; SEKSJONERING GNR.48 BNR.245 PLAN H02 FOR SAGBAKKEN 91 - 107	Side 6 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245	
Adresse til vegen Sagbakken	
Fellesareal inne	

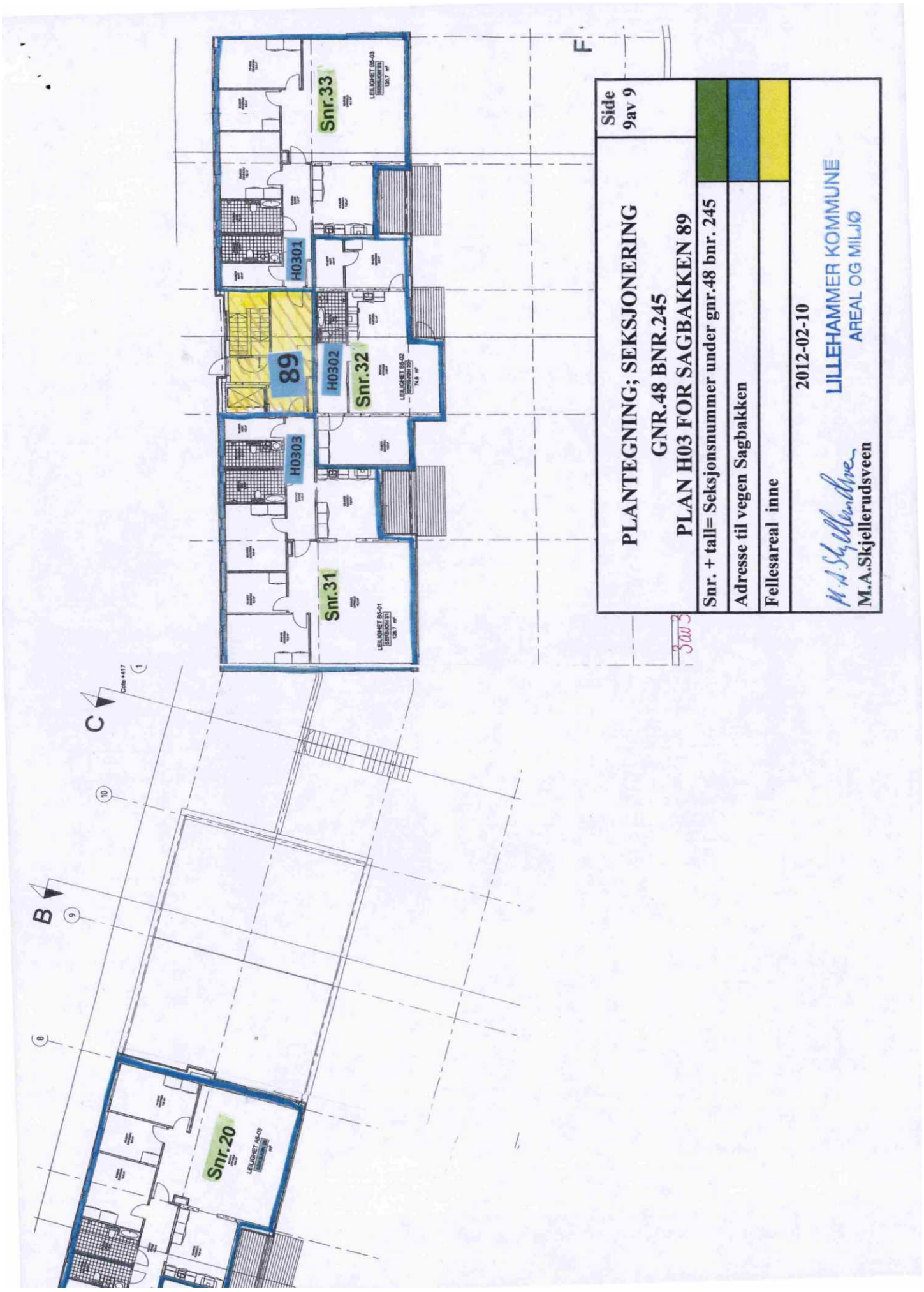
2012-02-10

M.A.Skjellerudsveen

LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ


PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN H02 FOR SAGBAKKEN 89, 109 - 117
PLAN H04 FOR SAGBAKKEN 77, 79, 85 og 87
Side 7 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
2012-02-10
M.A.Skjellerudsveen
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
Snr. 48
Snr.49
Snr. 40
Snr.41
Snr. 25
Snr.26
Snr.27
Snr.28
Snr.29
Snr. 30
H0401
H0201
79
77
87
85
89
109
111
113
115
117
F


PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN H03 FOR SAGBAKKEN 91
Side 8 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
2012-02-10
M.A.Skjellerudsveen
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
A
91
H0301
H0302
H0303
Snr.20
Snr.19
Snr.18
Snr. 9
PLAN 5, tav 3
av 3


PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN H03 FOR SAGBAKKEN 89
Side 9av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
2012-02-10
M.A.Skjellerudsveen
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
Snr.33
Snr.32
Snr.31
Snr.20
89
H0301
H0302
H0303
B
C
F

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Terra Eiendomsmegling Lillehammer Lillehammer og Gudbrandsdalen Eiendomsmegling AS Postnummer: Poststed: Wieses gate 2 G, 2609 Lillehammer Org.nr. 988 441 147 MVA Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	Doknr: 318274 Tinglyst: 24.04.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ivar Helge Sagbakken	190448[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0501	Lillehammer	48	2 ~~og 245~~		
0501	Lillehammer	48	245		1-79

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0501	Lillehammer	48	74		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
	Ivar Helge Sagbakken, Willy Fauchald

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr 48 bnr 74 gis rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom eiendommen gnr 48 bnr 2 og gnr 48 bnr 245, snr. 1-79

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

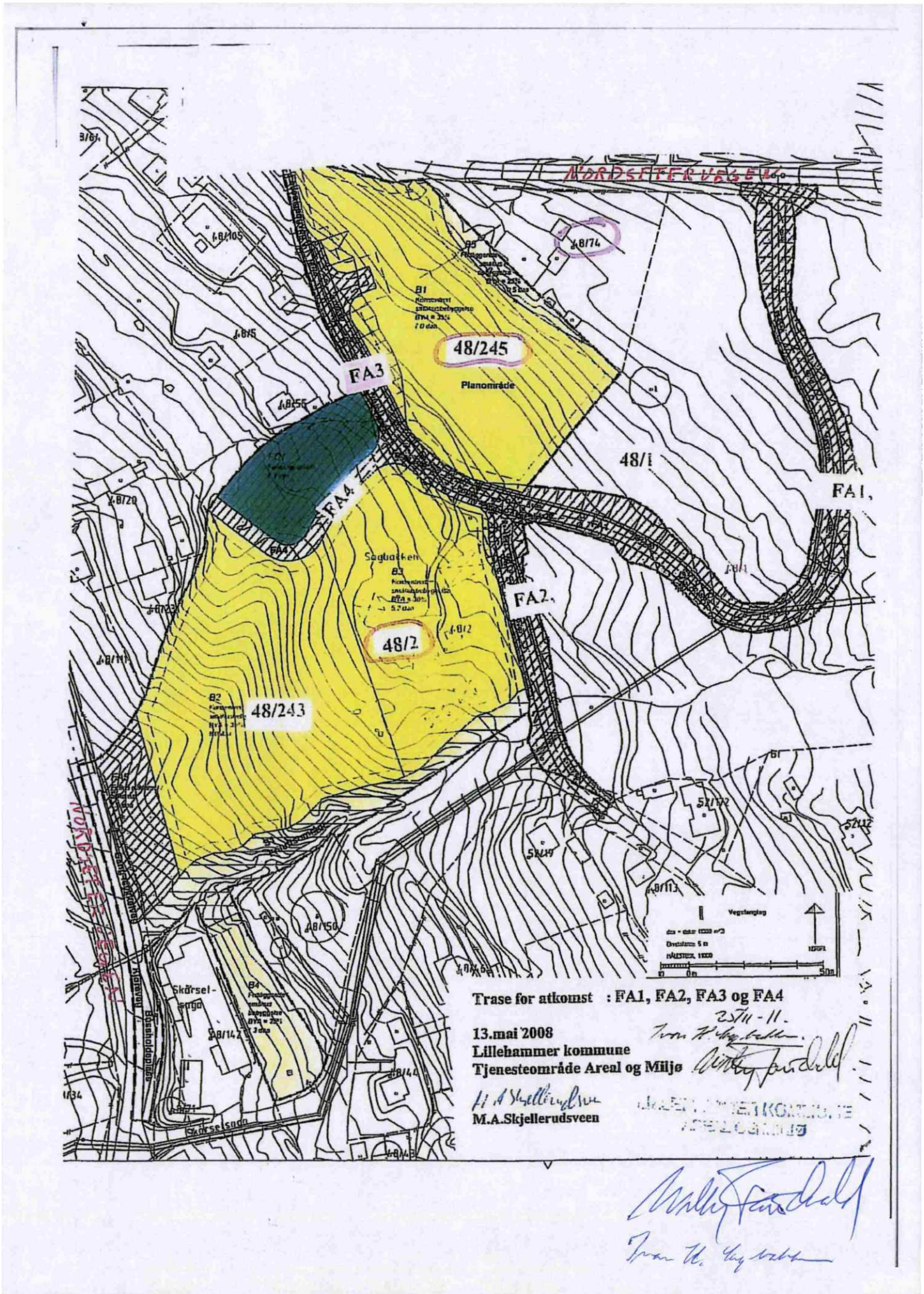
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
	IVAR HELGE SAGBAKKEN WILLY FAUCHALD

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


NORDSETERVEGEN
48/245
Planområde
FA3
FA4
FA2
FA1
48/1
48/2
48/243
Sagbakken
Skårsel-
bygd
Trase for atkomst : FA1, FA2, FA3 og FA4
13.mai 2008
Lillehammer kommune
Tjenesteområde Areal og Miljø
M.A.Skjellerudsveen
23/11-11.

Attestert kopi av dok.nr. 2013/371492/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601450892
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220653	SILIHAGEN ØYSTEIN		SAGBAKKEN 69, 2618 LILLEHAMMER
121054	SILIHAGEN LIV K RØSTAD		SAGBAKKEN 69, 2618 LILLEHAMMER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0501	48	245

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
06 MAI 2013
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dokn: 371492 Tinglyst: 08.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nordea

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

1 (1) Side
MEB Vår referanse
2013-04-25 Vår dato
2013-04-24 Deres dato

91329798 Telefon dir
61 22 19 21 Faks
NDEA NO KK Swift
lillehammer@nordea.no

Liv Karin Røstad Silihagen og
Øystein Silihagen
Sagbakken 69
2618 LILLEHAMMER

RESEKSJONERING GNR.48 BNR.245 - SEKSJONENE 54 OG 71

Viser til brev fra Lillehammer kommune av 12.april d.å.vedrørende ovennevnte og gir herved vårt samtykke til reseksjonering med sammenslåing av seksjonene 54 og 71 under gnr.48 bnr.245 i Lillehammer.

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank Norge ASA
Lillehammer

Mari Eide Brøste
Autorisert finansiell rådgiver

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Lillehammer kommune areal og miljø	
Adresse: Postboks 986	
Postnr. / Poststed: 2626 Lillehammer	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: Org.nr. 009455578564 / Ref.nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0501	Lillehammer	48	245		54 - 71

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
121054 [redacted]	Liv Karin Røstad Silihagen	
220653 [redacted]	Øystein Silihagen	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
54	B	99	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7	De øvrige seksjonene berøres ikke			19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
71	N	5		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 104 = nevner: 4838 for seksjon 54

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Næringsseksjonen seksjon 71 slås sammen med boligseksjon 54, blir da tilleggsareal bygning (B). Ny sameiebrøk for seksjon 54: 104/4838

Fellesareal berøres ikke.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
21/4-13	Liv Karin Røstad Silihagen Øystein Silihagen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

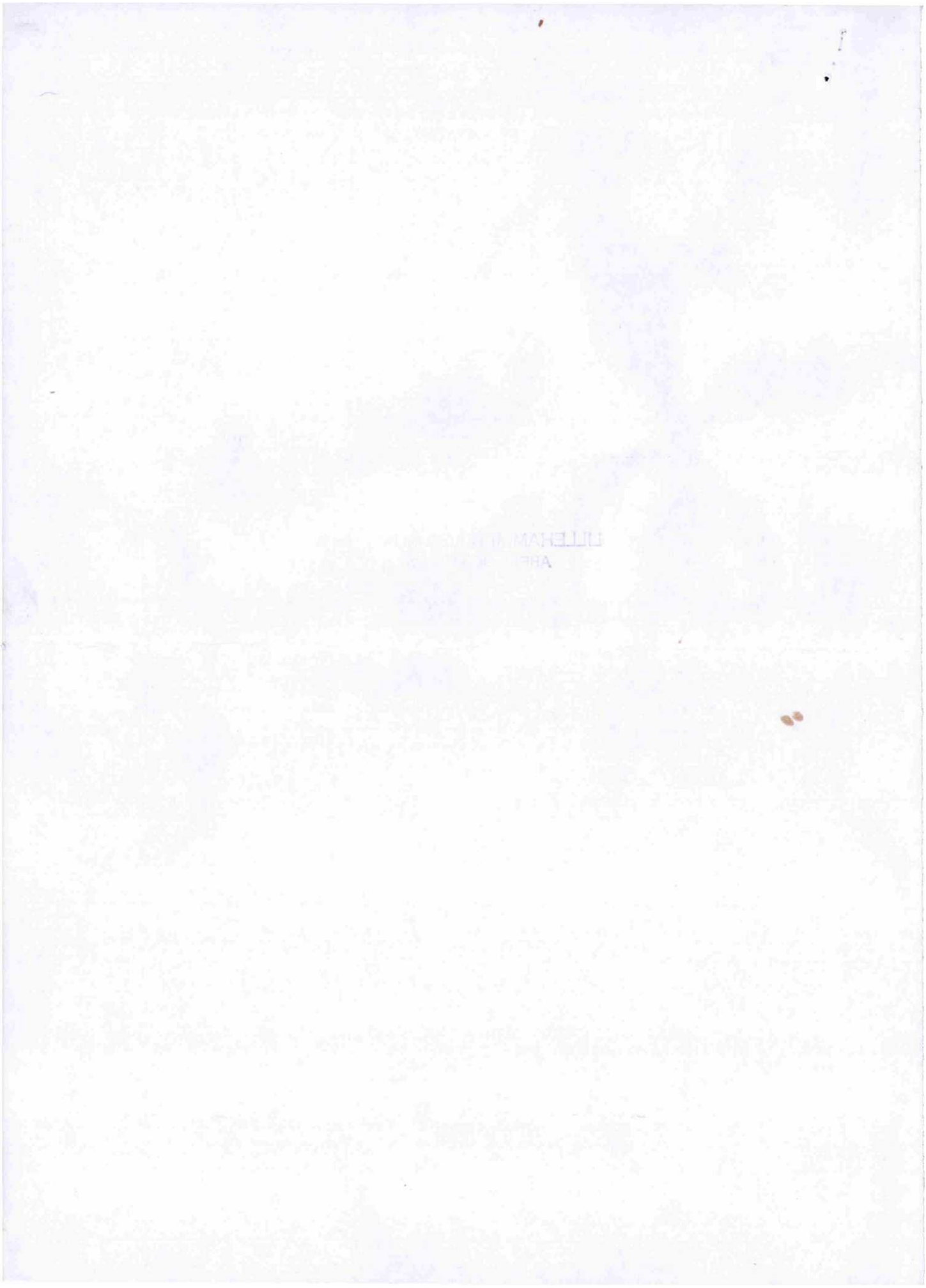
Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
48	245	----	54	Lillehammer kommune

Dato	Stempel og underskrift
Lillehammer 2013-05-06	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ Magnus A. Skjellerudsveen Magnus A. Skjellerudsveen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Utskrift

Page 1 of 1

SITUASJONSPLAN RESEKSJONERING GNR.48 BNR.245 SNR. 54 OG 71 - SAGBAKKEN 69

Side 1 av 9 i hht. Opprinnelig seksjonering

Eiendomsgrense

Fellesareal ute

Tall på bygning

Husnr.

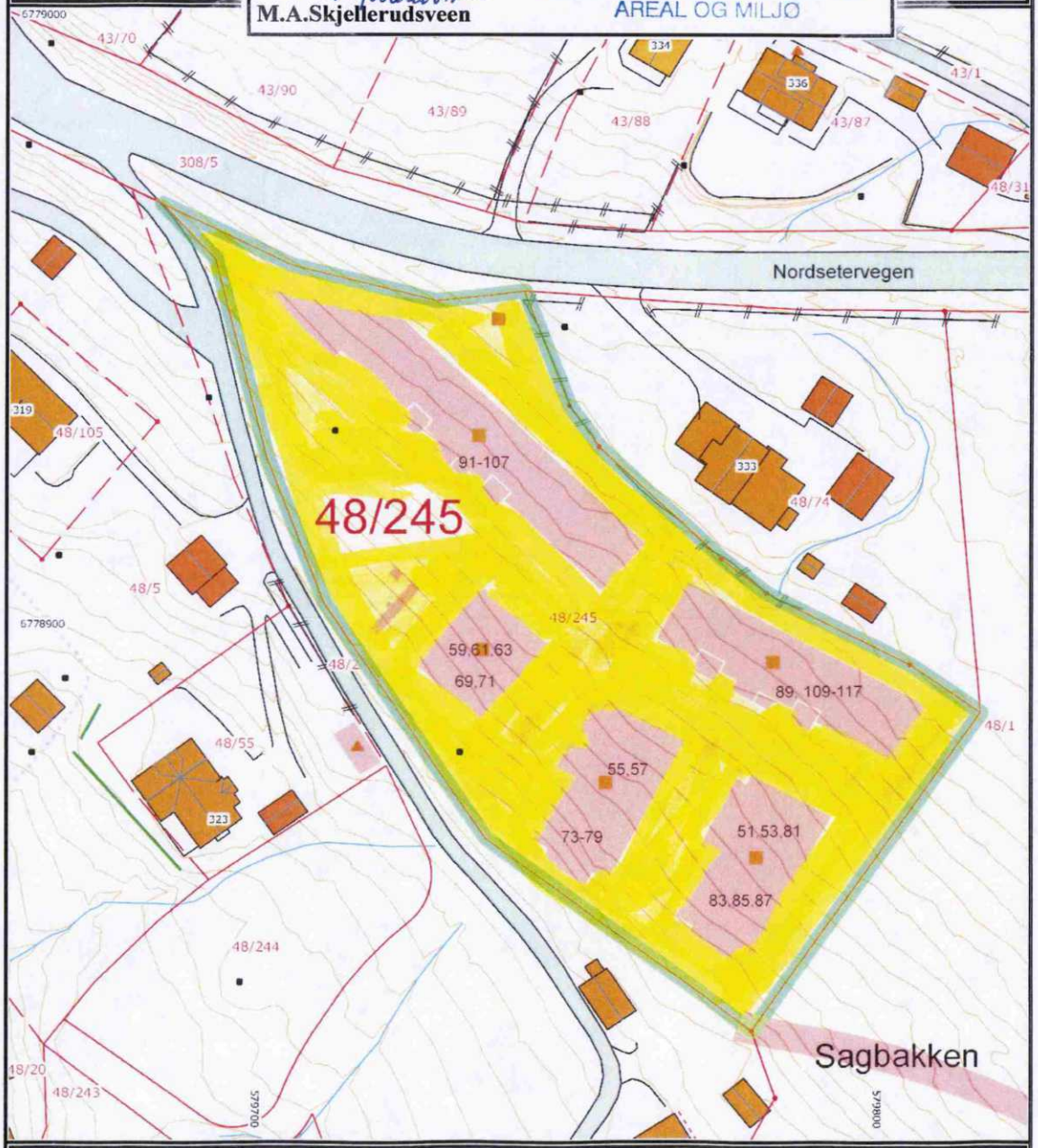
LILLEHAMMER KOMMUNE

2013-05-06

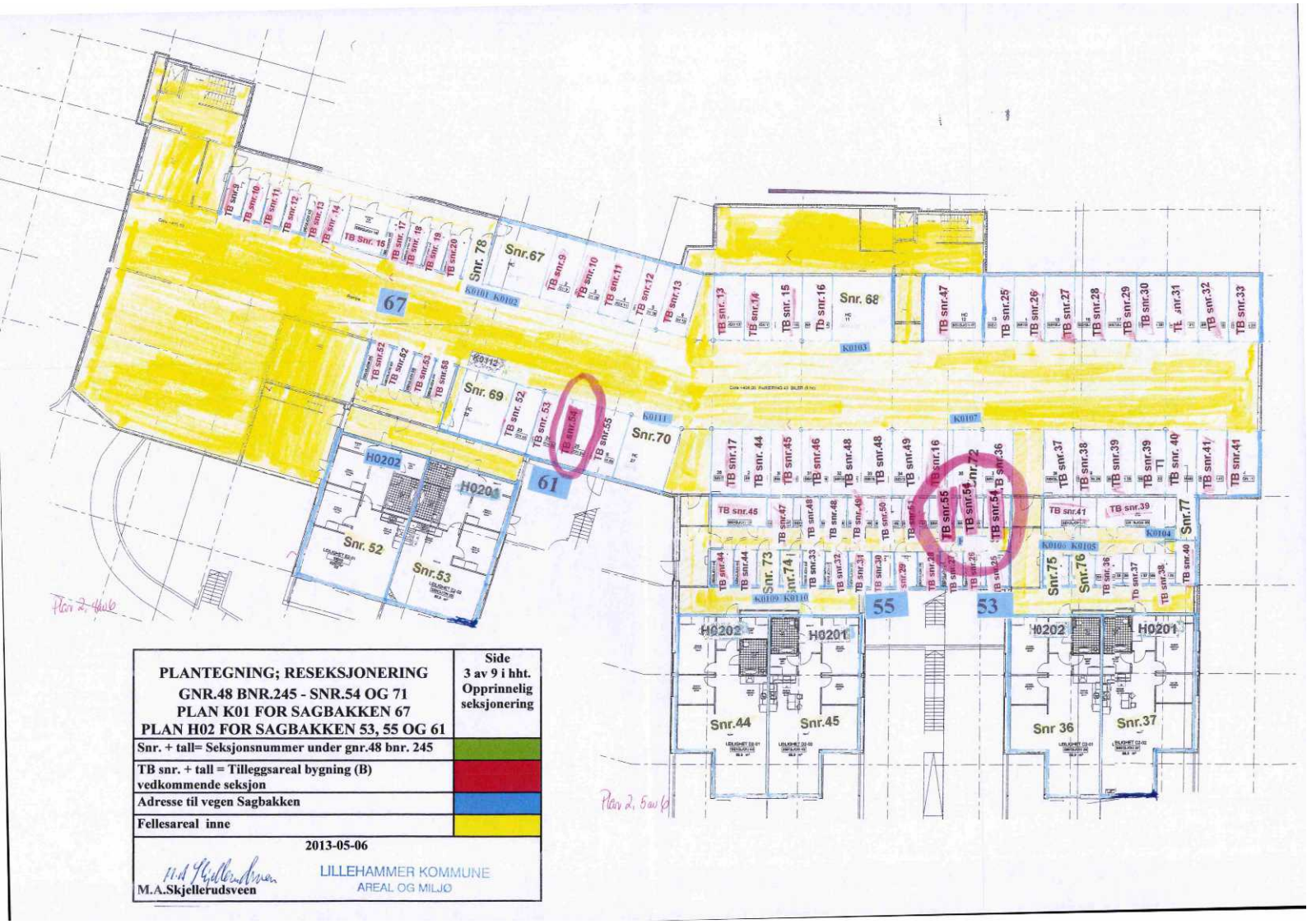
M.A.Skjellerudsveen

LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ

Målestokk 1:1000



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

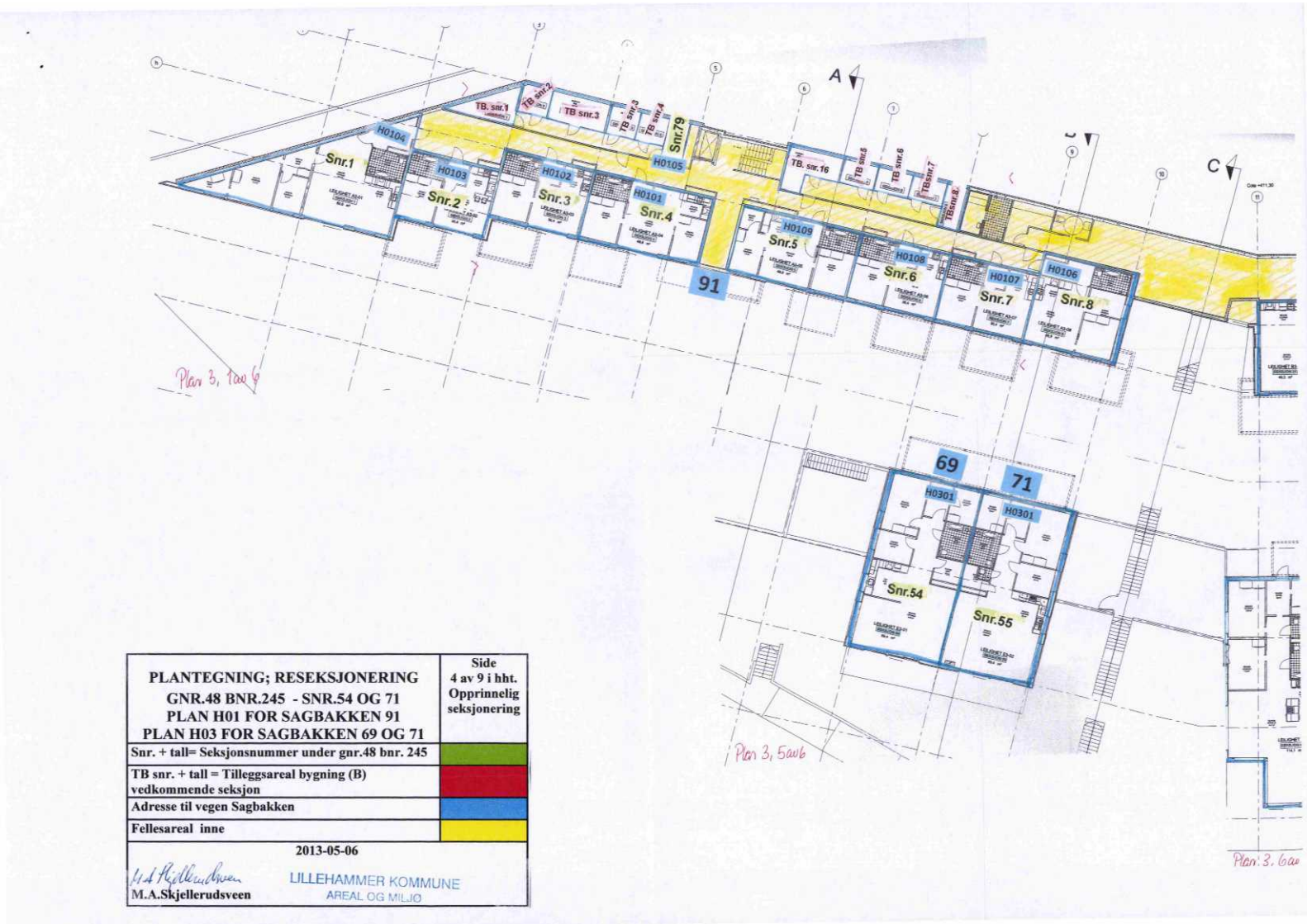


PLANTEGNING; RESEKSJONERING GNR.48 BNR.245 - SNR.54 OG 71 PLAN K01 FOR SAGBAKKEN 67 PLAN H02 FOR SAGBAKKEN 53, 55 OG 61	Side 3 av 9 i hht. Opprinnelig seksjonering
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245	
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon	
Adresse til vegen Sagbakken	
Fellesareal inne	

2013-05-06

M.A.Skjellerudsveen

LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ



PLANTEGNING; RESEKSJONERING GNR.48 BNR.245 - SNR.54 OG 71 PLAN H01 FOR SAGBAKKEN 91 PLAN H03 FOR SAGBAKKEN 69 OG 71	Side 4 av 9 i hht. Opprinnelig seksjonering
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245	
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon	
Adresse til vegen Sagbakken	
Fellesareal inne	
2013-05-06 M.A.Skjellerudsveen — LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ	

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613162163
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
922038023	LUNDBERG OG LANGVA ADVOKATFIRMA AS		Postboks 84, 6151 ØRSTA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3405	48	245

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 253360 Tinglyst: 02.03.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/253360/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 07:40

Side 1 av 16

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillehammer	Storgt. 51 2626 Lillehammer	Leif Morten Plussen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Lundberg og Langva AS, advokat Langva	922 038 023		419 16 720
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 84	6151	Ørsta	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	48	245	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		se eget vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		se eget vedlegg	
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-20	Trille Langva

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Eivind Bjoralt Fanny Horn Birkeland	EIVIND BJØRALT FANNY HORN BIRKELAND
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Trude Amesen Silje Nythun	Trude Amesen SILJE NYTHUN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		ERLING SØRLIEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3405	Lillehammer	48	245		1 – 55

Dato	Underskrift	Stempel
09.06.2020		LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-20	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Tr.heim 14/4. 2020		Lillehammer Panorama I AS v/ Halstein Kvisvik
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Asker 20.04.2020		Lillehammer Panorama I AS v/ Jon Fredrik Bachke
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen medfører en samordning av beregning av sameierbrøk som inkluderer tilleggsdeler, slik at det forholdsmessige forholdet mellom seksjonenes areal stemmer med forholdet mellom sameierbrøkene.

Noen boligseksjoner har kjøpt eller byttet bod og parkeringsplass og får dette tillagt som tilleggsdel til sin seksjon.

Noen boligseksjoner har kjøpt næingsseksjoner og skal nå legge dem til som en tilleggsdel til sin boligseksjon. Næringsseksjonen i sameiet vil etter reseksjoneringen falle bort og utgjøre tilleggsdeler.

Enkelte av næringsseksjonene gjøres om til fellesareal for å erstatte fellesareal som gjøres om til parkeringsplasser.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Overskjøting av seksjonene 56, 61, 62, 67, 68 70, 72, 73, 76 og 78 ved at seksjonene opphører og legges til relevante seksjoner som tilleggsareal.

Snr. 63, 64, 65 og 66 i opprinnelig seksjonering er avgitt til fellesareal og skal opphøre å eksistere som egne seksjoner.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-20	Cecilie Hagve

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	26.10.68 [redacted] 19.05.68	Wegar Løkken Åsne Olstad Løkken	1/2 1/2
2	26.05.56 [redacted]	Guri K. Scheie Claussen	1/1
3	27.10.61 [redacted]	Erik Finkenhagen	1/1
4	21.10.60 [redacted] 22.04.62	Berit Seim Erik Halfdan Sønstelie	1/2 1/2
5	06.10.44 [redacted]	Asbjørn Lorgen	1/1
6	03.02.73 [redacted] 19.10.71	Heidi Dreyer Heldahl Tor Harald Heldahl	1/2 1/2
7	27.08.95 [redacted] 30.06.95	Ragnhild Femsteinevik Aslak Årsvoll Undheim	1/2 1/2
8	08.02.61 [redacted] 20.03.64 03.02.91	Kjell Ove Nesheim Kari Ruud Kristian Ruud-Nesheim	1/4 1/4 1/2
9	02.09.61 [redacted] 16.05.65	Erling Sanders Sørlien Sandra W Sanders Sørlien	1/2 1/2
10	18.10.48 [redacted] 19.01.49	Jon Olav Romundgard Kari E Udnes Romundgard	1/2 1/2
11	07.05.78 [redacted]	Silje Nythun	1/1
12	11.08.67 [redacted]	Gustav Bergseng	1/1
13	07.10.54 [redacted]	Gunnar Pedersen	1/1
14	14.08.66 [redacted] 25.02.71	Jeffrey Gary Leopold Tine Hammernes Leopold	1/2 1/2
15	08.09.39 [redacted]	Randi Mathisen	1/1
16	03.11.83 [redacted]	Dag Olav Nilsen	1/1
17	47.08.63 [redacted] 66.06.58	Lothar Ritter Ludgardis Ritter	1/2 1/2
18	04.01.50 [redacted]	Ørnulf Lindstad	1/1
19	10.07.52 [redacted]	Erik Johannessen	1/1
20	24.09.60 [redacted] 21.06.59	Nina Hammeren Leistad Tormod Leistad	1/2 1/2
21	03.08.99 [redacted]	Karen Marie Håkonsen	1/1
22	15.01.96 [redacted]	Øystein T Engelstad	1/1
23	19.04.67 [redacted] 24.02.69	Stig Edvin Dahle Jørill Gjeitnes	1/2 1/2
24	29.07.61 [redacted] 17.05.51	Bente Rabben Svein Ivar Øie	62/100 38/100
25	22.07.45 [redacted]	Hilda Kilen Bergersen	1/1
26	10.07.41 [redacted]	Birgit Nora Lørdahl	1/1
27	23.08.38 [redacted]	Oddny Damstuen	1/1
28	29.09.97 [redacted]	Petter Fagerhaug	1/1
29	05.04.67 [redacted]	Magne Abrahamsen	1/1
30	16.11.62 [redacted] 11.12.59	Ann Lisbeth Eriksen Bente Sylliåsen	1/2 1/2
31	17.09.87 [redacted] 22.05.88	Lars Harald W Engseth Kristine Krüger Hagen	1/2 1/2
32	29.05.96 [redacted]	Stian Christoffersen	1/1

33	13.01.56 [redacted]	Eivind Bjøralt	1/2
	15.10.57	Grete Roald	1/2
34	16.12.71	Peter Aasen	1/2
	11.05.66	Gerd Anne Strømsnes	1/2
35	18.11.95	Eirik Lunder	1/1
36	16.01.48	Karin Kvisten	1/2
	31.01.49	Kjell Ottar Kvisten	1/2
37	31.07.47	Pietertje J A De Groot	1/1
38	26.09.54	Torild Lillian Heide	1/2
	20.08.52	Lars Johan Vatten	1/2
39	29.01.44	Liv Østby	1/2
	01.05.44	Ragnar Østby	1/2
40	06.05.55	Trude Arnesen	1/1
41	10.05.48	Tor Alfei	1/1
42	11.02.88	Lars Helge Birkeland	1/1
43	917 543 399	Rorom AS	1/1
44	30.04.67 [redacted]	Anne Cecilie Gleditsch	1/1
45	950 374 969	Økonomi og Regnskapsbistand AS	1/1
46	24.01.74	Magnus Gutsveen	1/1
47	14.10.57	Atle Gunnari	1/2
	12.12.56	Ragnhild Sofie Noss	1/2
48	05.08.46	Eirik Holm	1/2
	05.05.51	Maj Britt Holm	1/2
49	07.01.73	Torill Kolbjørnsen	1/2
	14.04.69	Håvard Moheim	1/2
50	20.08.66	Randi Sjåstad	1/1
51	28.01.98	Trygve Bondhus Often	1/1
52	12.03.83	Eivind Gjørven Opsahl	1/1
53	01.03.67	Erik Andreas Skaarseth	1/1
54	12.10.54	Liv K Røstad Silihagen	1/2
	22.06.53	Øystein Silihagen	1/2
55	25.02.64	Arne Lyslo Kristiansen	1/2
	01.07.70	Zina Emami Kristiansen	1/2
56	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
57	26.10.68	Wegar Løkken	1/2
	19.05.68	Åsne Olstad Løkken	1/2
58	26.10.68	Wegar Løkken	1/2
	19.05.68	Åsne Olstad Løkken	1/2
59	18.10.48	Jon Olav Romungard	1/2
	19.01.49	Kari E Udnes Romundgard	1/2
60	02.09.61	Erling Sanders Sørlien	1/1
61	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
62	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
63	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
64	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
65	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
66	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
67	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
68	19.04.48	Ivar Helge Sagbakken	1/1
69	01.03.67	Erik Andreas Skaarseth	1/1

70	19.04.48 [redacted]	Ivar Helge Sagbakken	1/1
72	19.04.48 [redacted]	Ivar Helge Sagbakken	1/1
73	19.04.48 [redacted]	Ivar Helge Sagbakken	1/1
76	19.04.48 [redacted]	Ivar Helge Sagbakken	1/1
78	19.04.48 [redacted]	Ivar Helge Sagbakken	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon N = Næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn BG = tilleggsareal i bygning og grunn
1	B	90	B
2	B	40	B
3	B	41	B
4	B	53	B
5	B	53	B
6	B	40	B
7	B	40	B
8	B	53	B
9	B	156	B
10	B	75	B
11	B	78	B
12	B	78	B
13	B	56	B
14	B	78	B
15	B	80	B
16	B	81	B
17	B	78	B
18	B	132	B
19	B	83	B
20	B	135	B
21	B	53	B
22	B	54	B
23	B	69	B
24	B	110	B
25	B	78	B
26	B	78	B
27	B	53	B
28	B	78	B
29	B	78	B
30	B	81	B
31	B	136	B
32	B	79	B
33	B	136	B
34	B	74	B
35	B	103	B
36	B	94	B
37	B	97	B
38	B	118	B
39	B	121	B
40	B	119	B
41	B	123	B
42	B	72	B
43	B	103	B
44	B	99	B
45	B	94	B

46	B	119	B
47	B	119	B
48	B	123	B
49	B	121	B
50	B	71	B
51	B	71	B
52	B	88	B
53	B	92	B
54	B	108	B
55	B	106	B
NEVNER		**4838**	

Snr.	Navn	Teller ved seksjon.	Teller ved reseksjon.	Ny eier-brøk	Ant. Park.pl opprinnelig	Senere kjøpt/ solgt park.pl	Sum park.pl.	Antall boder opprinnelig	Senere kjøpt/ solgt bod	Sum bod	Ny teller pga bod og p.pl	Avrundet bod og p.pl	Ny teller 3+13
1	Løkken, Wegar og Åsne Olstad	83		83	1	1	2	1		1	7,186	7	90
2	Claussen, Guri	36		36	1		1	1		1	4,173	4	40
3	Finkenhagen, Erik	36		36	1		1	2		2	5,332	5	41
4	Sønstelie, Erik/Selm, Berit	49		49	1		1	1		1	4,173	4	53
5	Lorgen, Asbjørn	49		49	1		1	1		1	4,173	4	53
6	Lindgren, Veslemøy	36		36	1		1	1		1	4,173	4	40
7	Undheim, Aslak/Femsteinevik, Ragnhild	36		36	1		1	1		1	4,173	4	40
8	Nesheim, Kjell Ove/Ruud-Nesheim, Kristian/ Ruud, Kari	49		49	1		1	1		1	4,173	4	53
9	Sylliåsen, Bente/Ann Elisabeth Eriksen	149		149	1	1	2	1		1	7,186	7	156
10	Romundgard, Jon og Kari Udnes	68		68	1	1	2	1		1	7,186	7	75
11	Nythun, Silje	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
12	Bergseng, Gustav	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
13	Pedersen, Gunnar	49		49	2		2	1		1	7,186	7	56
14	Sleire, Dag Henning og Inger Lise	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
15	Mathisen, Randi Margrethe	74		74	1		1	1	1	2	5,332	6	80
16	Nilsen, Dag Olav	74		74	2		2	1		1	7,186	7	81
17	Ritter, Lothar og Lud	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
18	Lindstad, Ørnulf	127		127	1		1	1		1	4,173	5	132
19	Johannessen, Erik	75		75	1	1	2	1		1	7,186	8	83
20	Leistad, Nina Hammeren og Tormod	127		127	1	1	2	1		1	7,186	8	135
21	Bruset, Maren Rustadstuen	49		49	1		1	1		1	4,173	4	53
22	Engelstad, Øystein	50		50	1		1	1		1	4,173	4	54
23	Geitnes, Jørill/Dahle, Stig E	64	5	69	1		1	1	1	2	5,332	5	69
24	Øie, Svein/Rabben, Bente	103		103	1	1	2	1		1	7,186	7	110
25	Bergersen, Hilda	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
26	Lørdahl, Birgit Nora	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
27	Damstuen, Oddny	49		49	1		1	1		1	4,173	4	53
28	Sandvaag, Erik Hoff	74		74	1		1	1	0	1	4,173	4	78
29	Abrahamsen, Magne	74		74	1		1	1		1	4,173	4	78
30	Mæhlum, Grete og Marius	74		74	1	1	2	1		1	7,186	7	81
31	Hagen, Kristine Krüger/Lars Engseth	127	5	132	1	1	2	1	1	2	8,345	9	136
32	Christoffersen, Stian	75		75	1		1	1		1	4,173	4	79
33	Bjøralt, Eivind/Roald, Grete	127	5	132	1	1	2	1	1	2	8,345	9	136
34	Aasen, Petter/Gerd Anne Strømsnes	67		67	2		2	1		1	7,186	7	74
35	Lunder, Eirik	99		99	1		1	1		1	4,173	4	103
36	Arnesen, Trude	90	5	95	1		1	1	0	1	4,173	4	94
37	Groot, Pietertje J. A. de	90		90	1	1	2	1		1	7,186	7	97
38	Vatten, Lars Johan/Heide, Torild	114		114	1		1	1		1	4,173	4	118
39	Østby, Ragnar og Liv	114		114	2		2	1		1	7,186	7	121
40	Saxlund, Åge m.fl.	114		114	1		1	1	1	2	5,332	5	119
41	Alfei, Tor	114		114	2		2	1	1	2	8,345	9	123
42	Birkeland, Lars Helge	67		67	1		1	1	1	2	5,332	5	72
43	ROROM AS	99		99	1		1	1		1	4,173	4	103
44	Gleditsch, Anne Cecilie	90		90	1	1	2	2		2	8,345	9	99
45	Økonomi og Regnskapsbistad AS	90		90	1		1	1		1	4,173	4	94
46	Gutsveen, Magnus	114		114	1		1	2		2	5,332	5	119
47	Gunnari, Atle/Noss, Ragnhild	114		114	1		1	1		1	4,173	5	119
48	Holm, Eirik og Maj-Britt	114		114	2		2	2		2	8,345	9	123
49	Moheim, Håvard/Kolbjørnsen, Torill	114		114	1	1	2	1		1	7,186	7	121
50	Sjåstad, Randi	67		67	1		1	1		1	4,173	4	71
51	Nicolaisen, Kaia Wøien	67		67	1		1	1		1	4,173	4	71
52	Opsahl, Eivind Gjørven	83		83	1		1	2		2	5,332	5	88
53	Stormyrbakken, Ingrid/Ulset, Skjalg	83		83	1	1	2	2		2	8,345	9	92
54	Silihagen, Øystein og Liv Røstad	99	5	104	1	1	2	1	1	2	8,345	9	108
55	Kristiansen, Zina og Arne Lyslo	99		99	1	1	2	1		1	7,186	7	106
Summer boligseksjoner		**4529**	**25**	**4554**	**61**	**15**	**76**	**61**	**8**	**69**	**309,000**	**309**	**4838**
56	Parkering	25		25	1	-1							
57	Parkering	13		13	1	-1							
58	Parkering	13		13	1	-1							
59	Parkering	13		13	1	-1							
60	Parkering	13		13	1	-1							

		seksjon.	reseksjon.	brøk	opprinnelig	solgt park.pl	park.pl.	opprinnelig	solgt bod	bod	bod og p.pl	bod og p.pl	3+13
61	Parkering	13		13	1	-1							
62	Parkering	13		13	1	-1							
63	Parkering	13		13	1	-1							
64	Parkering	18		18	1	-1							
65	Parkering	13		13	1	-1							
66	Parkering	13		13	1	-1							
67	Parkering	25		25	1	-1							
68	Parkering	25		25	1	-1							
69	Parkering	25		25	1	-1							
70	Parkering	21		21	1	-1							
71	Bod	5	-5	0				1	-1				
72	Parkering	13		13	1	-1							
73	Bod	5		5				1	-1				
74	Bod	5	-5	0				1	-1				
75	Bod	5	-5	0				1	-1				
76	Bod	5		5				1	-1				
77	Bod	5	-5	0				1	-1				
78	Bod	5		5				1	-1		-		
79	Bod	5	-5	0				1	-1				
Summer næringsseksjoner		**309**	**-25**	**284**	**16**	**-16**		**8**	**-8**				
Summer boligseksjoner og næringsseksjoner		**4838**	**0**	**4838**	**77**	**-1**	**76**	**69**	**0**				

Antall boder

En pr boligseksjon (tilleggsdel)	55
Ekstra som tilleggsdel i opprinnelig seksjonering	6
Næringsseksjoner i opprinnelig seksjonering	8
	69

Antall parkeringsplasser som ikke er fellesareal

En pr boligseksjon (tilleggsdel)	55
Ekstra som tilleggsdel ved opprinnelig seksjonering	6
Næringsseksjoner i opprinnelig seksjonering	16
Avgitt to plasser, se linje 122	-1
	76

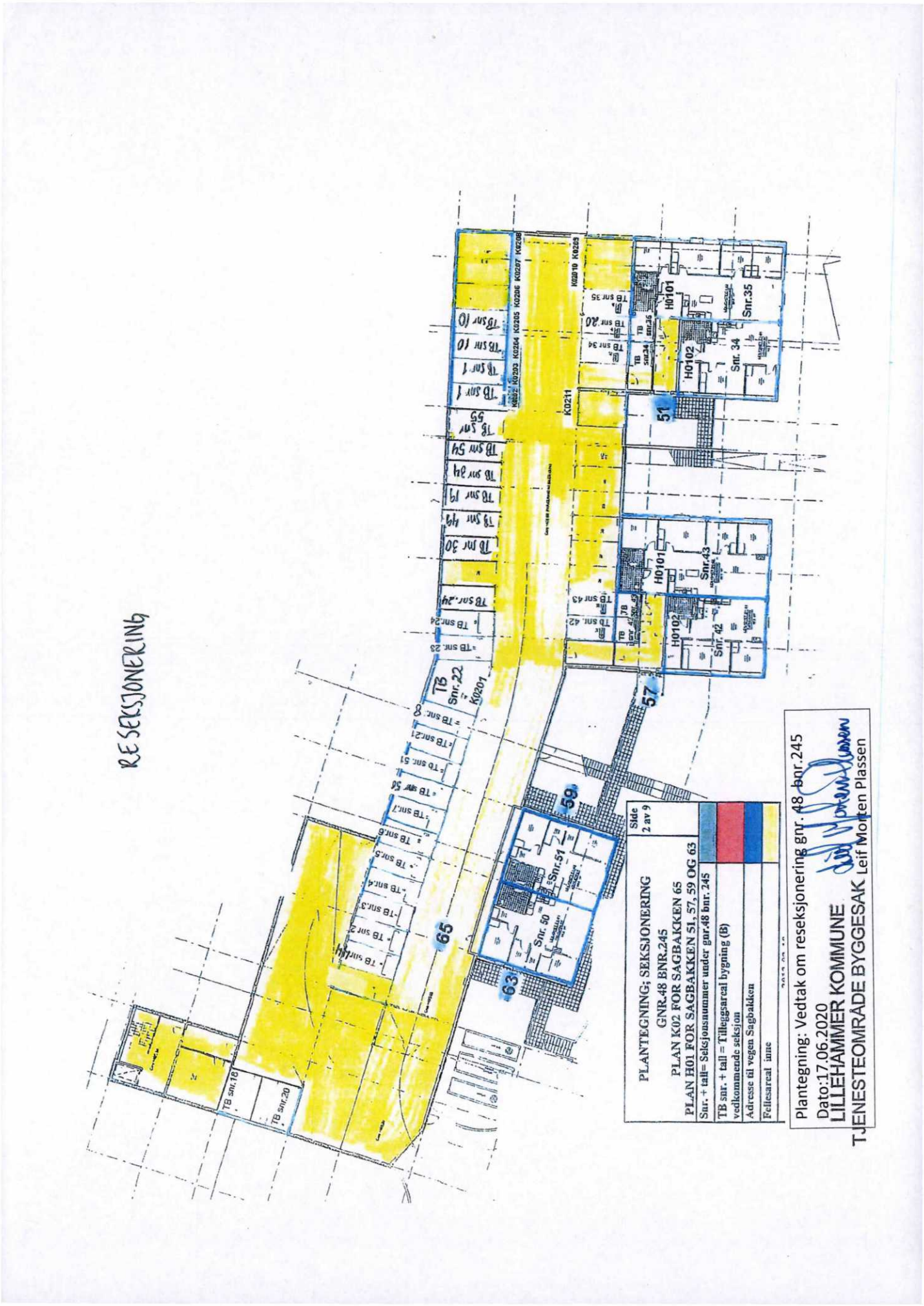
Målsetting: Alle parkeringsplasser og boder (opprinnelig tillegsdel, ekstra tilleggsdel og næringsseksjoner) får tilordnet en teller slik at sum teller for alle parkeringsplasser og boder blir 309
Dermed blir eierbrøken likelig fordelt på parkeringsplasser og boder uavhengig av forhistorien til den enkelte plass og bod.
En bod har normalt en teller på 5, mens en normal parkeringsplass har teller lik 13. Hvis dette hadde vært situasjonen for alle ville sum teller blitt

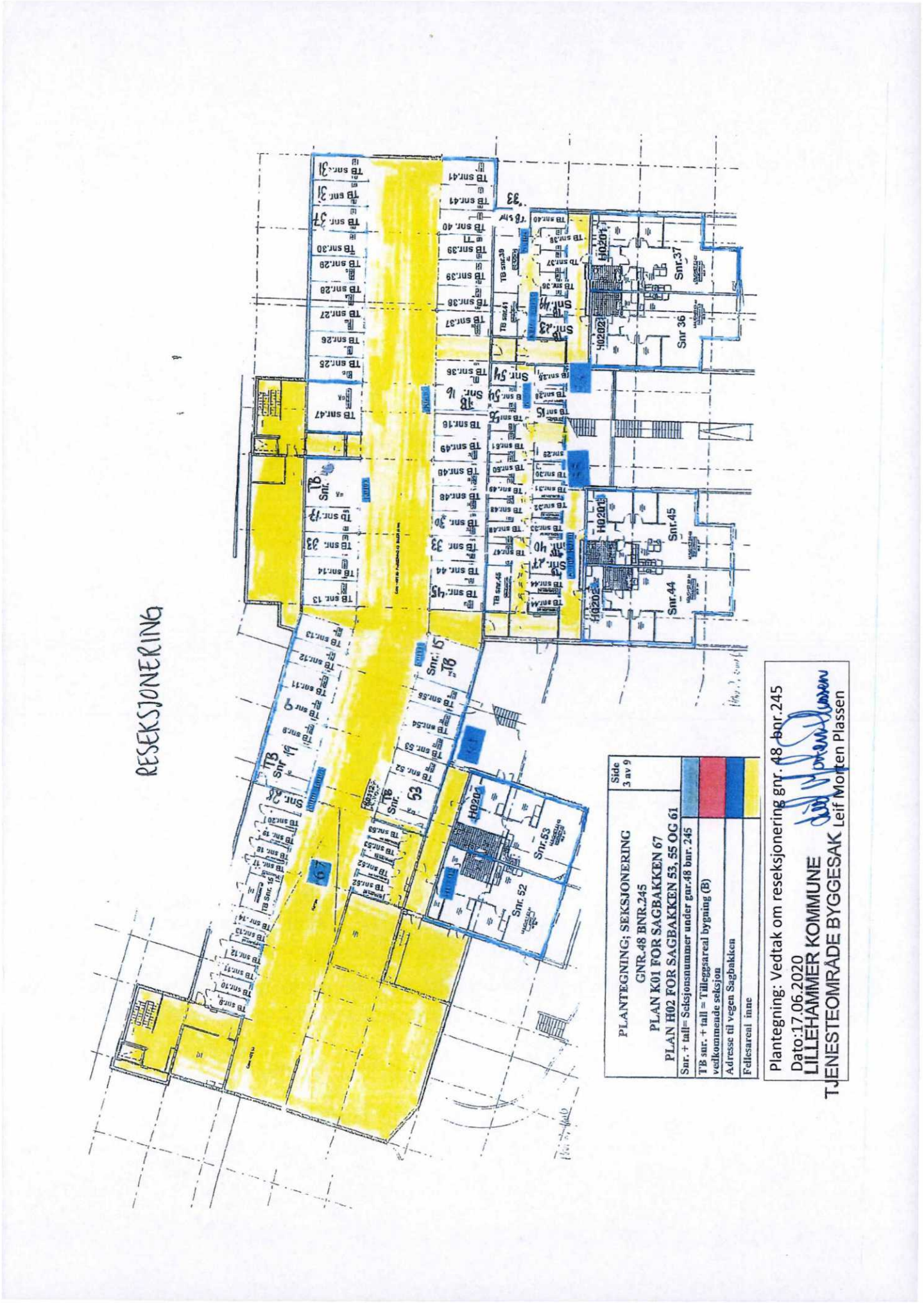
Boder: antall boder x 5 gir	69	5	345
Parkeringsplasser: antall plasser x 13	76	13	988
Sum beregnet teller			1333

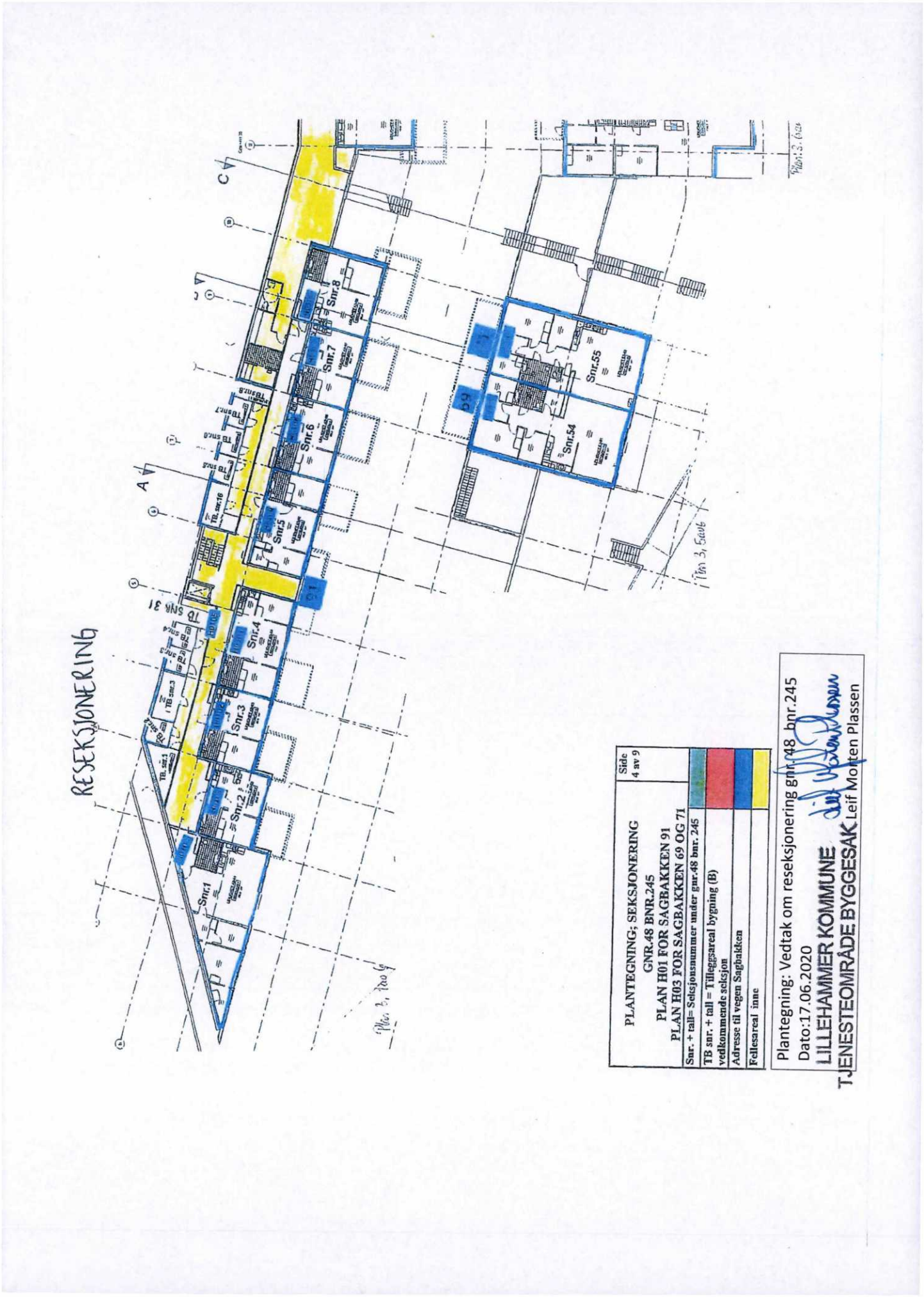
Som altså skal fordeles på Sum teller næringsseksjoner 309 som gir 0,23 pr beregnet teller
Dette kan også uttrykkes slik at én m2 leilighet tilsvarer 4,3 m2 bod eller parkering

Linje 84 viser -1 i senere kjøpt/solgt parkeringsplasser. Det skyldes at utbygger har brukt en av næringsseksjonene for å erstatte plass som forsvant mellom TB18 og TB20

E. Bjøralt 20.02.2020


RE SEKSJONERING
PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN K02 FOR SAGBAKKEN 65
PLAN H01 FOR SAGBAKKEN 51, 57, 59 OG 63
Side 2 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
Plantegning: Vedtak om reseksjonering gnr. 48 bnr.245
Dato:17.06.2020
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK Leif Morten Plassen
Snr.35
Snr. 34
Snr.43
Snr. 42
Snr.51
Snr. 50
Snr.22
51
57
59
63
65


RESEKSJONERING
PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN K01 FOR SAGBAKKEN 53, 55 OG 61
PLAN H02 FOR SAGBAKKEN 53, 55 OG 61
Side 3 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr.245
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B) vedkommende seksjon
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
Plantegning: Vedtak om reseksjonering gnr. 48 bnr.245
Dato:17.06.2020
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK Leif Morten Plassen


RESEKSJONERING
PLANTEGNING; SEKSJONERING
GNR.48 BNR.245
PLAN H01 FOR SAGBAKKEN 91
PLAN H03 FOR SAGBAKKEN 69 OG 71
Side 4 av 9
Snr. + tall= Seksjonsnummer under gnr.48 bnr. 245
TB snr. + tall = Tilleggsareal bygning (B)
vedkommende seksjon
Adresse til vegen Sagbakken
Fellesareal inne
Plantegning: Vedtak om reseksjonering gnr.48 bnr.245
Dato:17.06.2020
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK Leif Morten Plassen

Sagbakken 91

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	18 min 1.4 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	21 min 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	21 min 1.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergesvevegen Linje B6, 500	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Skårsetlia naturbarnehage (0-5 år) 49 barn	14 min 1.2 km
Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	18 min 1.6 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 58 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	4 min
Kiwi Storgata	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	6 min
Boots apotek Lillehammer	6 min
Lillehammer Vinmonopol	6 min

SPORT

Kringsjåbanen	19 min
Lysgårdsbakkene hoppanlegg	19 min
Espern Lillehammer	5 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min

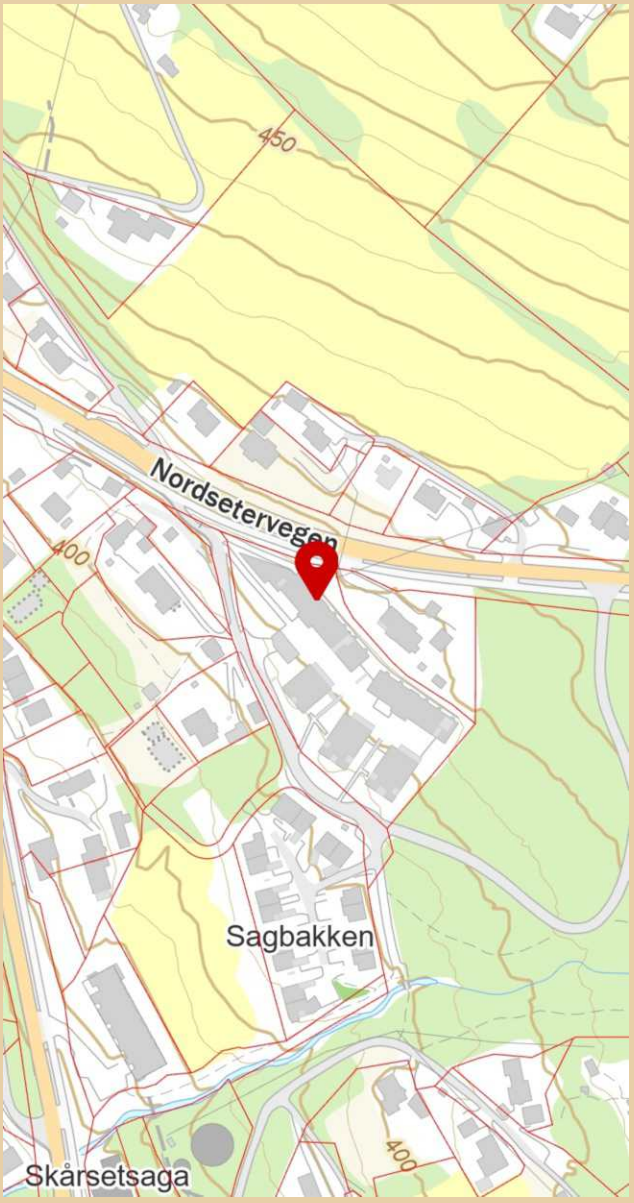
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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:
Sagbakken 91, 2618 Lillehammer
Gnr. 48, Bnr. 245, Snr. 5, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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