PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KIRKEGATA 51

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

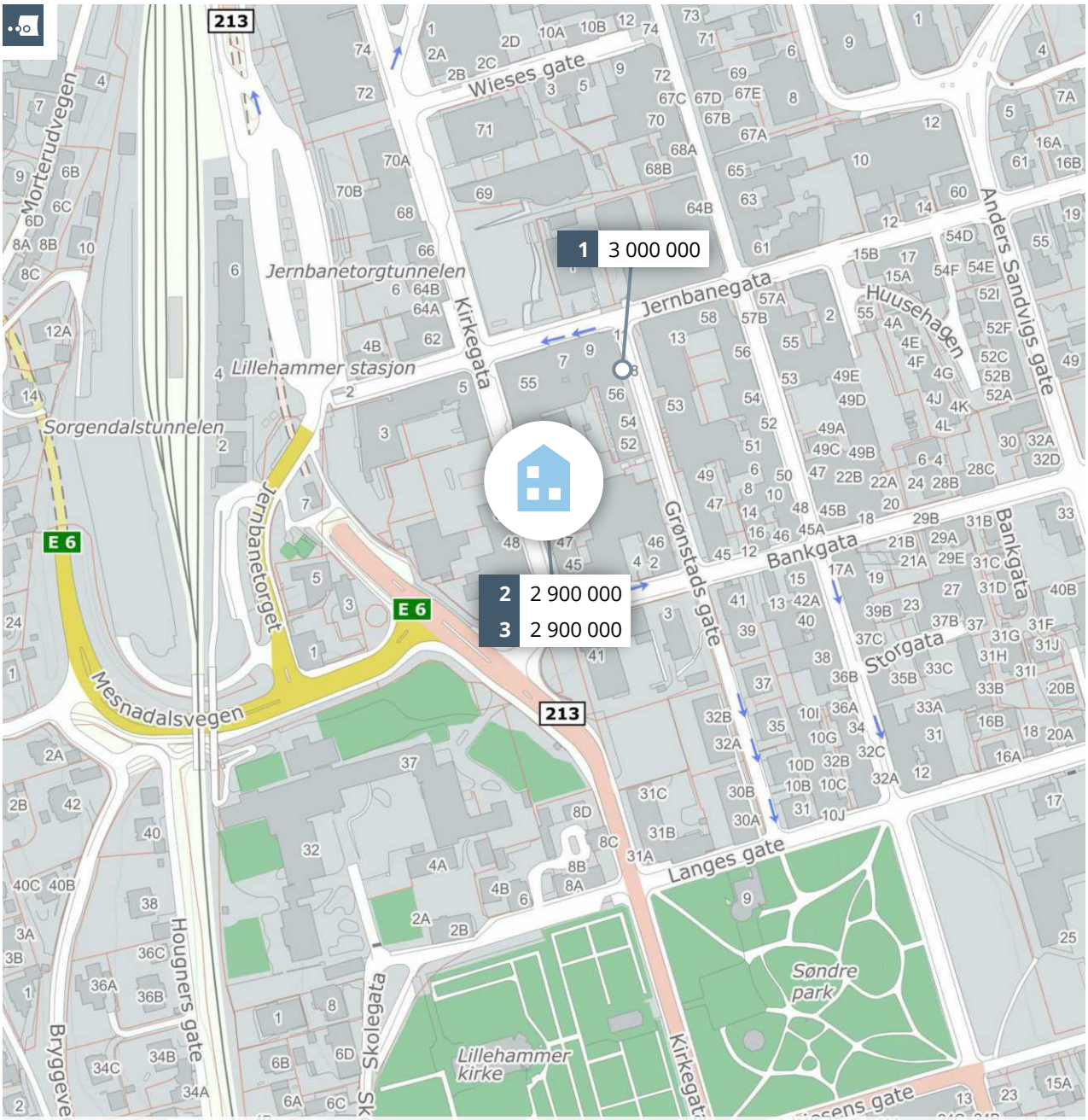
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KIRKEGATA 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 12.05.2026

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 200 BNR 146 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS STORTORGET

Verdivurdert til

2 990 000

0	2 990 000	87 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 349
Formue	1 267
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grønstads gate 58 34 m² 2023 4. etg 1 sov	10.10.2024	3 150 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**88 235**
2 Kirkegata 51 36 m² 2022 3. etg 1 sov	19.07.2024	2 900 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**80 556**
3 Kirkegata 51 34 m² 2022 3. etg 1 sov	13.02.2025	2 900 000	**2 900 000**	-	2 900 000	**85 294**

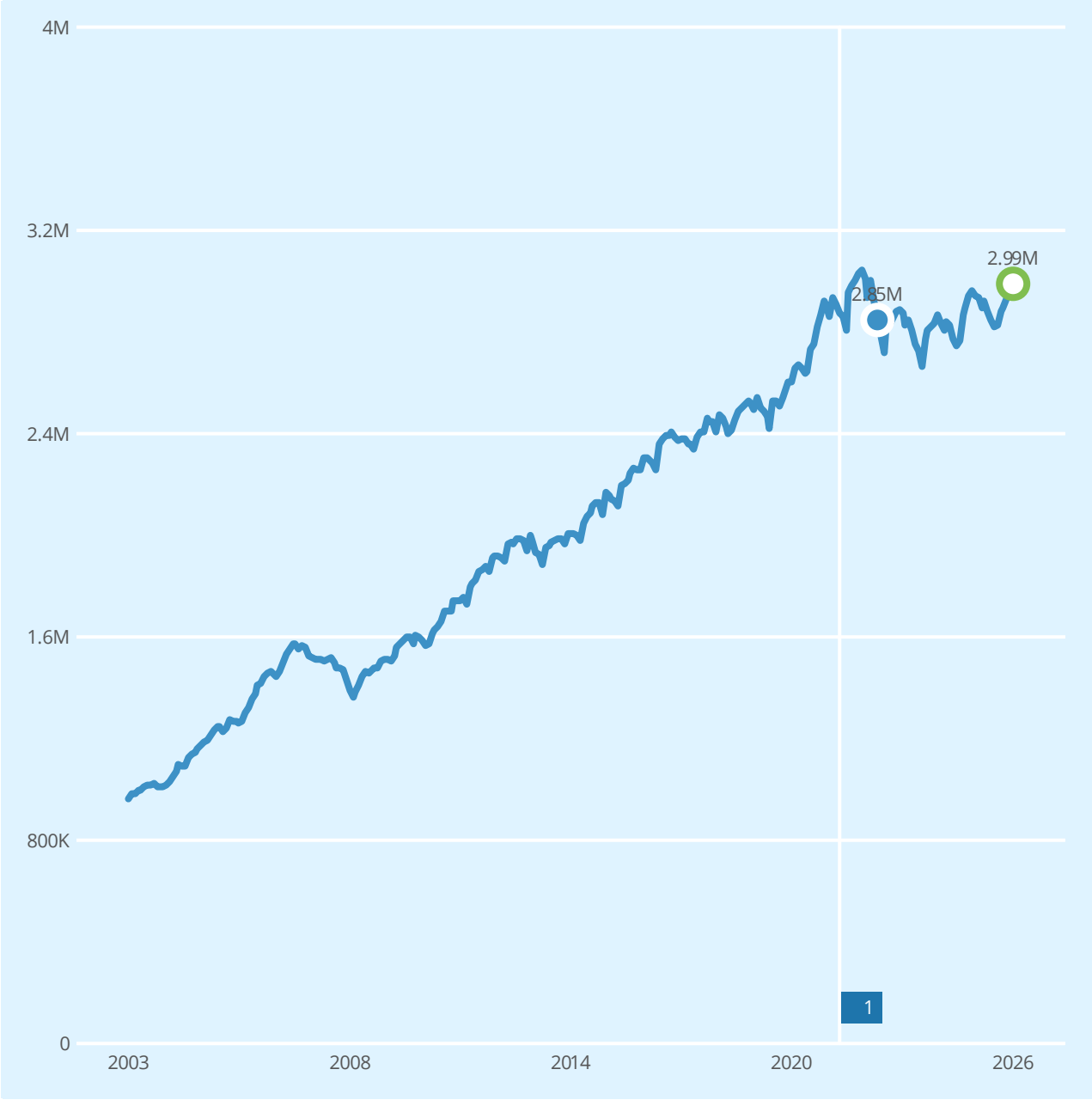
Nyere, meget pen leilighet.

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	
18.10.2022		18.10.2022	-	2 850 000	-	2 850 000	
27.05.2022		27.05.2022	-	1 069 000	-	1 069 000	2

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

Leiligheter til salgs i STORTORGET grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

2.9M
2 762 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i STORTORGET grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3.7M
3 561 000 Prisantydning i snitt
3 494 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 941 Kirkegata 51 Totalpris 2 990 000

56 532 STORTORGET grunnkrets i snitt siste 6 mnd

49 432 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kirkegata 51 , 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 146, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1290 **Referansenummer:** CO7405

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 fra 2022 i Kuben Lillehammer Eierseksjonsameie.
Leiligheten ligger i 2.etasje og er vestvendt mot Kirkegata.

Det er ikke funnet avvik i leiligheten utenom normal bruksslitasje.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Veggene er av betong med fyll av bindingsverk fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Leiligheten har innglasset balkong bygget av treverk kledd med terrassebord. Balkongen har rekkverk av metal og glass, samt skyvevinduer av glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt mur og malte plater. Innvendige tak har malt mur og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.
Det er hjørnesluk av plast 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 laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Eier bekrefter regelmessig bytte av filter.
Det er installert fjernvarme som leverer vann til oppvarming og bruksvann.
Det vannbåren gulvvarme i stue og entre.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

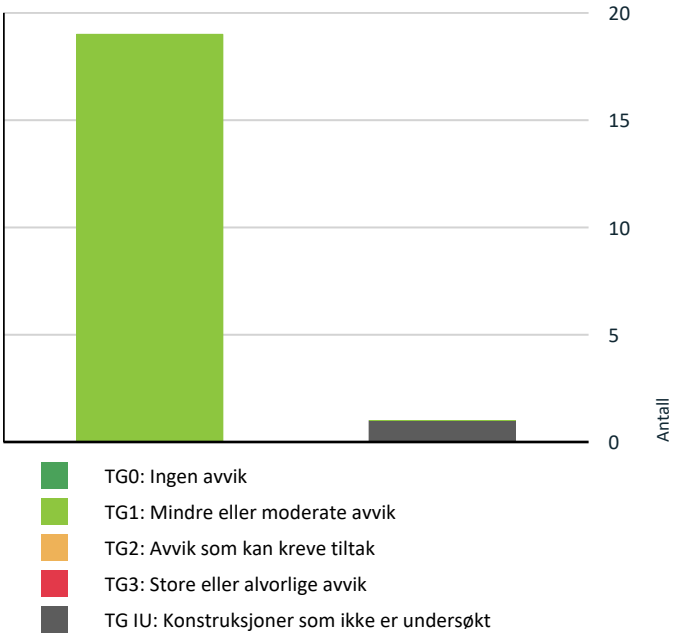
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
-Det foreligger ferdigattest for bygget.

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 > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2022. 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
2022

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.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av betong med fyll av bindingsverk fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/sameiet 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.

TG 1 Dører

Beskrivelse

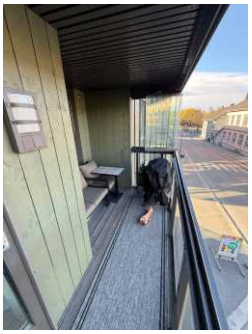
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har innglasset balkong bygget av treverk kledd med terrassebord. Balkongen har rekkverk av metal og glass, samt skyvevinduer av glass.

Tilstandsrapport



Balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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 skyvedører.

Bod i kjeller

Beskrivelse

Leiligheten disponerer bod i felles bodrom i kjeller, boden er oppmålt til ca 2,5m2.
Dette er ikke tilstandsvurdert, da dette er fellesareal.



Bod i kjeller.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er hjørnesluk av plast og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. 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.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier bekrefter regelmessig bytte av filter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme som leverer vann til oppvarming og bruksvann.

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det vannbåren gulvvarme i stue og entre.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2022

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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

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

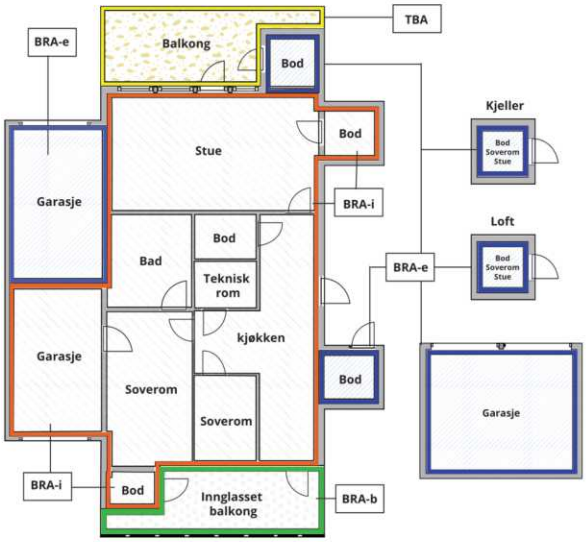
Hva er måleverdig areal?

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	34		7	41	
SUM	**34**		**7**		
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: -Det foreligger ferdigattest for bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.5.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Andrea Larsen Brenden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3405 LILLEHAMMER	200	146		13	1101 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kirkegata 51

Hjemmelshaver
Brenden Andrea Larsen

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lillehammer sentrum med umiddelbar nærhet til "alle" fasiliteter.

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 avsatt til Bolig/forretning/kontor i kommuneplan eller reguleringsplan.

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	29.04.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.04.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.04.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/CO7405

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260137
Addresse	Kirkegata 51		
Postnr.	2609	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Andrea Larsen Brenden		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07.10.22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15.11.22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP4497181

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontroll av varmeanlegg i alle leilighetene utført av GK den 28. og 29. januar 2026. Sprinkelanlegget ble samtidig kontrollert.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik avdekket.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre. Primært observert i kjelleren til sameiet. Tiltak gjennomført. Pågående arbeid. Følges opp av Anticimex. Det ble utført giftbehandling i januar 2026. Jeg har ikke observert skjeggkre etter dette.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det har tidligere vært støy fra næringsvirksomhet i underetasjen. Det ble foretatt lydmåling i 2023 som stadfestet at krav til trinnlydnivåer er ivaretatt. Utbedrende tiltak ble foretatt. Det er ingen støy fra næringsvirksomhet lengre.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

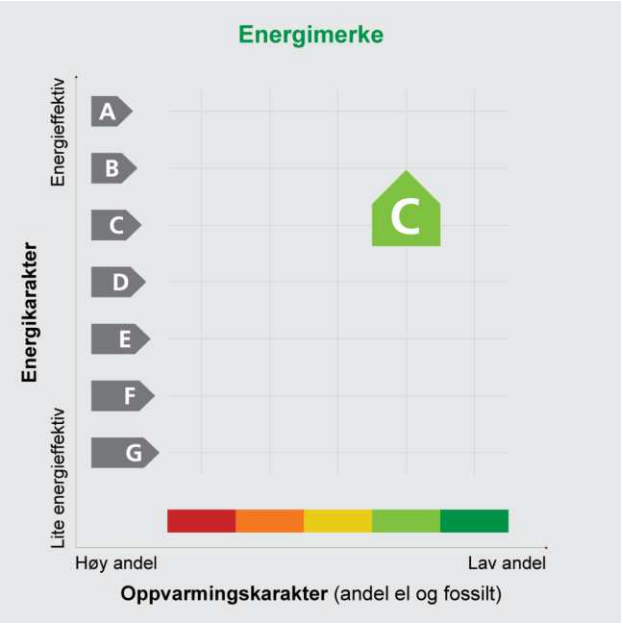
Signert av *Andrea Larsen Brenden*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 51
Postnr	2609
Sted	Lillehammer
Leilighetsnr.	
Gnr.	200
Bnr.	146
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0206
Merkenr.	A2022-1437728
Dato	06.09.2022



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Dennis Joseph

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	2274,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.07.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkegata 51
Postnr/Sted: 2609 Lillehammer
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0206
Dato: 06.09.2022 11:07:45
Energimerkenummer: A2022-1437728
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Dennis Joseph

Gnr: 200
Bnr: 146
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3405
Gnr.	200
Bnr.	146
Snr.	13
Fnr.	
Gateadresse	Kirkegata 51
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0206
Beskrivelse bolig/bygning	H0206 (Seksjonsnummer 13)
Dato fil opprettet	29.08.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	934 m²
Areal tak	619 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	548 m²
Oppvarmet BRA	2274 m²
Totalt BRA	2274 m²
Oppvarmet luftvolum	5905 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.07.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,23 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,48
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,520
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Dennis Joseph

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	16,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	12,0
Varmtvann	29,8
Vifter	8,1
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	229717 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	143060 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	229717 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	120739 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	108978 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	229717 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	38,7 %

Boligopplysninger:

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie	**Vår ref.:**	2257/13	**Fødselsdato eier:**	02.03.1993
Kirkegata 51	**Type:**	Boligsameie		
2609 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Andrea Larsen Brenden		
Organisasjonsnr: 929 878 949	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 349**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 385
Tilleggsytelser:	Bredbånd	349
Måler:	2257 Kamstrup avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (22573 - 13)	102
	2257 Kamstrup avleser - Varmtvann: Akonto varmtvann (22572 - 13)	173
	2257 Kamstrup avleser - Varme: Akonto oppvarming (22571 - 13)	340

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øyvind Horten
Adresse:	TOMTEGATA 10 A
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97713872
E-post:	cecilieleine@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	70
Annen formue:	1 267	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	200/146 - seksjon:13		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1101.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4497181

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.08.2022	Første innflytting:	18.08.2022	SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie	**Vår ref.:**	2257/13	**Fødselsdato eier:**	02.03.1993
Kirkegata 51	**Type:**	Boligsameie		
2609 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Andrea Larsen Brenden		

Organisasjonsnr: 929 878 949

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

V E D T E K T E R

for

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie
(org. nr. 929 878 949)

Utkast til vedtektene er satt opp i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret og vedtatt ved innsending av seksjoneringsbegjæring 07.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.08.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 43 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 146 i Lillehammer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- boder
- hc-parkering for næring
- garderobe for næring

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør, utvendige installasjoner, samt endring av den enkelte bruksenhet eller andre fellesarealer inne eller ute kreves forhåndssøkt og skal godkjennes av styret, herunder utvendige lamper på balkong, skjerming av balkonger, utskifting av vindu, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, øvrige bygningsmessige arbeider etc. Fargevalg og type skal også godkjennes av styret. Se også vedtektenes punkt 5-3.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Styret skal likevel bli informert skriftlig om skilting, skiltbruk og andre reklame/profileringsanordninger.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjon 1 skal ha enerett til å bruke fellesareal foran og på siden av næringslokalet til sin virksomhet, herunder til eksponering av varer, servering, oppsetting av salgsboder og lignende. Arealet er skravert på landskapsplanen (som vedlegg til vedtektene).

Takhagen som er fellesareal, og innvendig gårdsrom med grøntanlegg, skal kun brukes av boligseksjonene. (Seksjonsnummer 3 -45).

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, dog slik at en normal bruk av næringslokalet og areal tilknyttet lokalet ikke skal omfattes av en slik regulering.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering av biler og lignende kjøretøy

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsanlegget er organisert i en egen næringsseksjon, seksjon 2. Eier av næringsseksjonen har full rettslig råderett over eiendommen, dog slik at seksjonseierne har rett til leie av parkeringsplass i samsvar med bestemmelsene i vedtektene skal tinglyses, og følge seksjonen ved overdragelse.

(2) Seksjonseiere har fortrinnsrett til å leie et antall parkeringsplasser i samsvar med de retningslinjene som gjelder for parkering i Lillehammer Sentrum, dog ikke i større utstrekning enn tidspunkt for opprettelsen av sameiet.

(3) Parkeringsanlegget skal i tillegg kunne fungere som parkeringsanlegg for eksterne leietakere.

Leierett for parkering til kjøretøy organiseres gjennom egne leieavtaler mellom den enkelte seksjon og seksjon 2.

Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre.

4-2 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmeveksler, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) solskjerming og lignende

Seksjonseieren skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av utvendige sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle sluk på terrasse, balkonger eller lignende som ligger til bruksenheten. Sameierne skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon
(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg en sameiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder solavskjerming, utebelysning, terrassevarmere eller lignende, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en sameier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal sameiermøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle sameieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, og andre arealer sameier har enerett til å bruke eller som sameier har fått ansvar for å vedlikeholde.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller. Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

6.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene
Kostnadene til drift, eierskap (herunder eiendomsskatt), og vedlikehold av bodene og arealene hvor bodene er, dekkes av de Boligseksjonene bodene hører til.

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke dekkes av Boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter Boligseksjonenes innbyrdes sameiebrøk. Kostnader til drift og anskaffelser knyttet til grøntanlegg, felles utemøbler, utsmykning og lignende, dekkes av boligseksjonene etter sameiebrøken.

Kostnader for anskaffelse og drift av sykkelparkering, tilknyttede anlegg og boder, herunder anlegg for lading/rengjøring/reparasjoner mv., dekkes av boligseksjonene som deltar i ordningen med likt beløp på hver.

Kostnader til rengjøring, drift og vedlikehold av inngangsparti til boligseksjonene og trappeløp skal fordeles etter sameiebrøken.

6.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Næringsseksjon 1 har enerett til bruken av jmf. punkt 3.1., og derved vedlikeholdsansvar for, dekkes av Næringsseksjon I alene.

6.1.3 Felleskostnader for drift og vedlikehold av utvendige Fellesarealer

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige Fellesarealer fordeles slik:

a) Fasader, herunder vinduer, dører, markiser, skilt og lignende, i 1. Etasje, dekkes av seksjon 1 for sin relative fasade.

b) Seksjon 2 (parkeringsseksjonen) skal dekke utvendig fasade og adkomst til sine arealer.

c) Øvrige Fasader herunder vinduer og dører, dekkes av boligseksjonene etter sameiebrøken.

d) Tak, takbeslag, nedløp, og lignende, dekkes av seksjonseierne etter sameiebrøken.

e) Uteareal i gårdsrom og takhagen dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

f) Arealer rundt den bebygde eiendommen, herunder kjørearealer og gangarealer rundt eiendommen for øvrig, inngår i felles avtale med berørte naboer, og dekkes av seksjonene etter sameiebrøken.

6.1.4 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet dekkes av Seksjonene i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til forsikring, evt. felles vaktmester/vakthold, ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet, dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnadene etter dette pkt. 6.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet.

6.1.5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk
Kostnadsfordelingen etter pkt. 6.1.1 -6.1.4 gjelder ikke for følgende kostnader:

. (i) Alle kostnader til den enkelte seksjons forbruk som måles, belastes denne seksjonen. Herunder men ikke begrenset til; fjernvarme, forbruksvann, internett, TV. Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

. (ii) Kostnader til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f.eks. Boligseksjonene og oppvarming av fellesareal) kan måles. Dersom slike ytelser ikke kan måles, fordeles de etter nytten basert på arealet som betjenes.

. (iii) Kostnader til heis, adkomstkontroll, ringeanlegg, og lignende, dekkes av boligseksjonene etter sameiebrøken.

Kostnader som nevnt i (i), (ii), og (iii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slike vedtak om avsetninger må få flertall blandt de som berøres av vedtaket.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer, og 2 varamedlemmer. Ved seksjoneringen foreligger det en avtale mellom seksjonene om styrets sammensetning som er bindende for seksjonseierne og som vil bli tinglyst. Næringsseksjonene skal hver ha rett til å utpeke ett medlem, mens boligseksjonene utpeker 2 medlemmer. Styreleder skal være styrets 5. medlem, og velges av årsmøtet. Styreleder skal være ekstern og uavhengig av seksjonseierne. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styreleders vederlag fastsettes på møtet hvor styreleder blir valgt.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter innkalles elektronisk. Styrets medlemmer har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver sameier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

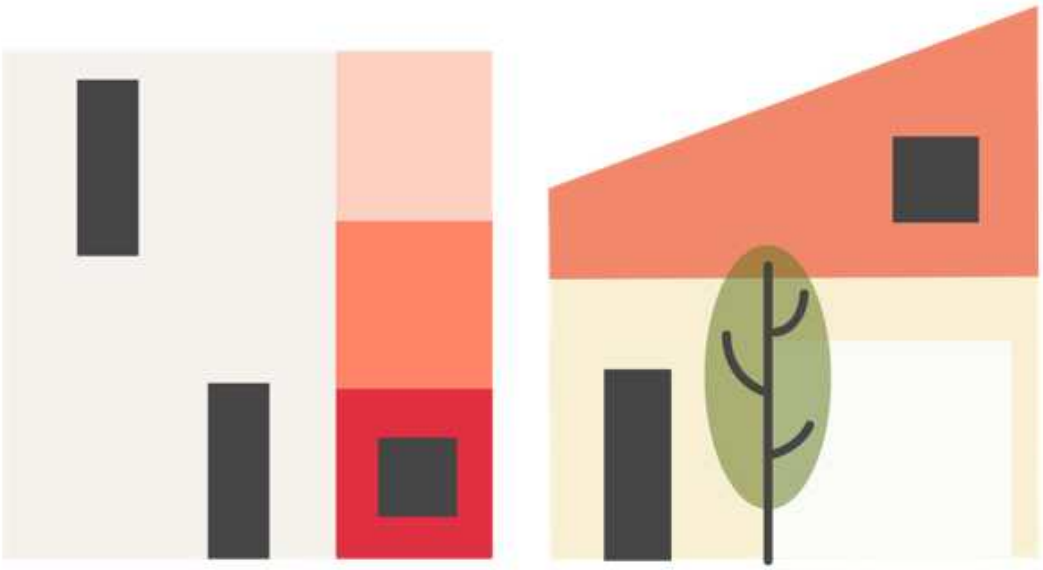
Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forretningsfører og revisor
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



INNKALLING 2026

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Onsdag 22.04.2026 kl. 17:00

Telegrafen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Telegrafen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Blomsterkasser på utsiden av bygget - Meldt inn av Halvor Møllerløkken

5.2 Tilbud fra Lyse Energiservice - Månedlig avregning av fjernvarme

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar fastsettes til 50 000,- (kun styreleder). Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres delvis i regnskapet for 2025 og delvis i regnskapet for 2026 (månedlig utbetaling).

Forslag til vedtak: Styrehonorar kr 50 000,- godkjennes.

Månedlig utbetaling av honorar til styreleder opprettholdes så lenge Øyvind Horten er styreleder i sameiet.

5. Andre saker

5.1 Blomsterkasser på utsiden av bygget - Meldt inn av Halvor Møllerløkken

Følgende tekst er meldt inn;

Vi har med flere fått et problem hva angår blomsterkasser på utsiden av bygget. Bytting av planter kan ikke utføres pga høyde og med livet som innsats. Dette gjelder også andre leiligheter i Kuben og en slik arkitektonisk utforming skulle aldri vært tillatt på et leilighetsbygg som Kuben. Vi mener derfor at utgifter til behandling, bytting og noe stell av disse kassene må sameiet ta. Vet ikke direkte hvor mye slike kasser koster eller føre med seg av utgifter, men med samtlige kasser vil vi tro at det blir en utgift for at disse skal stelles og bli en pryd for bygget. Dette er en sak vi ønsker blir tatt opp på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Se innmeldt sak for forslag til vedtak.

Styrets innstilling: Styret er enige i at løsningen er kløfete for de som har slike blomsterkasser på utsiden av inntrukket rekkverk. Det er ikke lagt opp til at man selv skal kunne vedlikeholde disse. Disse blomsterkassene gjelder først og fremst noen få, men er også et bidrag til å forskjønne hele bygget sett fra utsiden. Det er relativt kostbart om det skal leies inn bistand som bruker klatresele eventuelt lift. Det er styrets oppfatning at vi bør legge ressurser i de to felles terrassene. Styret anbefaler at vi tar en diskusjon blant forsamlingen og at vi finner forslag til

løsninger som vi til slutt gjennomfører en avstemning på.

5.2 Tilbud fra Lyse Energiservice - Månedlig avregning av fjernvarme

Det er gjennomført befaring og vi har mottatt et tilbud fra Lyse Energiservice i forbindelse med at de har lansert en ny løsning for avregning av fjernvarme. En slik avtale innebærer at Lyse leser av alle målere fortløpende. Ved endt måned så forskutterer de sameiets faktura fra Eidsiva bioenergi. De fakturerer deretter hver enkelt seksjonseier basert på forbruk. Dette vil derfor i praksis fungere som fakturaen man får på strømforbruk. Månedlige á konto innbetalinger vil da utgå.

De 3 målerne hver enkelt har i sin leilighet har batterier som varer i 10-12 år. Disse batteriene vil etter hvert måtte byttes, alternativt så bytter man ofte hele måleren. Det ene alternativet fra Lyse innbefatter at de bytter ut alle målerne. I tillegg installeres målere som beregner eksakt forbruk i fellesarealer, snøsmelt etc. Kostnaden med montering av nye målere er inkludert i de oppgitte priser, forutsatt at det inngås en 10 års avtale.

Tilbud fra Lyse Energiservice følger vedlagt innkallingen. Kostnadene ved de ulike alternativene må sees opp i mot de kostnader vi har pr i dag for abonnement hos Kamstrup i forbindelse med fjernavlesning samt den kostnad vi betaler til USBL for å foreta avregningen. I regnskapet for 2025 så har Kamstrup fakturert kr 38 695,- for deres tjenester. Da det ikke er foretatt en årlig avregning av USBL enda så vet vi ikke eksakt kostnad, men anslagsvis vil denne være mellom kr 15 000,- og kr 20 000,-. Sum kostnad vil da være mellom kr 53 695,- og kr 58 695,-.

Sameiet har i tillegg betalt et betydelig beløp for ekstraarbeid hos USBL som følge av at Kamstrup målerne i lang tid fungerte dårlig.

Forslag til vedtak: De fremmøtte på årsmøtet avgjør blant følgende 2 alternativer;

1) Vi fortsetter med dagens løsning der USBL foretar årlig avregning basert på tall fra Kamstrup målere.

2) Vi inngår avtale med Lyse Energiservice.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Horten, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Kristoffer Ringerud, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem, Roar Olsen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Cecilie Leine, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Jørn Harald Villumstad Granum, valgt for 2 år i 2025
Varamedlem, Halvor Løkken, valgt for 1 år i 2025
Varamedlem, Halvor Kristoffer Møllerløkken, valgt for 1 år i 2025

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024, og er dermed på valg. Horten er positiv til å fortsette. Nytt honorar for styreleder vil ved gjenvalg bli kr 55 000,- de neste 2 årene.

Forslag til vedtak: Øyvind Horten tar gjenvalg og velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum ble begge valgt for 2 år i 2025. De er derfor ikke på valg.

Styremedlemmer Roar Olsen og Cecilie Leine ble begge valgt for 2 år i 2024. De er

dermed på valg. Roar Olsen er positiv til å fortsette. Cecilie Leine har meldt fra at hun ikke tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Halvor Møllerløkken erstatter Cecilie Leine som styremedlem, og velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Halvor Løkken og Halvor Møllerløkken ble begge valgt for 1 år i 2025. De er dermed på valg.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges på årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-18 175**	**-45 745**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	164 559	27 570
B. Endring arbeidskapital	**164 559**	**27 570**
C. Arbeidskapital	**146 383**	**-18 175**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	771 523	1 264 527
Kortsiktiggjeld	-625 139	-1 282 703
C Arbeidskapital	**146 383**	**-18 175**

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

Resultatregnskap 2025 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 007 652	899 796	1 007 695	0
Sum leieinntekt		**1 007 652**	**899 796**	**1 007 695**	**0**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 131 236	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 131 236**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 138 888**	**899 796**	**1 007 695**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	11 750	7 050	0
Styrehonorar	3	50 000	83 333	50 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		923 164	75 493	45 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	168 788	87 858	133 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		186 252	0	100 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 500	6 188	6 500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 282	1 149	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	151 842	178 048	172 000	0
Revisjonshonorar		13 371	0	6 800	0
Forretningsførerhonorar		88 740	85 410	88 800	0
Andre honorar	8	78 255	34 450	75 000	0
Kontorkostnad		0	38 701	15 000	0
TV/bredbånd		172 527	163 326	165 000	0
Forsikringer		117 294	106 828	115 000	0
Andre kostnader	9	8 775	5 129	8 000	0
Sum kostnad		**1 979 840**	**877 662**	**992 150**	**0**
Driftsresultat		**159 047**	**22 134**	**15 545**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 511	5 435	0	0
Netto finansposter		**-5 511**	**-5 435**	**0**	**0**
Årsresultat		**164 559**	**27 570**	**15 545**	**0**
Overført sameiekapital		164 559	27 570	0	0
SUM OVERFØRINGER		**164 559**	**27 570**	**0**	**0**

Balanse 2025 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		15 363	3 057
Kostnader til avregning		386 145	1 039 854
Andre kortsiktige fordringer		0	2 349
Forskuddsbetalte kostnader		66 492	-25 910
Innestående konsernkonto og bank		303 523	245 178
Sum omløpsmidler		**771 523**	**1 264 527**
SUM EIENDELER		**771 523**	**1 264 527**

Balanse 2025 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 383	-18 175
Sum opptjent egenkapital		**146 383**	**-18 175**
Sum egenkapital	**10**	**146 383**	**-18 175**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 091	2 349
Leverandørgjeld		90 815	93 828
Skyldig off. myndigheter		4 105	3 673
A konto til avregning		485 736	1 131 236
Annen kortsiktig gjeld		38 393	51 616
Sum kortsiktig gjeld		**625 139**	**1 282 703**
Sum gjeld		**625 139**	**1 282 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**771 523**	**1 264 527**

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Horten Styreleder	Jørn Harald V illumstad Granum Styremedlem	Cecilie Leine Styremedlem
Kristoffer Ringerud Styremedlem	Roar Olsen Styremedlem	

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 43 seksjoner og 2 næringsseksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 200, b.nr 146 i Lillehammer kommune. Eiertomt på 1101 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP4497181.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	807 252	702 048
3601 Innbetalte fellesutgifter	20 316	17 664
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	180 084	180 084
Sum	**1 007 652**	**899 796**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	1 131 236	0
Sum	**1 131 236**	**0**

Konto 3990: Avregning varme, varmtvann og kaldtvann. A konto beløp fra beboere er inntektsført og kostnad fra leverandør er kostnadsført i henhold til årsmøtevedtak, der det ble besluttet at det ikke skal avregnes mot beboere før år 2023 og 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	11 750
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	83 333
Sum	**57 050**	**95 083**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	47 679	24 844
6341 Brannalarm	8 280	984
6360 Annet renhold	0	3 410
6361 Fast renhold	67 500	71 250
6362 Skadedyrutryddelse	718	12 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 562	-28 229
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 050	3 599
Sum	**168 788**	**87 858**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	1 080
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 167	69
6552 Driftsmateriell	116	0
Sum	**7 282**	**1 149**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	28 477
6602 Vedlikehold VVS	0	4 570
6603 Vedlikehold elektro	2 901	0
6611 Vedlikehold heiser	11 015	45 236
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	17 770
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 756	0
6620 Vedlikehold utstyr	1 250	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	64 553	63 469
6648 Vedlikehold dører og porter	22 199	3 874
6663 Vedlikehold ventilasjon	15 169	14 654
Sum	**151 842**	**178 048**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	63 295	34 450
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 961	0
Sum	**78 255**	**34 450**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 698	1 197
7773 Omkostninger innkreving	7 077	2 324
7790 Andre kostnader	0	1 608
Sum	**8 775**	**5 129**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-18 175	164 558	146 383
Sum opptjent egenkapital	**-18 175**	**164 558**	**146 383**
Sum egenkapital	**-18 175**	**164 558**	**146 383**

Resultat og balanse med noter for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Styreleder	Øyvind Horten (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Jørn Harald Villumstad Granum (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Roar Olsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Cecilie Leine (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Ringerud (sign.)	07.04.2026

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 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: I59VU-MA4L3-B1R6T-98NOX-J9U13-SDIUV

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I59VU-MA4L3-B1R6T-98NOX-J9U13-SDIUV

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
2026-04-09 13:26:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I59VU-MA4L3-B1R6T-98NOX-J9U13-SDIUV

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

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

Årsmelding 2025 - Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Horten
Styremedlem, Kristoffer Ringerud
Styremedlem, Roar Olsen
Styremedlem, Cecilie Leine
Styremedlem, Jørn Harald Villumstad Granum
Varamedlem, Halvor Løkken
Varamedlem, Halvor Kristoffer Møllerløkken

Styret i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 929878949.

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie består av 43 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4497181. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026



Totalkunder får det bedre

Lokalt, grønt og trygt

Tilbud til Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Lyse Energiservice



Energiservice gir beboer kontroll

#AlltidPå

Høy kvalitet i leveransen
Våre produkter og tjenester øker kvaliteten og moderniserer Boligselskapet ved å særlig styrke områdene miljø og teknologi, kombindert med gode kundeopplevelser.

Lokal tilstedeværelse
I tillegg – og kanskje den beste fordelen for styret og beboerne – er at vi aldri er langt unna. Vi er lokale, og vi er der kundene er. Det betyr at dere får ett kontaktpunkt å forholde dere til. Vi i Lyse og Eidsiva håndterer alle henvendelser dere måtte ha, og svarer på alt, enten det handler om elbillading, underholdning- og internett, eller energitjenester.

Flere tjenester
Er du totalkunde hos oss skal vi gjøre det enkelt for deg som utbygger eller borettslag å ta de rette beslutningene med hensyn til investeringer og levering av bærekraftige tjenester og produkter.

Lyse gjør investeringen for dere
Vi tar nødvendige investeringer for dere, velger produkter som tilfredsstiller verdikjedens garantiansvar og at tjenestene fungerer i hele avtaleperioden.

Komplett tilbud
Tilbudet gir dere informasjon om produkter, utstyr, priser, kundeservice og tekniske spesifikasjoner. Spør oss gjerne hvis dere trenger mer informasjon.

Strøm | TV og internett | Energiservice | Elbillading



Den som bruker minst betaler minst

ENERGISERVICE

- **Ingen investerings-kostnader**
- **Beboerne og næring betaler for eget forbruk**
- **Reduserer byggets totale energiforbruk**
- **Automatisk måling og fakturering av beboers og nærings forbruk**

Reduserer energiforbruket med 15-25%
Lyse Energiservice gir dere fullstendig oversikt over byggets energiforbruk. Med økt bevissthet følger redusert forbruk og lavere energikostnader for beboerne og brukerne av bygget.

Tjenesten består av energi- og vannmålere, innsamlingssystem, månedlig individuell fordeling og fakturering av hver bolig og næringsseksjon, samt visualisering av energiforbruk.

Betale for eget forbruk
Hver seksjon betaler for sitt eget energiforbruk – ikke for naboens – og på den måten økes bevisstheten rundt forbruk.

Erfaringsmessig reduserer da totalforbruket i bygget i størrelsesorden 15-25 %. Dette er bra for beboere, næringsdrivende, borettslag – og ikke minst miljøet.

Vi leverer en komplett leveranse fra A til Å som inkluderer 24/7 drift og kundeservice i avtaleperioden og utvidet produktgaranti på måleranlegg fra fem til ti år.

Tilfredsstiller miljøkrav
Timesverdier og forbruksverdier fra monterte energimålere samles inn av Lyse. Verdiene presenteres i eget visualiseringsverktøy for beboerne.

Energimålerne monteres av valgt rørlegger. Lyse er ansvarlig for å samle inn data og presentere disse for seksjonseier.





Gled deg til nye tjenester fra Lyse

Kostnadsfri montering av målere i alle boligseksjoner

- **Måling av energi og varmt tappevann med måler i hver boenhet, felles og for næring**
- **Opsjon: Måling av kaldt tappevann i leilighetene, felles og for næring**

Kuben Lillehammer - Leveransen:

Lyse Energiservice - 3 modeller
1. Beholde dagens målere som Kunden har ansvaret for (Service, vedlikehold og garanti)
2. Bytte alle målere for varmt tappvann og energi slik at Lyse har ansvaret for hele verdikjeden
3. Opsjon: Måle og fakturere kaldt tappevann

For alle modellene monterer Lyse eget innsamlingssystem basert på radio (trådløst)

1. Benytte dagens målere: Lyse setter opp nytt avlsesningssystem og innhenter målerdata fra eksisterende målere. Ved feil på måler må Kunden utbedre disse for egen kostnad
2. Montere nye målere: Lyse vil montere nye målere for energi- og varmt tappevann i 43 boligseksjoner. Dette gir oss mulighet til å måle og fakturere beboer og næring for eget forbruk av energi- og varmt tappevann.

Lyse vil med egen rørlegger montere:
- 43 stk vannmålere i 43 stk leiligheter
- 43 stk energimålere i 43 stk leiligheter
- 5 stk Kontrollmålere for varmt tappevann, Energi, parkering og snøsmelt

Opsjon - Måling av kaldt tappevann:
Fordelen med måling av kaldt tappevann i leilighetene er at da kan Lyse fordele både strømfaktura for varmt vann, samt kommunal faktura for Vann og Avløp:
- 43 stk vannmålere for kaldt tappevann i 43 leiligheter
- 2 stk målere for måling av kaldt tappevann næring 1 og 2
- 2 stk Kontrollmålere ved veksler

Generelt:
Styret informerer beboerne om Avtalen, deretter vil Lyse avtale montering hos alle beboere. Lyse betaler energifaktura og kommunale avgifter. Faktura for tjenesten og beboers forbruk sendes direkte til beboere månedlig. Har du spørsmål til din faktura eller ditt forbruk så kontatker du Lyse kundesenter.

Tjenestene er utviklet for å gi styret og beboerne et bedre overblikk over forbruket.

Priser - Lyse Energiservice

1. Beholde dagens måleranlegg

- Lyse tar investering for montasje drift av nytt innsamlinsutstyr
- Etablering kr. 499,- per boligseksjon og per felles/næringsmåler
- kr. 119,- per seksjon per mnd
- kr. 206,- per fellesmåler per mnd
- kr. 206,- per næringsmåler per mnd

10 års avtale inklusive tjeneste for fakturering av forbrukt energi.

Kunden eier målerne og har ansvaret for service, vedlikehold og garanti.

Lyse eier innsamlingsutstyret og fakturerer seksjonseier for forbrukte energi

Alle priser er ink mva

2. Bytte alle målere i bolig og næring - Varmt tappvann og energi

- Lyse tar investering for montasje drift av nye målere
- Etablering kr. 499,- per boligseksjon og per felles/næringsmåler
- kr. 177,- per seksjon per mnd
- kr. 370,- per fellesmåler per mnd
- kr. 585,- per næringsmåler per mnd

10 års avtale inklusive tjeneste for fakturering av forbrukt energi

Hver bolig- og næringsseksjon får egen faktura for sitt forbruk. Målerne som leies av Lyse er en del av den helhetlige verdikjeden.

Alle priser er ink mva

3. Bytte målere i bolig og næring - Varmt/kaldt tappvann og energi

- Lyse tar investering for montasje drift av nye målere
- Etablering kr. 499,- per boligseksjon og per felles/næringsmåler
- kr. 195,- per seksjon per mnd
- kr. 405,- per fellesmåler per mnd
- kr. 669,- per næringsmåler per mnd

10 års avtale inklusive tjeneste for fakturering av forbrukt energi

Hver bolig- og næringsseksjon får egen faktura for sitt forbruk. Målerne som leies av Lyse er en del av den helhetlige verdikjeden.

Alle priser er ink mva

Rabatt og gyldighet på tilbudet

Gyldighet for tilbudet	Tilbudet er gyldig i 30 dager fra 12. februar. Prisendringer kan forekomme på målerutstyr og rørleggerarbeid. Dette kan igjen påvirke den endelige tjenesteprisen.
Rabatt til Eidsiva kunder	Hver bolig- og næringsseksjon får kr. 20,- i rabatt per måned om boligselskapet har fiber og underholdningstjenester fra Eidsiva Digital

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Kontorene til Usbl i Telegrafen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Magnus Brynildsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Magnus Brynildsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tonje Lekven Johansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar fastsettes til 50 000,- (kun styreleder). Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres delvis i regnskapet for 2025 og delvis i regnskapet for 2026 (månedlig utbetaling).

Vedtak:
Styrehonorar kr 50 000,- godkjennes.

Månedlig utbetaling av honorar til styreleder opprettholdes så lenge Øyvind Horten er styreleder i sameiet.

5. Andre saker

5.1 Blomsterkasser på utsiden av bygget - Meldt inn av Halvor Møllerløkken

Følgende tekst er meldt inn;

Vi har med flere fått et problem hva angår blomsterkasser på utsiden av bygget. Bytting av planter kan ikke utføres pga høyde og med livet som innsats. Dette gjelder også andre leiligheter i Kuben og en slik arkitektonisk utforming skulle aldri vært tillatt på et leilighetsbygg som Kuben. Vi mener derfor at utgifter til behandling, bytting og noe stell av disse kassene må sameiet ta. Vet ikke direkte hvor mye slike kasser koster eller føre med seg av utgifter, men med samtlige kasser vil vi tro at det blir en utgift for at disse skal stelles og bli en pryd for bygget. Dette er en sak vi ønsker blir tatt opp på årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente forslag til løsninger og priser vedrørende blomsterkasser, samt iverksette beplanting og avtale vedlikehold. Kostnader belastes sameiet.

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 13

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Tilbud fra Lyse Energiservice - Månedlig avregning av fjernvarme

Det er gjennomført befaring og vi har mottatt et tilbud fra Lyse Energiservice i forbindelse med at de har lansert en ny løsning for avregning av fjernvarme. En slik avtale innebærer at Lyse leser av alle målere fortløpende. Ved endt måned så forskutterer de sameiets faktura fra Eidsiva bioenergi. De fakturerer deretter hver enkelt seksjonseier basert på forbruk. Dette vil derfor i praksis fungere som fakturaen man får på strømforbruk. Månedlige á konto innbetalinger vil da utgå.

De 3 målerne hver enkelt har i sin leilighet har batterier som varer i 10-12 år. Disse batteriene vil etter hvert måtte byttes, alternativt så bytter man ofte hele måleren. Det ene alternativet fra Lyse innbefatter at de bytter ut alle målerne. I tillegg installeres målere som beregner eksakt forbruk i fellesarealer, snøsmelt etc. Kostnaden med montering av nye målere er inkludert i de oppgitte priser, forutsatt at det inngås en 10 års avtale.

Tilbud fra Lyse Energiservice følger vedlagt innkallingen. Kostnadene ved de ulike alternativene må sees opp i mot de kostnader vi har pr i dag for abonnement hos Kamstrup i forbindelse med fjernavlesning samt den kostnad vi betaler til USBL for å foreta avregningen. I regnskapet for 2025 så har Kamstrup fakturert kr 38 695,- for deres tjenester. Da det ikke er foretatt en årlig avregning av USBL enda så vet vi ikke eksakt kostnad, men anslagsvis vil denne være mellom kr 15 000,- og kr 20 000,-. Sum kostnad vil da være mellom kr 53 695,- og kr 58 695,-.

Sameiet har i tillegg betalt et betydelig beløp for ekstraarbeid hos USBL som følge av at Kamstrup målerne i lang tid fungerte dårlig.

Vedtak:
Årsmøte vedtok å fortsette med alternativ 1 i innkallingen og dagens løsning der USBL foretar årlig avregning basert på tall fra Kamstrup målere.

Antall stemmer for: 13

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024, og er dermed på valg. Horten er positiv til å fortsette. Nytt honorar for styreleder vil ved gjenvalg bli kr 55 000,- de neste 2 årene.

Vedtak:
Øyvind Horten er valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum ble begge valgt for 2 år i 2025. De er derfor ikke på valg.

Styremedlemmer Roar Olsen og Cecilie Leine ble begge valgt for 2 år i 2024. De er dermed på valg. Roar Olsen er positiv til å fortsette. Cecilie Leine har meldt fra at hun ikke tar gjenvalg.

Vedtak:
Merethe Kjellberg er valgt som styremedlem for 2 år.

Halvor Møllerløkken er valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Halvor Løkken og Halvor Møllerløkken ble begge valgt for 1 år i 2025. De er dermed på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Halvor Løkken for 1 år.

Valgt ble: Alvhild Ringerud for 1 år.

Protokoll for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Magnus Brynildsen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Bjørn Magnus Brynildsen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Tonje Lekven Johansen (sign.)	23.04.2026



INNKALLING 2025

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00
Telegrafen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Telegrafen

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kamera - Sak fra Oline Opsahl (SNR 4 Leil 211)
- 5.2 Sak fra styret - Avregning fjernvarme

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar (kun styreleder) fastsettes til kr 50 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres delvis i regnskapet for 2024 og delvis i regnskapet for 2025.

Det ble på årsmøte 2024 vedtatt at styreleders honorar skulle utbetales kvartalsvis. Dette ble av Usbl endret til månedlig, uten at dette medførte ekstra kostnader for sameiet kontra kvartalsvis utbetaling.

Forslag til vedtak: Styrehonorar kr 50 000,- godkjennes. Månedlig utbetaling opprettholdes.

5. Andre saker

5.1 Kamera - Sak fra Oline Opsahl (SNR 4 Leil 211)

Sak til årsmøte:

Kamera ved inngangen evt også oppe da det åpenbart er folk som ødelegger både fellesareal og heis. Koster mye for oss som bor her å måtte betale da det ved stor sannsynlighet er folk som ikke bor her som kommer inn.

Forslag til vedtak: Se innsendt forslag.

Styrets innstilling: Styret har innhentet forslag til løsning fra Lillehammer data. Foreslått løsning koster kr 559,- + mva pr kamera. I tillegg må det etableres et abonnement med sky-lagring som koster kr 739,- + mva pr år ved 2 stk kameraer eller kr 1 090,- + mva pr år ved 3 stk kameraer.

Datatilsynet sier følgende; "Dersom det skal monteres kameraovervåkning av fellesarealer i et sameie så må dette være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har 2/3 flertall blitt lagt til grunn som en grense".

5.2 Sak fra styret - Avregning fjernvarme

Det har siden innflytting i Kuben vært utfordringer med målere for forbruksvann (varmt og kaldt vann) og energi (oppvarming). Disse 3 målerne har i de fleste leiligheter hatt en eller flere feilmeldinger i kortere og lengre perioder. Basert på sammenligning med tilsvarende leiligheter i andre nyere sameier så har vi fått bekreftet at de målertall som er fysisk avlest på stedet ikke er korrekte, noe som tyder på at telleverket har stoppet i de perioder målerne har hatt feilmeldinger.

Etter en siste gjennomgang av rørlegger GK Rør så kan det nå endelig virke som at målerne i praksis fungerer og i skrivende stund er det kun feilmelding på 1 måler. Det vil likevel bli stilt krav til rørlegger og måler-leverandør frem til vi er helt sikre på at alt fungerer som det skal og at vi kan ha tillit til at målerne kan fjernavleses som tiltenkt. Først da kan vi gjennomføre en normal avregning. Når vi er i mål med dette så vil det bli sendt krav om kompensasjon for merkostnader sameiet har hatt i sakens anledning.

Da målerne ikke viser korrekte tall for perioden fra innflytting og frem til 31.12.2024, så er styrets forslag at det settes en strek over denne perioden og at det i praksis ikke foretas noen avregning. Styret får likevel fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.

Fra og med 01.01.2025 så vil normal avregning bli foretatt, forutsatt at de sakkyndige involverte kan garantere at målertall stemmer. Første normale avregning vil i så fall skje i starten av 2026, basert på forbruket i 2025.

Ovennevnte vil være et avvik fra sameiets vedtekter, som sier at "Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje".

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak på årsmøte er at det ikke foretas avregning av forbruksvann (varmt og kaldt) og oppvarming for perioden fra innflytting til 31.12.2024. Styret får fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Horten (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem, Kristoffer Ringerud (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem, Roar Olsen (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem, Cecilie Leine (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem, Jørn Harald Villumstad Granum (valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem, Liv Gjestvang (valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem, Halvor Kristoffer Møllerløkken (valgt for 1 år i 2024)

6.1 Valg av leder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Øyvind Horten fortsetter.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Roar Olsen og Cecilie Leine ble begge valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Styremedlemmer Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum ble begge valgt for 2 år i 2023 og er dermed på valg. Begge to er positive til å fortsette.

Forslag til vedtak: Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum tar gjenvalg og velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Halvor K. Møllerløkken og Liv Gjestvang ble begge valgt for 1 år i 2024 og er dermed på valg.

Forslag til vedtak: Valg av varamedlemmer gjennomføres på årsmøte.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-45 745**	**217 769**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	27 570	-263 514
B. Endring arbeidskapital	**27 570**	**-263 514**
C. Arbeidskapital	**-18 175**	**-45 745**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 264 527	863 948
Kortsiktiggjeld	-1 282 703	-909 692
C Arbeidskapital	**-18 175**	**-45 745**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Sameiet har midler på drift, men den negative arbeidskapitalen skyldes avregninger.
USBL er i dialog med styret og har hatt flere møter omhandlende dette, men foreløpig har ikke styret tatt stilling til hva de ønsker å gjøre.

Resultatregnskap 2024 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	899 796	823 488	899 762	1 007 695
Sum leieinntekt		**899 796**	**823 488**	**899 762**	**1 007 695**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	24 127	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**24 127**	**0**	**0**
Sum inntekt		**899 796**	**847 615**	**899 762**	**1 007 695**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 750	3 701	6 345	7 050
Styrehonorar	3	83 333	26 250	45 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		75 493	75 649	120 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	87 858	172 981	131 000	133 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	175 221	40 000	100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 149	24 347	6 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	178 048	228 191	166 000	172 000
Revisjonshonorar		0	6 066	6 500	6 800
Forretningsførerhonorar		85 410	81 034	85 500	88 800
Andre honorar	8	34 450	11 413	2 000	75 000
Kontorkostnad		38 701	54 495	13 500	15 000
TV/bredbånd		163 326	153 660	130 000	165 000
Forsikringer		106 828	95 382	107 000	115 000
Andre kostnader	9	5 129	1 708	2 700	8 000
Sum kostnad		**877 662**	**1 116 035**	**868 245**	**992 150**
Driftsresultat		**22 134**	**-268 420**	**31 517**	**15 545**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 435	5 696	0	0
Rentekostnad		0	790	0	0
Netto finansposter		**-5 435**	**-4 907**	**0**	**0**
Årsresultat		**27 570**	**-263 514**	**31 517**	**15 545**
Overført sameiekapital		27 570	-263 514	0	0
SUM OVERFØRINGER		**27 570**	**-263 514**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 057	3 407
Kostnader til avregning		1 039 854	610 301
Andre kortsiktige fordringer		2 349	3 387
Forskuddsbetalte kostnader		-25 910	49 794
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		245 178	197 059
Sum omløpsmidler		**1 264 527**	**863 948**
SUM EIENDELER		**1 264 527**	**863 948**

Balanse 2024 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 175	-45 745
Sum opptjent egenkapital		**-18 175**	**-45 745**
Sum egenkapital	**10**	**-18 175**	**-45 745**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 349	2 041
Leverandørgjeld		93 828	170 951
Skyldig off. myndigheter		3 673	0
A konto til avregning		1 131 236	663 920
Annen kortsiktig gjeld		51 616	72 781
Sum kortsiktig gjeld		**1 282 703**	**909 692**
Sum gjeld		**1 282 703**	**909 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 264 527**	**863 948**

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Horten Styreleder	Jørn Harald V illumstad Granum Styremedlem	Cecilie Leine Styremedlem
Kristoffer Ringerud Styremedlem	Roar Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	702 048	627 636
3601 Innbetalte fellesutgifter	17 664	15 768
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	180 084	180 084
Sum	**899 796**	**823 488**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	523
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	523
3999 Andre inntekter	0	23 082
Sum	**0**	**24 127**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 750	3 701
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	83 333	26 250
Sum	**95 083**	**29 951**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	24 844	7 350
6341 Brannalarm	984	5 388
6360 Annet renhold	3 410	1 750
6361 Fast renhold	71 250	71 025
6362 Skadedyrutryddelse	12 000	0
6364 Matteleie	0	2 030
6391 Snømåking/strøing/feiing	-28 229	74 802
6392 Containerleie/tømming	0	10 637
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 599	0
Sum	**87 858**	**172 981**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	5 369
6540 Inventar	1 080	18 015
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	69	963
Sum	**1 149**	**24 347**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	28 477	0
6602 Vedlikehold VVS	4 570	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	58 274
6611 Vedlikehold heiser	45 236	85 944
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	17 770	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 469	2 495
6648 Vedlikehold dører og porter	3 874	7 728
6663 Vedlikehold ventilasjon	14 654	73 750
Sum	**178 048**	**228 191**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	34 450	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	11 413
Sum	**34 450**	**11 413**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 197	1 046
7773 Omkostninger innkreving	2 324	662
7790 Andre kostnader	1 608	0
Sum	**5 129**	**1 708**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-45 745	27 570	-18 175
Sum opptjent egenkapital	**-45 745**	**27 570**	**-18 175**
Sum egenkapital	**-45 745**	**27 570**	**-18 175**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Resultat og balanse med noter for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Styreleder	Øyvind Horten (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jørn Harald Villumstad Granum (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Roar Olsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kristoffer Ringerud (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Cecilie Leine (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: I2QYV-KGDO6-BLGVD-ADOUD-O3CAG-M3WPL

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I2QYV-KGDO6-BLGVD-ADOUD-O3CAG-M3WPL

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:29:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: I2QYV-KGDO6-BLGVD-ADOUD-O3CAG-M3WPL

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Horten
Styremedlem, Kristoffer Ringerud
Styremedlem, Roar Olsen
Styremedlem, Cecilie Leine
Styremedlem, Jørn Harald Villumstad Granum
Varamedlem, Liv Gjestvang
Varamedlem, Halvor Kristoffer Møllerløkken

Styret i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 929878949

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie består av 43 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4497181. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Telegrafen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Øyvind Horten

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Berg Malmberg

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Roar Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1 (3 seksjoner representert)

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar (kun styreleder) fastsettes til kr 50 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres delvis i regnskapet for 2024 og delvis i regnskapet for 2025.

Det ble på årsmøte 2024 vedtatt at styreleders honorar skulle utbetales kvartalsvis. Dette ble av Usbl endret til månedlig, uten at dette medførte ekstra kostnader for sameiet kontra kvartalsvis utbetaling.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kamera - Sak fra Oline Opsahl (SNR 4 Leil 211)

Innsendt sak:

Kamera ved inngangen evt også oppe da det åpenbart er folk som ødelegger både fellesareal og heis. Koster mye for oss som bor her å måtte betale da det ved stor sannsynlighet er folk som ikke bor her som kommer inn.

Styrets innstilling er å montere kamera i sameiets fellesareal.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å montere kamera i sameiet. Styret får fullmakt til å anskaffe og montere kamera etter behov.

5.2 Sak fra styret - Avregning fjernvarme

Det har siden innflytting i Kuben vært utfordringer med målere for forbruksvann (varmt og kaldt vann) og energi (oppvarming). Disse 3 målerne har i de fleste leiligheter hatt en eller flere feilmeldinger i kortere og lengre perioder. Basert på sammenligning med tilsvarende leiligheter i andre nyere sameier så har vi fått bekreftet at de målertall som er fysisk avlest på stedet ikke er korrekte, noe som tyder på at telleverket har stoppet i de perioder målerne har hatt feilmeldinger.

Etter en siste gjennomgang av rørlegger GK Rør så kan det nå endelig virke som at målerne i praksis fungerer og i skrivende stund er det kun feilmelding på 1 måler. Det vil likevel bli stilt krav til rørlegger og måler-leverandør frem til vi er helt sikre på at alt fungerer som det skal og at vi kan ha tillit til at målerne kan fjernavleses som tiltenkt. Først da kan vi gjennomføre en normal avregning. Når vi er i mål med dette så vil det bli sendt krav om kompensasjon for merkostnader sameiet har hatt i sakens anledning.

Da målerne ikke viser korrekte tall for perioden fra innflytting og frem til 31.12.2024, så er styrets forslag at det settes en strek over denne perioden og at det i praksis ikke foretas noen avregning. Styret får likevel fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.

Fra og med 01.01.2025 så vil normal avregning bli foretatt, forutsatt at de sakkyndige involverte kan garantere at målertall stemmer. Første normale avregning vil i så fall skje i starten av 2026, basert på forbruket i 2025.

Ovennevnte vil være et avvik fra sameiets vedtekter, som sier at "Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje".

Forslag til vedtak fremmet under årsmøte: Forslag til vedtak på årsmøte er at det ikke foretas avregning av forbruksvann (varmt og kaldt) og oppvarming for perioden fra innflytting til 31.12.2024.

Vedtak:

Det ble foretatt opptelling av stemmebrøk.

Styrets forslag fikk 1029/2687.

Forslag fremmet på årsmøte fikk 508/2687.

Vedtatt ble følgende: *Forslag til vedtak på årsmøte er at det ikke foretas avregning av forbruksvann (varmt og kaldt) og oppvarming for perioden fra innflytting til 31.12.2024. Styret får fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.*

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Roar Olsen og Cecilie Leine ble begge valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Styremedlemmer Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum ble begge valgt for 2 år i 2023 og er dermed på valg. Begge to er positive til å fortsette.

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Ringerud for 2 år.

Valgt ble: Jørn Harald V. Granum for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Halvor K. Møllerløkken og Liv Gjestvang ble begge valgt for 1 år i 2024 og er dermed på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Halvor Løkken for 1 år.

Valgt ble: Halvor K. Møllerløkken for 1 år.

Protokoll for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Horten (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Marthine Berg Malmberg (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Roar Olsen (sign.)	07.05.2025

LILLEHAMMER KOMMUNE

LPO ARKITEKTER AS AVD LILLEHAMMER
Stortorget 1
2609 LILLEHAMMER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00240-20	Erik Ottvik	31.08.2023

Kirkegata 51 og 53, ferdigattest boligbygg - Kuben

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 146 / 0 / 0
Ansvarlig søker: LPO ARKITEKTER AS AVD LILLEHAMMER
TILTAKSHAVER: RINGERUD INVEST AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner 1.5.2 krav til sykkelparkering.

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype: Bygningsnummer:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer 300853657	
Rammetillatelse: Igangsettingtillatelse 1: Igangsettingtillatelse 2:	20/6376-11 20/6376-16 20/6376-32	Dato: 18.02.2021 Dato: 25.02.2021 Dato: 13.10.2021
Dispensasjon fra planbestemmelse 1.5.2 krav til sykkelparkering med vilkår	BYGG-22/00240-4	Dato: 21.05.2022
Midlertidig brukstillatelse:	BYGG-22/00240-11	Dato: 11.08.2022

Signert gjennomføringsplan datert 18.10.2022 er mottatt fra ansvarlig søker 14.07.2023
Avfalls- og tjenesterapport er vedlagt søknad om ferdigattest.

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

Matrikkel nybygg:
Bygningsnummer: 300853657
Bygningstype: 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer
Vannforsyning: offentlig
Avløp: offentlig

Følgende bruksareal (BRA/BTA) for bygningen, er registrert i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	BTA i Matrikkelen
U.etg. U01	Kommunikasjon: 28,9 m² Boder: 203,4 m² Vaskerom / disp: 31,8 m² Tekninsk: 99,2 m² Totalt: 363,2 m²	505 m²
1. etg. H01	Parkering inkl.trapp: 160 m² Næringsareal: 562,1 m² Bolig, inngang trapp/heis: 50,3 m² Totalt: 771,4 m² (Utvendig overbygd areal, parkering: 57 m²)	898,9 m²
2. etg. H02	Kommunikasjon: 78,6 m² Boenheter: 547,9 m² Totalt: 626,5	675,2 m²
3. etg. H03	Kommunikasjon: 73,7 m² Boenheter: 547,9 m² Totalt: 621,6 m²	685,2 m²
4.etg. H04	Kommunikasjon: 73,7 m² Boenheter: 488,6 m² Totalt: 562,3 m²	562,8 m²
5.etg H05	Kommunikasjon: 29 m² Boenheter: 362 m² Totalt: 391,0 m²	402,4 m²
6.etg H06	Kommunikasjon: 31,2 m² Takstue, felles: 18,5 m² Boenhet H0502: 43 m² Totalt: 92,7 m²	110,8 m²
	Totalt: 3428,7 m²	

Bruksenhets nummer		BRA (uten bod)	+Tilleggs areal / bod	SUM BRA	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasje-kode	Løpe-nr							
H02	01	26,3	2,5	28,8	1	X	1	1
H02	02	34,3	2,5	36,8	2	X	1	1
H02	03	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H02	04	41,0	2,5	43,5	2	X	1	1
H02	05	83,6	5	88,6	3	X	2	2
H02	06	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	07	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	08	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	09	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	10	45,4	2,5	47,9	2	X	1	1
H02	11	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H02	12	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H02	13	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H02	14	28,7	2,5	31,2	1	X	1	1
H03	01	26,3	2,5	28,8	1	X	1	1
H03	02	34,3	2,5	36,8	2	X	1	1
H03	03	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H03	04	41,0	2,5	43,5	2	X	1	1
H03	05	83,6	5	88,6	3	X	2	2
H03	06	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	07	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	08	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	09	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	10	45,4	2,5	47,9	2	X	1	1
H03	11	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H03	12	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H03	13	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H03	14	28,7	2,5	31,2	1	X	1	1
H04	01	28,6	2,5	31,1	1	X	1	1
H04	02	34,3	2,5	36,8	2	X	1	1
H04	03	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H04	04	41,0	2,5	43,5	2	X	1	1
H04	05	83,6	5	88,6	3	X	2	2
H04	06	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H04	07	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H04	08	47,8	2,5	50,3	2	X	1	1
H04	09	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H04	10	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H04	11	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H04	12	31,9	2,5	34,4	1	X	1	1
H05	01	160	5	165	4	X	2	2
H05	02	143	5	148,0	4	X	2	2
H05	03	102,4	5	107,4	4	X	2	2

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
RINGERUD INVEST AS

Vedlegg D1



SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

A10_01 - Situasjonsplan

Prosjekt: KUBEN Lillehammer					Prosjektnr: 186000
Målestokk: A1 1:200 / A3 1:400	Tegningsnr: A10_01				Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Ask Lillehammer
Storgata 2
2600 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

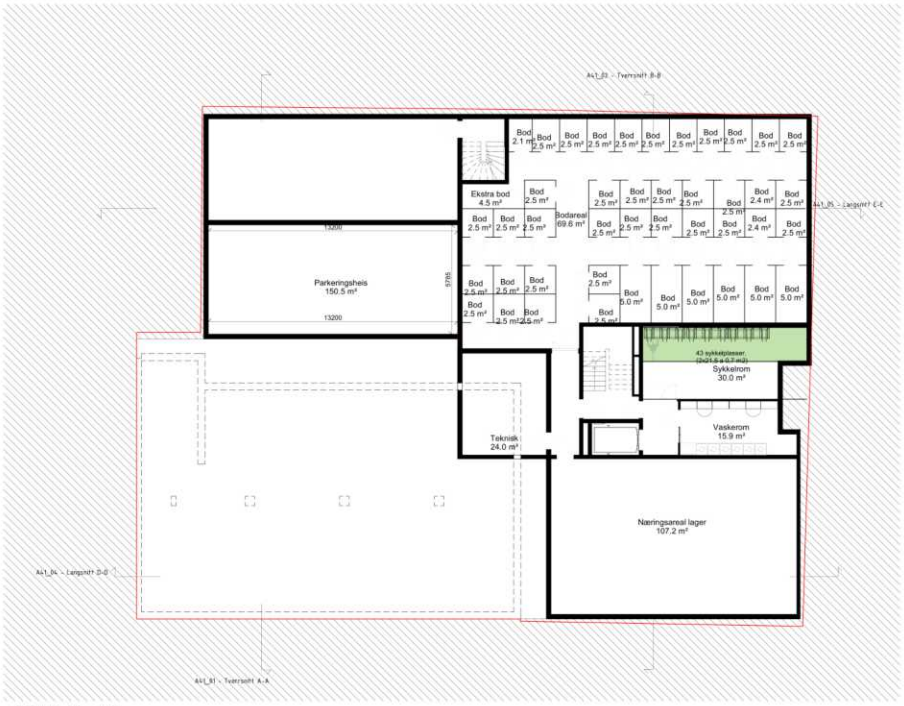
Prosjekt: KUBEN Lillehammer	Prosjektnr: 186000

Tegningsbetegnelse: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Situasjonsplan

Dato: 01.09.2020	Tegnet av: EKH	Kontrollert av: LF	Format: A1	Rev. dato:
Målestokk: A1 1:200 / A3 1:400	Tegningsnr: A10_01			Rev.:

Vedlegg E8



A20_U1 - Plan U1

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Prosjekt	KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.	186000
Målestokk	1 : 100
Tegningsnr.	A20_U
Rev.	

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTEN

Ansvarlig søker: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

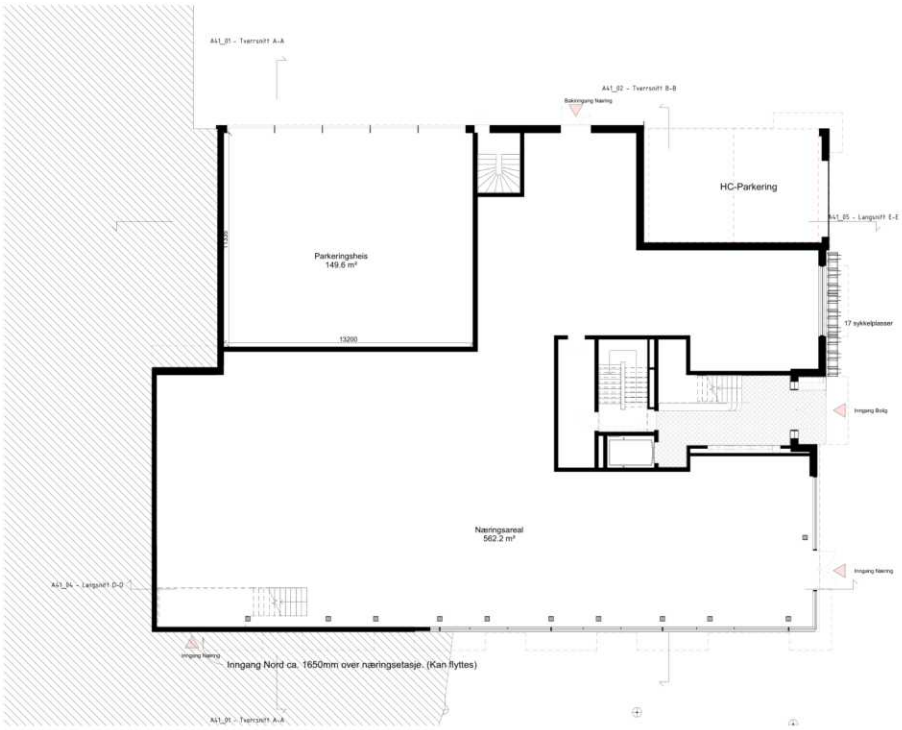
Prosjekt	KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.	186000

Tegningsbetegnelse: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Plan U

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	
Målestokk	Tegningsnr.			Rev.
1 : 100	A20_U			

Vedlegg E1



A20_01 - Plan 01 Næring

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

KUBEN Lillehammer | 186000

A1 1:100 / A3 1:200 | A20_01

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

Ask Lillehammer
Elvegata 10
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsnavn:
Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer | Prosjektnr: 186000

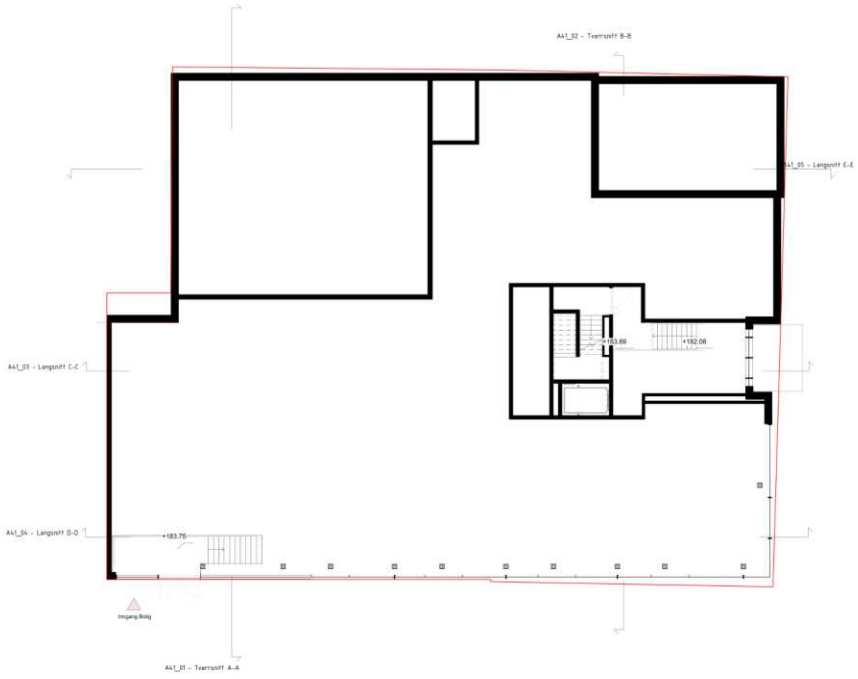
Tegningsnavn:
Søknad om rammetillatelse

Tegningsnr:
Plan 01

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
09/01/20	EKH	LF	A1	

A1 1:100 / A3 1:200 | Tegningsnr: A20_01 | Rev.

Vedlegg E2



A20_1.5 - Plan 1.5 Halvplan

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Prosjekt: KUBEN Lillehammer			Prosjektnr: 186000
Tegningsnr: A20_1.5			Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Ask Lillehammer
Elvegata 10
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsnavn: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

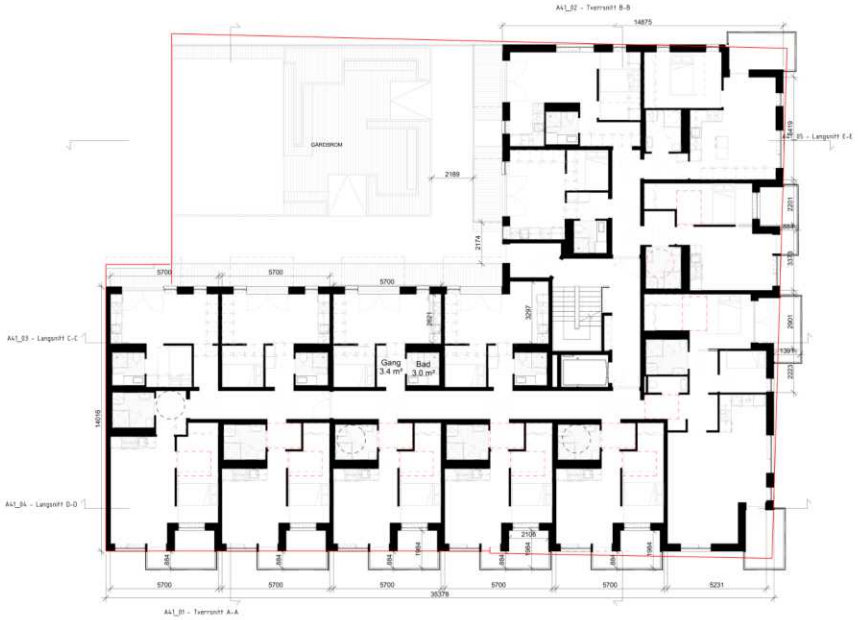
Prosjekt: KUBEN Lillehammer	Prosjektnr: 186000

Tegningsnavn: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Plan 1.5 Halvplan

Dato: 01.09.2020	Tegnet av: EKH	Kontrollert av: LF	Format: A1	Rev. dato:
Målestokk:	Tegningsnr: A20_1.5			Rev.:

Vedlegg E3



A20_02 - Plan 02 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

KUBEN Lillehammer

A20_02

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

KUBEN Lillehammer

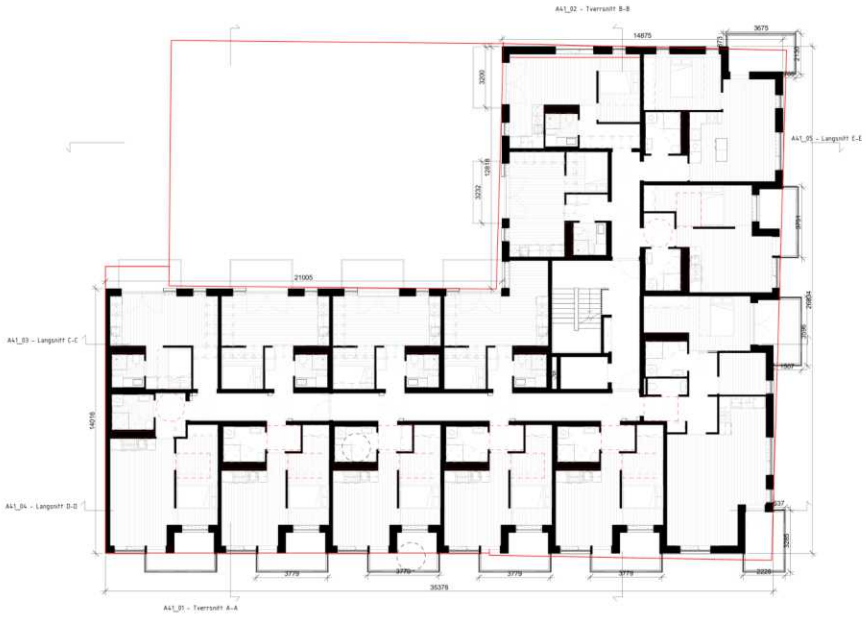
Søknad om rammetillatelse

Plan 02

01.09.2020 | EKH | LF | A1

A20_02

Vedlegg E4



A20_03 - Plan 03 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Prosjekt	KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.	186000
Tegningsnr.	A20_03
Rev.	

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Ask Lillehammer
Storgata 2
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver	Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt	KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.	186000
Tegningsnavn	Søknad om rammetillatelse
Tegningsnr.	Plan 03

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Delplan/Alt.	Tegningsnr.	Rev.
	A20_03	

Vedlegg E5



A20_04 - Plan 04 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

Målestokk: 1 : 100 — Tegningsnr.: A20_04 — Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

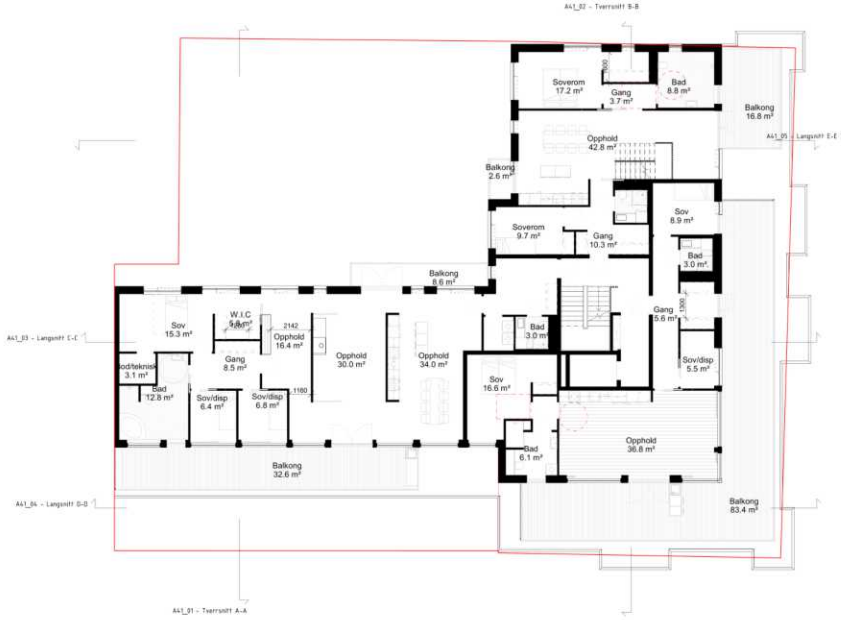
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Plan 04

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100 — Tegningsnr.: A20_04 — Rev.:

Vedlegg E6



A20_05 - Plan 05 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Nr.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

Målestokk: 1 : 100 — Tegningsnr.: A20_05 — Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Adr. Lillehammer
Adr. Oslo
2600 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

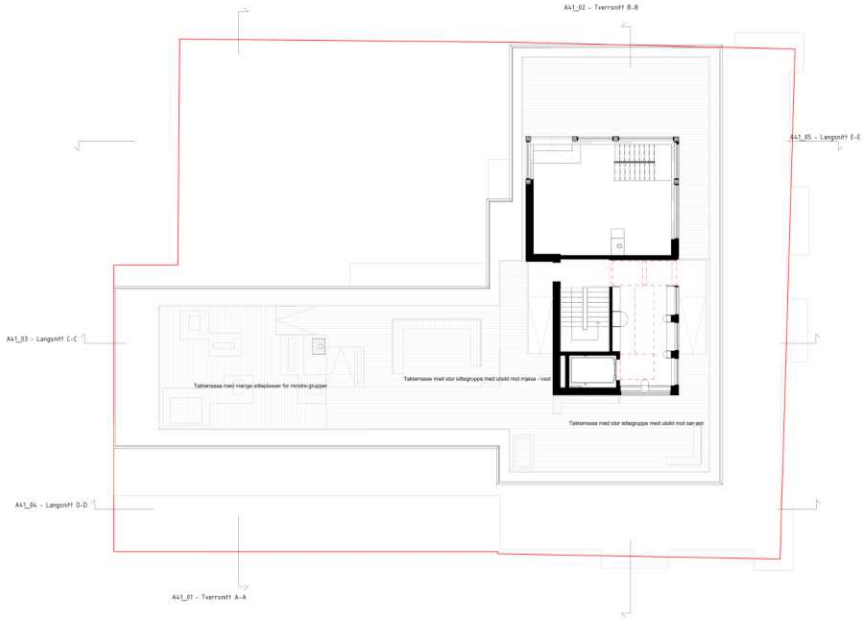
Tegningsbetegnelse: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Plan 05

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100 — Tegningsnr.: A20_05 — Rev.:

Vedlegg E7



A20_06 - Plan 06 Takterasse

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

Målestokk: 1 : 100 — Tegningsnr.: A20_06 — Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTEN

Adr. Lillehammer
Adr. 2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

Tegningsbetegnelse: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Plan 06

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100 — Tegningsnr.: A20_06 — Rev.:



RIB
RIV
RIE
ARK

KUBEN

CONSTO

lpo

Tiltakshaver
Ringerud Invest AS

Prosjekt
KUBEN Lillehammer

Prosjektnr.
190930

Innholdstype
Arbeidstegning

Tegningsnavn
Fasade Nord

Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Rev. dato
21.09.2021	ENH	LF	AS	

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 50	A4D_04	



RIB
RIV
RIE
ARK

KUBEN

CONSTO

lpo

Ringerud Invest AS

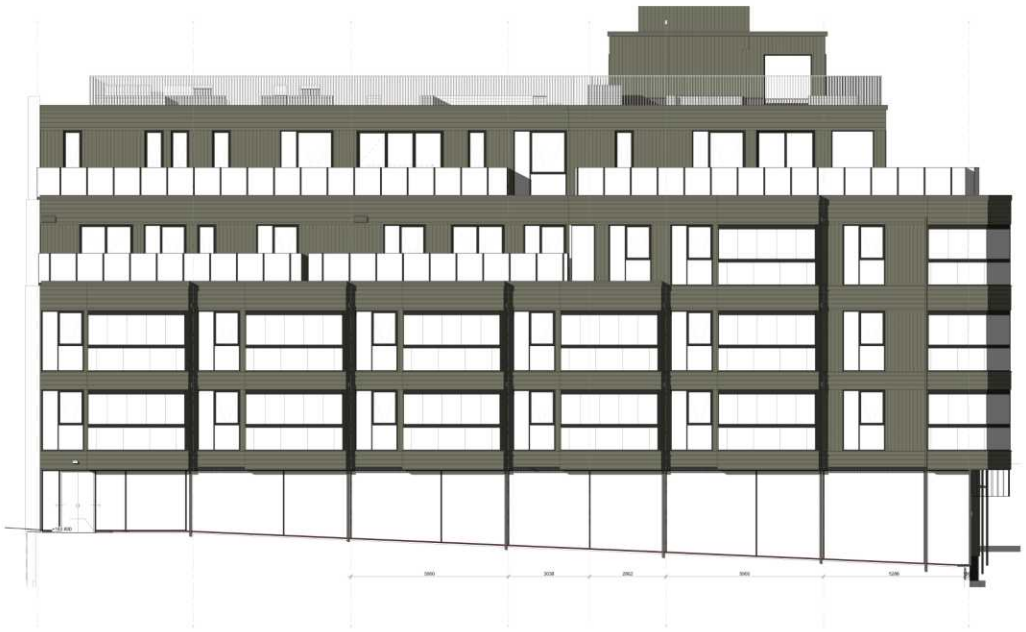
KUBEN Lillehammer

Arbeidstegning

Fasade Sør

Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Rev. dato
18.12.2020	ØHV	LF	AS	

Målestokk	Nummer	Rev.
1 : 50	A40_02	



RIB
RIV
RIE
ARK

KUBEN

CONSTO

lpo

Ringerud Invest AS

KUBEN Lillehammer

Arbeidstegning

Fasader Vest - KG

Dato	Tegnet	Kontrollert	Prosjekt	Rev. dato
14.12.2020	ENH	LF	A0	05.12.2020

Målestokk	Filnavn	Rev.
1 : 50	A40_03	A



RIB
RIV
RIE
ARK

KUBEN

CONSTO

lpo

Tiltakshaver
Ringerud Invest AS

Prosjekt
KUBEN Lillehammer

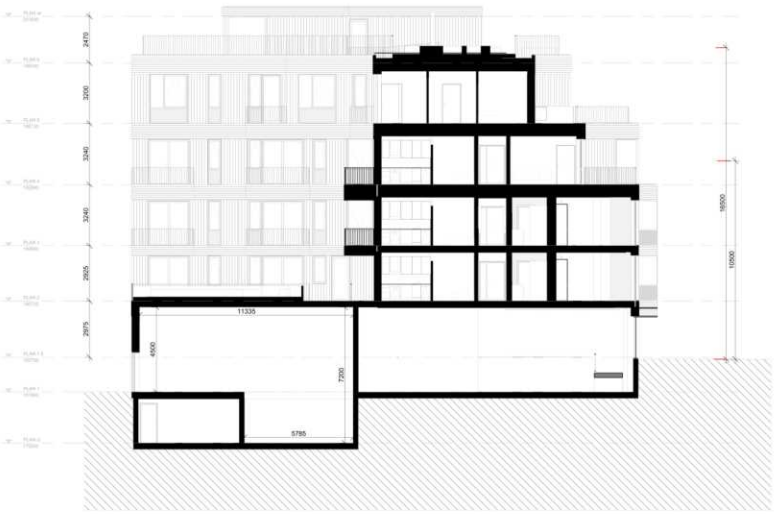
Tegningsnavn
Arbeidstegning

Tegningsnr
Fasade Øst

Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Rev. dato
16.12.2020	ØKH	LF	AS	-

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 50	A4D_01	-

Vedlegg E9



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer	Prosjektnr.: 186000
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200	Tegningsnr.: A41_01

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Ivar Lykkebergs vei 1 A
2609 Lillehammer

T: +47 23 32 71 60
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

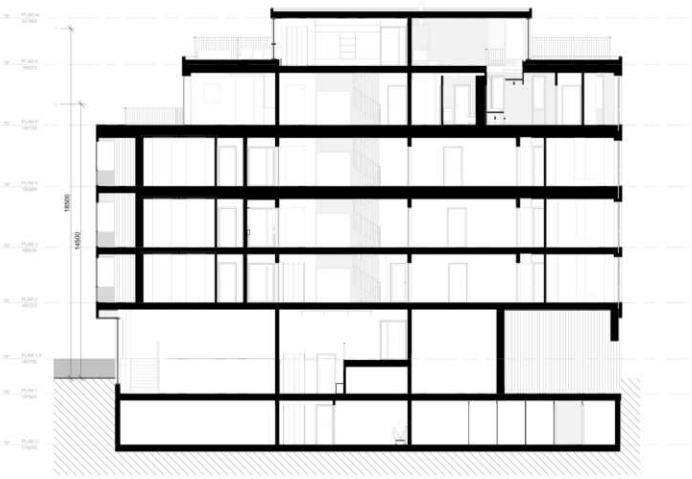
Prosjekt: KUBEN Lillehammer	Prosjektnr.: 186000

Tegningsserie: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Tverrsnitt A-A

Dato: 01.09.2020	Tegnet av: EKH	Kontrollert av: LF	Format: A1	Rev. dato:
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200	Tegningsnr.: A41_01			Rev.:

Vedlegg E10



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr: 186000

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200 — Tegningsnr: A41_02 — Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Ask Lillehammer
Elvegata 10
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr: 186000

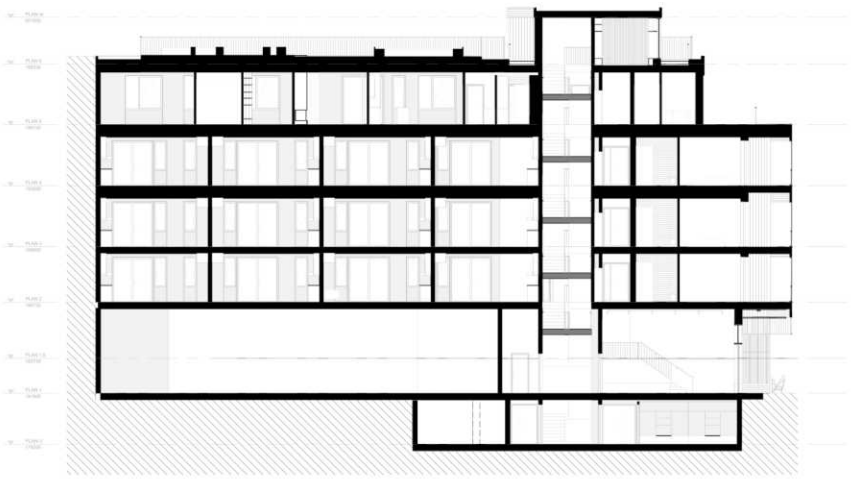
Tegningsserie: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Tverrsnitt B-B

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200 — Tegningsnr: A41_02 — Rev.:

Vedlegg E11



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200 — Tegningsnr.: A41_03 — Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Ask Lillehammer
Elvegata 10
2609 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

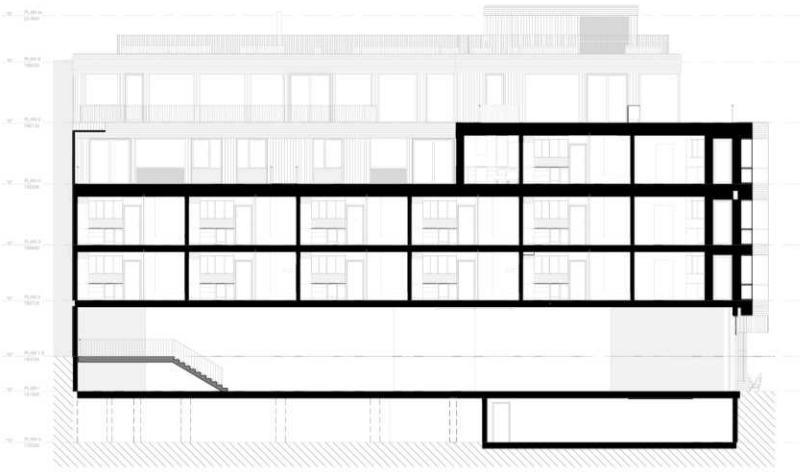
Tegningsserie: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Langsnitt C-C

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200 — Tegningsnr.: A41_03 — Rev.:

Vedlegg E12



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Prosjekt: KUBEN Lillehammer				Prosjektnr: 186000
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200	Tegningsnr: A41_04			Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

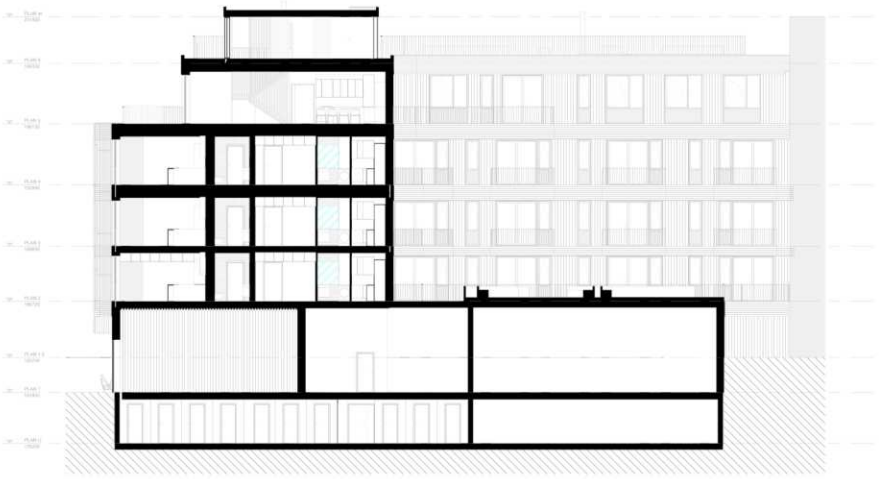
lpo ARKITEKTER

Ask Lillehammer
Storgata 2
2670 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsnavn: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS				
Prosjekt: KUBEN Lillehammer				Prosjektnr: 186000
Tegningsnavn: Søknad om rammetillatelse				
Tegningsnavn: Langsnitt D-D				
Dato: 01.09.2020	Tegnet av: EKH	Kontrollert av: LF	Format: A1	Rev. dato:
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200	Tegningsnr: A41_04			Rev.:

Vedlegg E13



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Dato: 01.09.2020	Tegnet av: EKH	Kontrollert av: LF	Format: A1	Rev. dato:	
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200	Tegningsnr.: A41_05			Rev.:	

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTEN

Ask Lillehammer
Storgata 2
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer — Prosjektnr.: 186000

Tegningsserie: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Langsnitt E-E

Dato: 01.09.2020	Tegnet av: EKH	Kontrollert av: LF	Format: A1	Rev. dato:	
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200	Tegningsnr.: A41_05			Rev.:	

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**146**	Festenr:		Snr.	**13**
Adresse:	Kirkegata 51, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 12 527,25

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. 4 180,00
Kr. 12 527,25 gjelder eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp. I tillegg kommer forbruk vann/avløp som måles over felles vannmåler for gnr. 200/bnr. 146 og sendes til Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

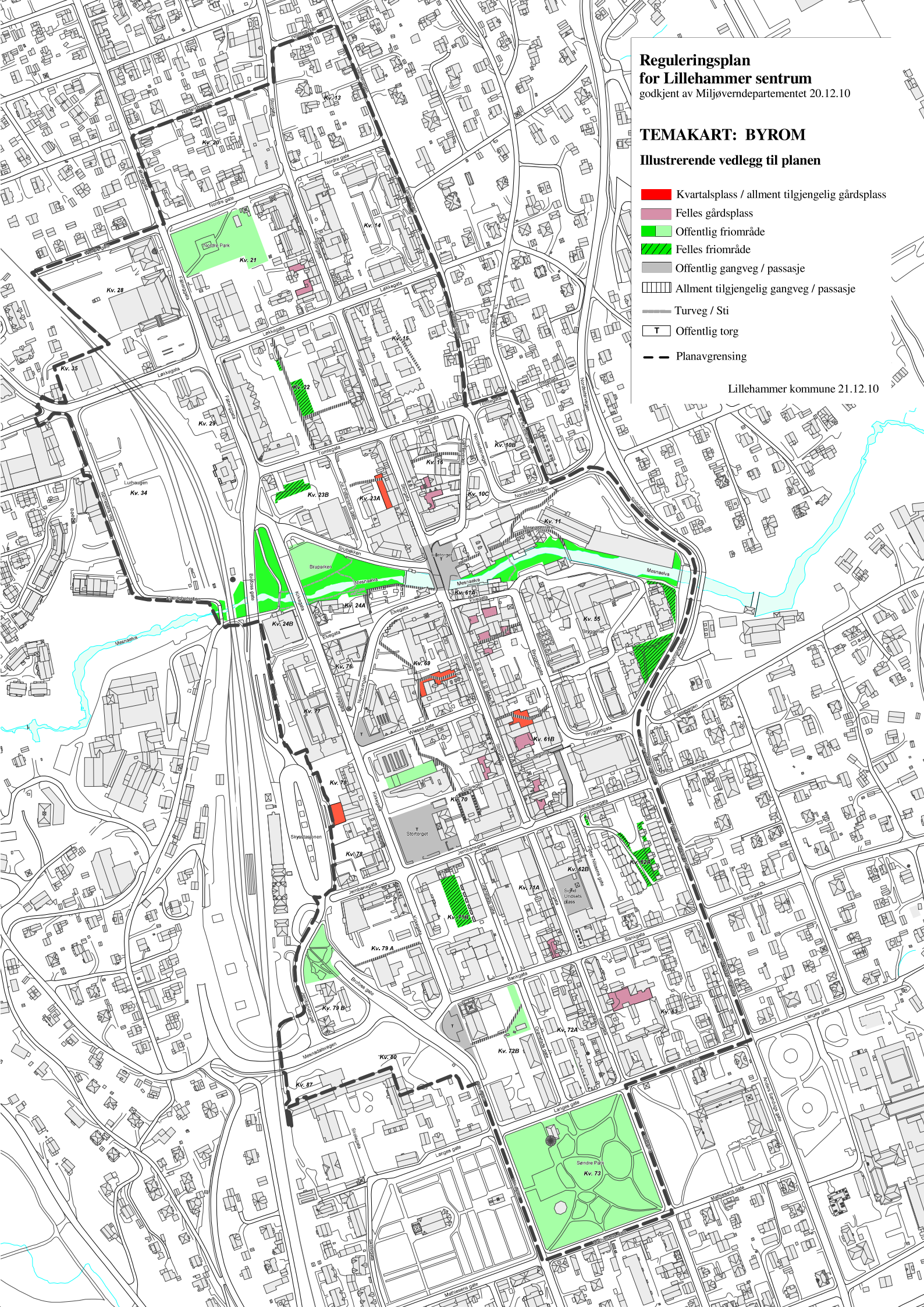
Lillehammer 4. mai 2026

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


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10
TEMAKART: BYROM
Illustrerende vedlegg til planen
Kvartalsplass / allment tilgjengelig gårdsplass
Felles gårdsplass
Offentlig friområde
Felles friområde
Offentlig gangveg / passasje
Allment tilgjengelig gangveg / passasje
Turveg / Sti
Offentlig torg
Planavgrensing
Lillehammer kommune 21.12.10
Nordre Park
Kv. 21
Kv. 28
Kv. 35
Kv. 34
Kv. 29
Kv. 22
Kv. 15
Kv. 14
Kv. 13
Kv. 20
Kv. 10B
Kv. 10C
Kv. 11
Kv. 23B
Kv. 23A
Kv. 24A
Kv. 24B
Kv. 61A
Kv. 61B
Kv. 55
Kv. 69
Kv. 76
Kv. 77
Kv. 78
Kv. 70
Kv. 78
Kv. 79 A
Kv. 79 B
Kv. 80
Kv. 87
Kv. 74A
Kv. 74B
Kv. 62B
Kv. 62A
Kv. 63
Kv. 72A
Kv. 72B
Søndre Park
Kv. 73
Mesnaelva
Bruparken
Storgata
Kirkegata
Jernbanegata
Banegata
Langes gate
Nordre gate
Lerkegata
Tomtegata
Elvegata
Bryggegata
Wiesens gate
Mathiesens gate
Brubakken
Nordsetervegen
Mesnadalsvegen
Skysstasjonen
Storetorget
Lillehammer Kunstmuseum
Sigrid Undsets hus

PLANBESTEMMELSER

for detaljregulering

KVARTAL 71B NORD

LILLEHAMMER KOMMUNE

(gbnr 200/138 m.fl.)

Plan ID:
2014P190E04

Dato:
10.03.16
Sist revidert:
10.03.16
Godkjent dato:
28.04.16

Generelle planbestemmelser i reguleringsplan for sentrum, vedtatt 24.03.2010, gjelder videre for Kvartal 71B Nord, i tillegg gjelder følgende reviderte/nye bestemmelser (..N=Nord):

§ 41.N KVARTAL 71B NORD

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Grønstads gate, Jernbanegata og grenser inntil området FKB4, som ikke er del av planområdet. Bestemmelsene (§41.1 – §41.6) fra gjeldende reguleringsplan (vedtatt 24.03.2010) er opphevet.

§ 41.1.N Tetthet (uendret ift. gjeldende reg.plan, bare ev. nye formålsnavn)

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt), angitt i maks. %BYA:

- I områdene BFB1 - BFB5: Maks. 100 %
  (Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)
- I området BBB: Maks. 60 %

§ 41.2.N Gesimshøyder

- I området BBB: Maks. 10,5 m
- I området BFB1 mot Grønstads gate (*): Maks. 10,5 m
- I området BFB2: Maks. 7,5 m
- I områdene BFB3 og BFB4 mot Jernbanegata og Kirkegata (*): Maks. 10,5 m
- I området BFB5 mot Kirkegata (*): Maks. 14,5 m
- I området BFK: Maks. 1,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 41.3.N Mønehøyder

- I området BFB1	Maks. 13,5 m
- I området BFB2:	Maks. 11,5 m
- I området BFB4:	Maks. 16,5 m
- I området BFB5:	Maks. 18,5 m
- I området BFB3, og resten av kvartalet:	Maks. 14,5 m

§ 41.4.N Takform

- I området BFB2:	Nybygg og påbygg innenfor hensynssone skal ha skråtak mot Jernbanegata.
- I resten av kvartalet:	Det stilles ikke krav til takform.

§ 41.5.N Bruk av det felles grønt- og parkeringsområdet i kvartalet

Området BFK er regulert for butikkutvidelse.

Det kan anlegges parkeringplasser på takflaten.

Uteoppholdsområdene BUT 1, BUT2, BUT3 er regulert til felles uteopphold. BUT1 eies, vedlikeholdes og brukes felles av eiere i områdene BFB4 og BFB5, og er allment tilgjengelig. Under uteoppholdsarealet i området BUT1 er parkeringsanlegg tillatt.

BUT2 eies kommunalt. Det vedlikeholdes av alle eiere i planområdet. Området er tilgjengelig for allmenn bruk. BUT3 eies, vedlikeholdes og brukes felles av alle eiere i området BBB.

Garasjer i området SPA eies, vedlikeholdes og brukes felles av eiere i området BBB.

Gatetunet SGT eies kommunalt og vedlikeholdes og brukes felles av alle eiere i planområdet. Gatetunet er allment tilgjengelig. Gående og syklende har prioritet foran kjøretøy. Sikker ferdsel for gående og syklende mellom SG (trapper) og SF (fortau i Kirkegata) skal sikres ved tydelig markering i gatebelegg.

§ 41.6.N Atkomster til parkeringsanlegg

Gatetun sikrer atkomst til eventuelt fremtidig underjordisk parkeringsanlegg under Stortorget. Planens hensikt er å hindre at mulighetene for et parkeringsanlegg blir ødelagt. Gjennomføring kan først skje i forbindelse med konkret planlegging av gatesystemet i området. Det vil ha betydning om Kirkegata fortsatt skal ha forbindelse med Brofoss gate ved Kulturhuset Banken.

§ 41.7.N Universell utforming

Utearealer og bolig- og næringsarealer skal utformes universelt i tråd med tekniske forskrifter (TEK10), og de til en hver tid gjeldende forskrifter om universell utforming (jf. gjeldende reguleringsplan for sentrum, generelle bestemmelser §8 (vedtatt 2010) og kommuneplan, §1.9.). Andel boliger med universell utforminger skal være minimum 50% (jf. gjeldende reguleringsplan for sentrum).

§ 41.8.N Fjernvarme

Anlegg for oppvarming skal tilkobles eksisterende fjernvarmenett.

§ 41.9.N Støy

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinjer for behandling av støy, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Hensynssoner for rød støysone er vist på plankart med sone H210_1 og hensynssone for gul støysone er vist med sone H220_1. Alle boligenheter med fasade ut mot rød eller gul støysone skal ha balansert ventilasjon. Alle boligenheter med fasade ut mot rød eller gul støysone skal være gjennomgående og sikret en stille side med høyst L_{den} = 55 dB utenfor fasaden.

Støydempende virkning av yttervegger mot gaten skal sikres ved bruk av tilpasset utforming av vinduer og mekanisk ventilasjon, utvendig solavskjerming, eventuelt kjøleanlegg, samt innglassing av balkonger.

§ 41.10.N Parkering

Krav til antall og utforming av parkeringsplasser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for sentrum (vedtatt 2010) generelle bestemmelser § 10 og kommuneplan §1.11.
Avvikende fra gjeldende planer er krav til parkeringsplasser satt til:

Leiligheter med 1 rom:	0,3 plass pr. leilighet
Leiligheter med 2 rom:	0,5 plass pr. leilighet
Leiligheter med 3 eller flere rom:	1,0 plass pr. leilighet

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringplass per leilighet og per 100 m^2 næringsareal. Sykkelparkeringens form og plassering skal være attraktivt lokalisert, invitere til bruk og fortrinnsvis plasseres under tak (i p-hus eller under lett-tak på terreng).

§ 41.11.N BFB1

Overbygg (over regulert område for fortau) ved hjørnet Jernbanegata/Grønstads gate er tillatt som vist i plankart, inntil eiendomsgrensegrense (rett vinkel), i alle etasjer unntatt 1.etasje.

§ 41.12.N Rekkefølgebestemmelser

Felles utearealer (BUT1, BUT2, SGT) skal ferdigstilles innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret. (jf. generelle planbestemmelser (§ 12) i reguleringsplan for Lillehammer sentrum (2010)). BUT2 og SGT skal være ferdigstilt før bebyggelsen i området BFK tas i bruk. BUT1 skal være ferdigstilt før bebyggelsen i området BFB4 og BFB5 tas i bruk.

§ 41.13.N Hensynssoner

Bevaring av kulturmiljø, H570

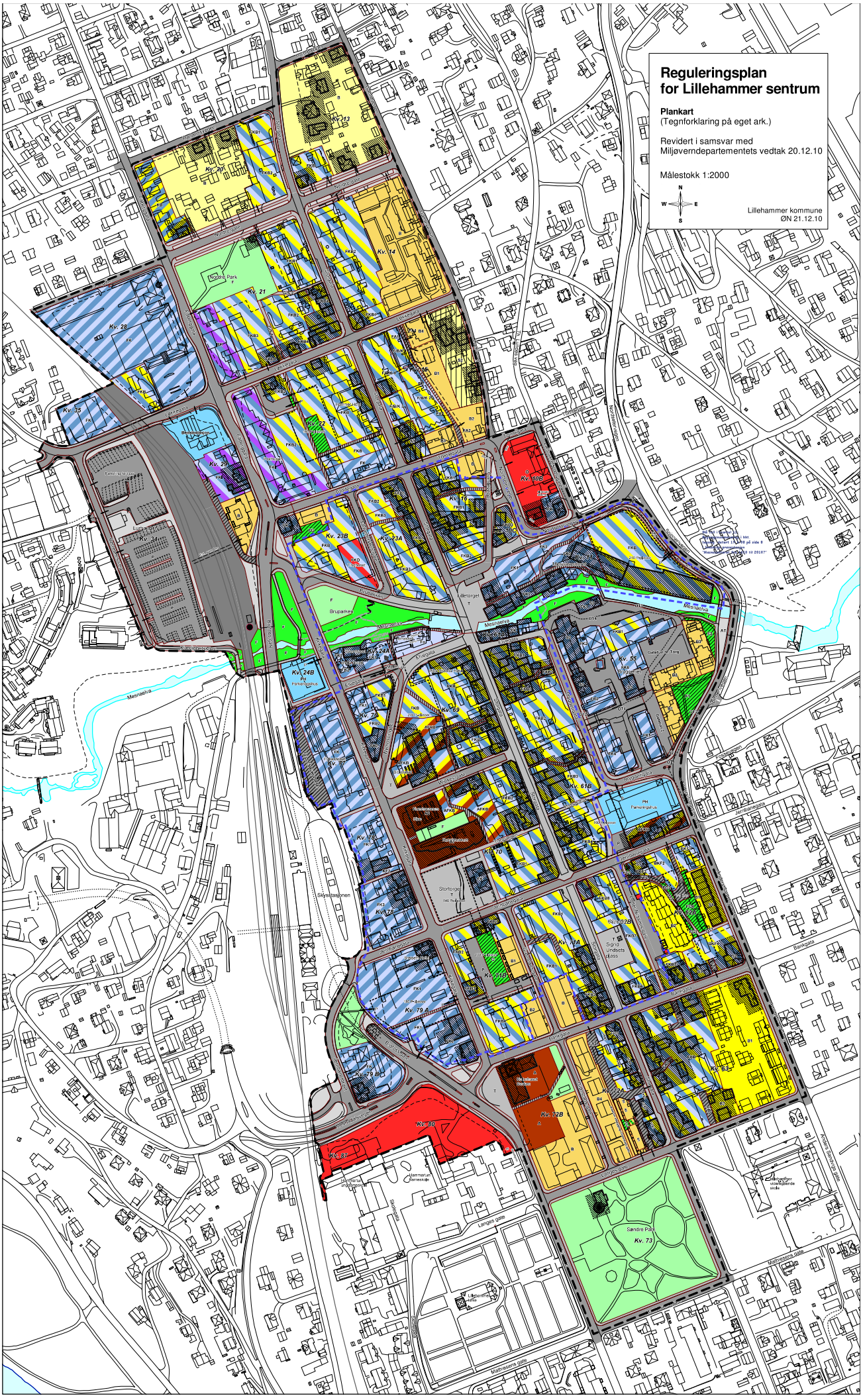
Område BFB2, bygning og areal, er regulert til bevaring. Her gjelder § 4, Bevaring av kulturminner, i reguleringsplanen for Lillehammer sentrum.

Rød støysone, H210

Hensynssoner for gul støysone er avsatt i plankartet i tråd med støysonekart, datert 13.06.2015 av Berg Knudsen.

Gul Støysone, H220

Hensynssoner for gul støysone er avsatt i plankartet i tråd med støysonekart, datert 13.06.2015 av Berg Knudsen.


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
Plankart
(Tegnforklaring på eget ark.)
Revidert i samsvar med
Miljøverndepartementets vedtak 20.12.10
Målestokk 1:2000
N
W
E
S
Lillehammer kommune
ØN 21.12.10

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

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

Løpenummer for forretning: 613656722
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
950285680	BOLIGBYGGELAGET USBL		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3405	200	146

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3405	200	146	0	1	592 / 2687	Næringsseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	2	222 / 2687	Næringsseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	3	40 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	4	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	5	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	6	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	7	29 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	8	26 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	9	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	10	43 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	11	36 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	12	71 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	13	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	14	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	15	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	16	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	17	40 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	18	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	19	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 899971 Tinglyst: 16.08.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3405	200	146	0	20	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	21	33 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	22	29 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	23	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	24	43 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	25	36 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	26	71 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	27	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	28	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	29	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	30	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	31	48 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	32	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	33	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	34	28 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	35	33 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	36	29 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	37	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	38	43 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	39	36 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	40	71 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	41	34 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	42	50 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	43	160 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	44	144 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	200	146	0	45	102 / 2687	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn: Lillehammer	Kommunens adresse: Storgata 51	Kontaktperson: Leif Ploen Pluven

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e)

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget UBSL v/ Marthine Berg Malmberg	050193 39817	mbm@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kirkegata 45	2609	Lillehammer	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	200	146	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
982 215 617	Kuben Matmarked Lillehammer AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal; B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	592	B	13	B	34	B	25	B	36	B	37	B	34	B	49			
2	N	222	B	14	B	34	B	26	B	71	B	38	B	43	B	50			
3	B	40	B	15	B	34	B	27	B	34	B	39	B	36	B	51			
4	B	28	B	16	B	34	B	28	B	34	B	40	B	71	B	52			
5	B	28	B	17	B	40	B	29	B	34	B	41	B	34	B	53			
6	B	28	B	18	B	28	B	30	B	34	B	42	B	50	B	54			
7	B	29	B	19	B	28	B	31	B	48	B	43	B	160	B	55			
8	B	26	B	20	B	28	B	32	B	28	B	44	B	144	B	56			
9	B	34	B	21	B	33	B	33	B	28	B	45	B	102	B	57			
10	B	43	B	22	B	29	B	34	B	28	B	46				58			
11	B	36	B	23	B	34	B	35	B	33	B	47				59			
12	B	71	B	24	B	43	B	36	B	29	B	48				60			
Sum tellere:		2687				Nevner =		2687											

Dato	Innsenderens underskrift
07/06-22	Marthine Malmberg

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon 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

STATENS KARTVERK

Dato	Innsenderens underskrift
07/06-22	Marthe Mahnberg

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillehammer 07.06.22		Torleiv Kristoffer Ringerud
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	200	146	

Dato	Underskrift	Stempel
9/8-22		LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
07/06-22	

KARTVERK STATENS

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
07/06-22	Marthinn Mahaly

SITUASJONSKART

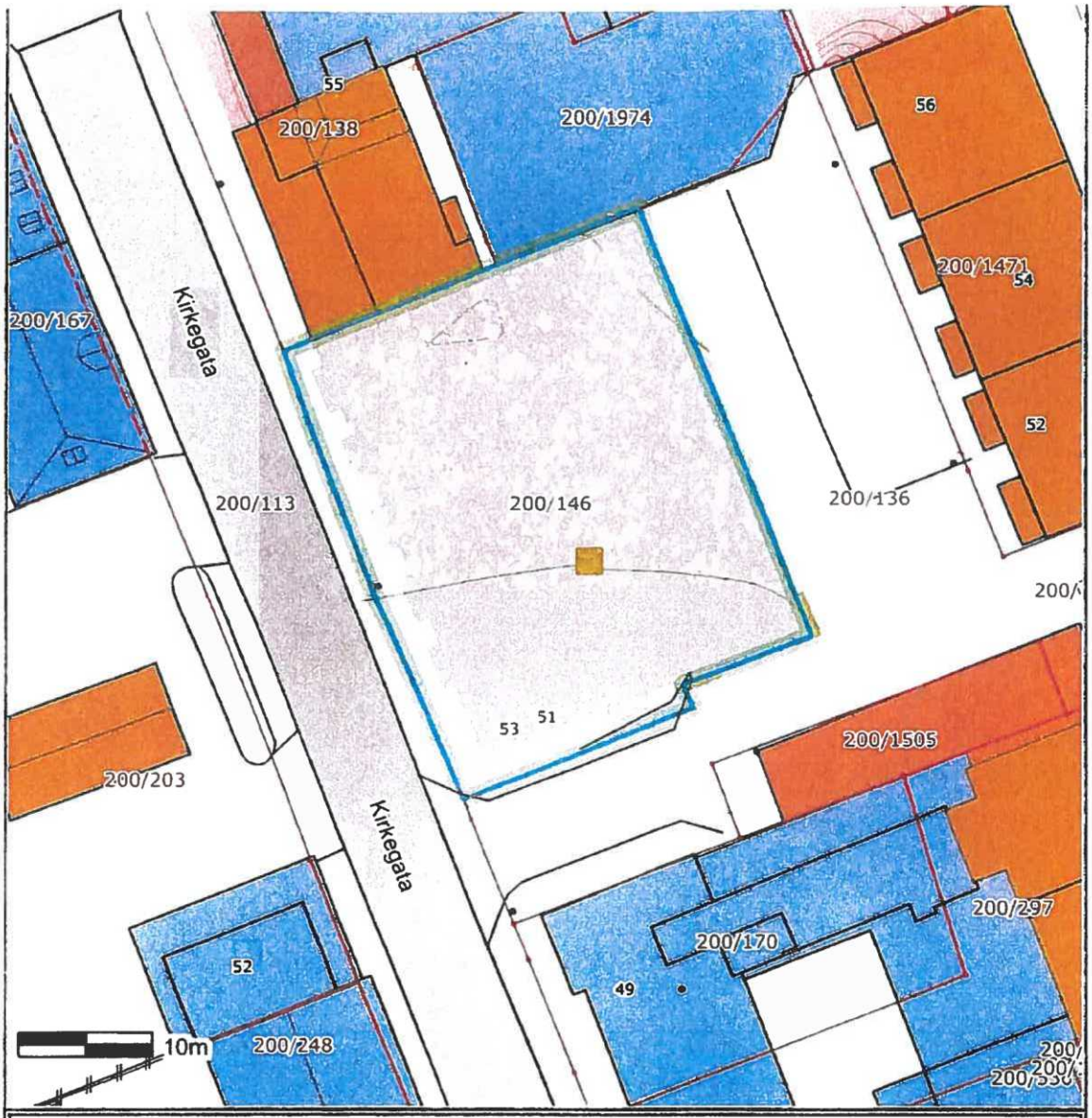
Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER, med flere			

Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen



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.

STATENS KARTVERK

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER, med flere			

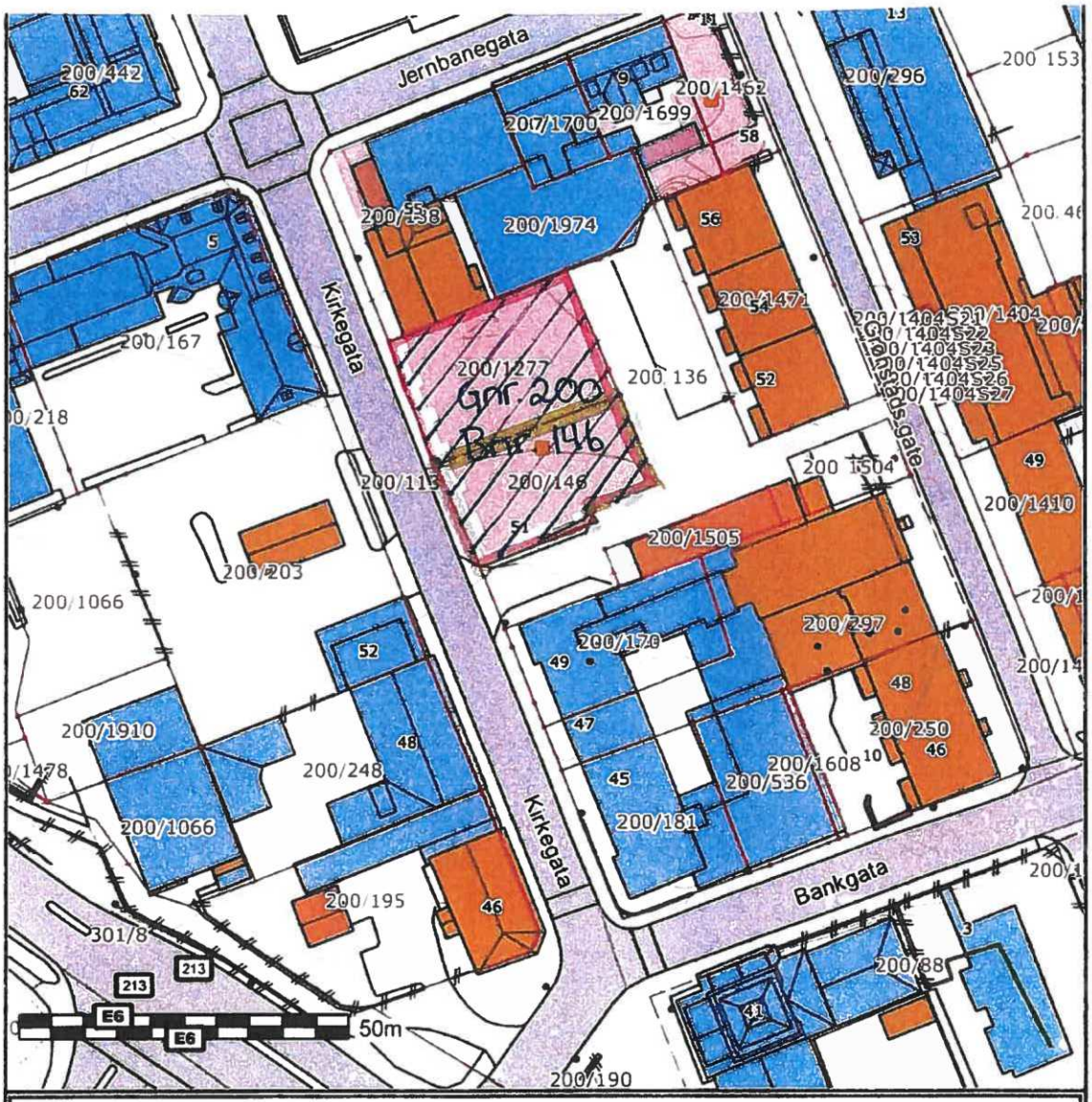
N

Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

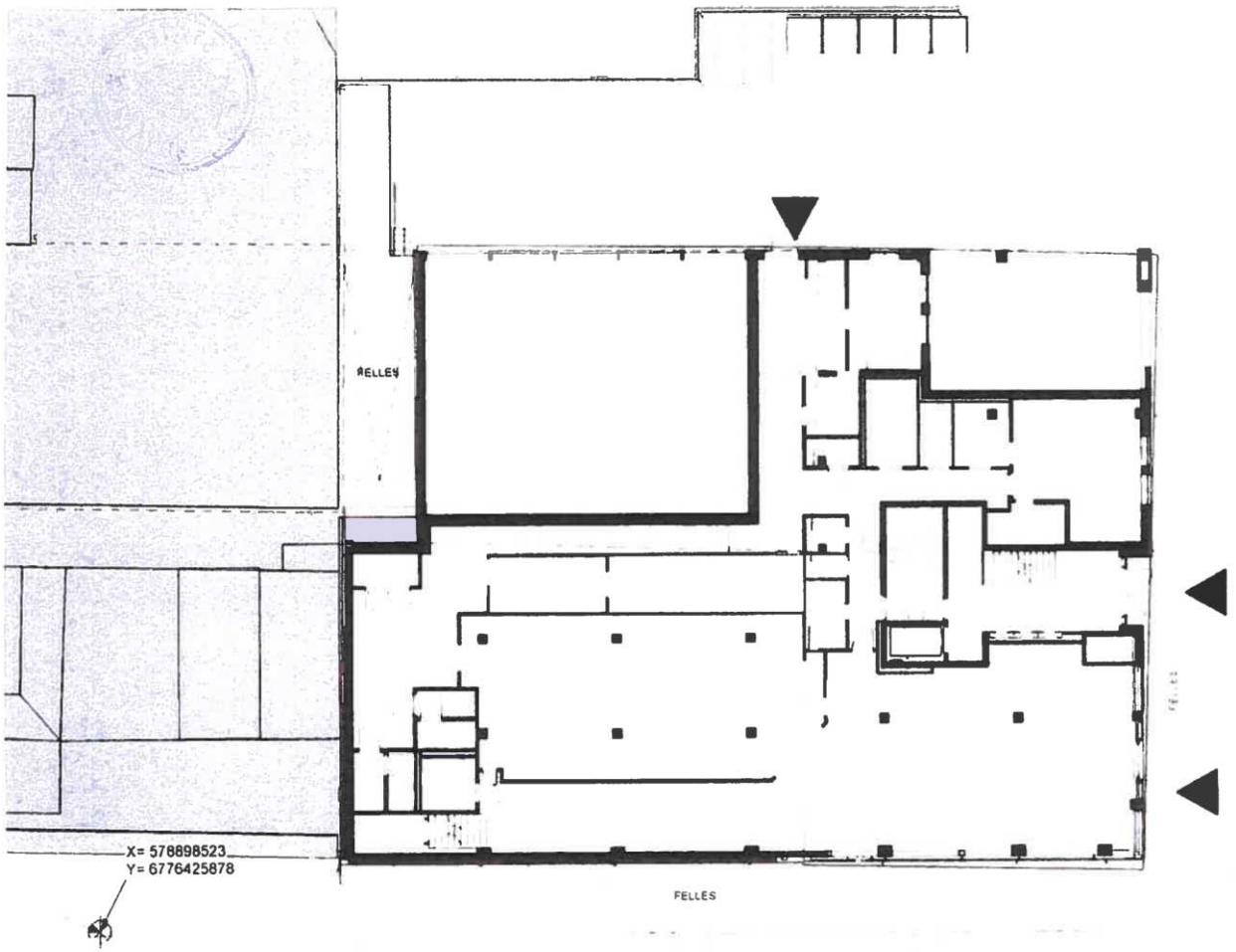
Datert 09.08.2022

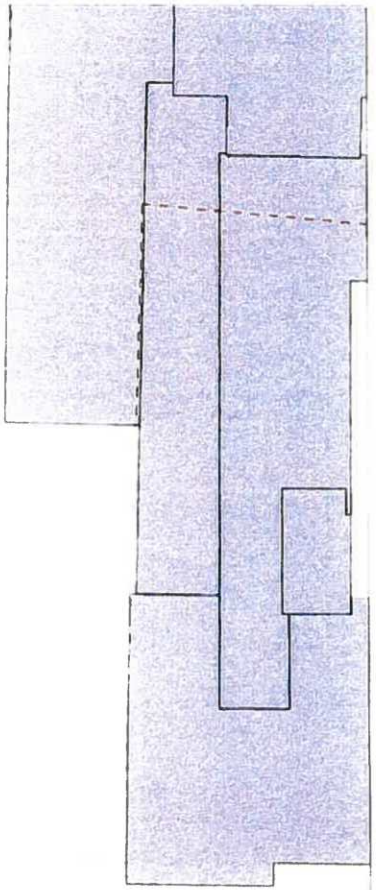
Leif Morten Plassen



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.

STATENS KARTVERK





Kirkegata

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

N

lpo arkitekter

Avd. Lillehammer
Storgt. 1
2609 Lillehammer
T. +47 61 26 61 00
E. lpo@lpo.no

Oppdragsgiver
Ringerud Invest AS

Tegningsnavn
SEKSJONERING, SITUASJONSPLAN

Prosjekt
KUBEN Lillehammer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev. dato
05/25/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 200	SIT.PL	

Tegningsstatus: Seksjoneringstegning

Prosjektnr: 186000

Tittel | Tegn. | Kontr.

Situasjonsplan tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

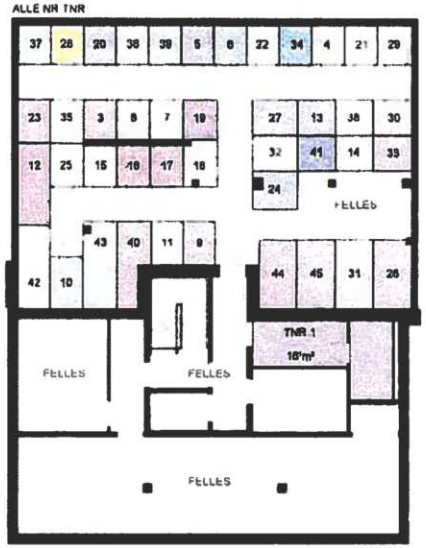
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

STATENS KARTVERK

ALLE NR TNR



Seksjonering, Plan U

Nr	Type
TNR 1	Næring

Seksjonering, Plan U, Bod

TNR nr	Area
3	2.6 m²
4	2.6 m²
5	2.6 m²
6	2.6 m²
7	2.6 m²
8	2.6 m²
9	2.7 m²
10	3.3 m²
11	2.7 m²
12	6.1 m²
13	2.6 m²
14	2.6 m²
15	2.6 m²
16	2.8 m²
17	2.6 m²
18	3.0 m²
19	2.8 m²
20	2.6 m²
21	2.6 m²
22	2.6 m²
23	2.7 m²
24	3.4 m²
25	2.8 m²
26	6.1 m²
27	3.1 m²
28	2.6 m²
29	2.8 m²
30	2.8 m²
31	6.1 m²
32	3.1 m²
33	2.8 m²
34	2.6 m²
35	2.8 m²
36	2.6 m²
37	2.6 m²
38	2.6 m²
39	2.8 m²
40	4.7 m²
41	2.8 m²
42	6.1 m²
43	6.7 m²
44	6.1 m²
45	6.1 m²

Plantegning U01 - underetasje tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

27.05.2022 12:26:02

Rev | Dato | Tegn | Kontr

KARTVERK STATENS

lpo arkitekter

Avd Lillehammer
Storetorget 1
2609 Lillehammer
T +47 23 32 [illegible] 00
E lpo@lpo.no

Tegningstittel: Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 186000

Ringerud Invest AS

Tegningsnavn: SEKSJONERING, PLAN U

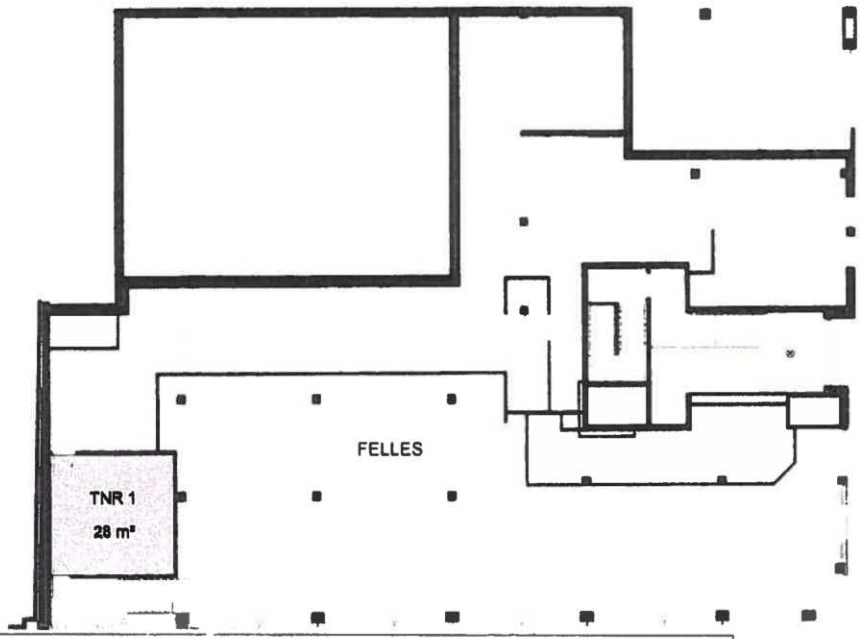
Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev dato
05/24/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 200	PLU	

Seksjonering, Plan 1,5	
Nr	Type
TNR 1	Næring

STATENS KARTVERK



Plantegning tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

Kommunenr Lillehammer: 3405
GNR / BNR: 200 / 146

lpo arkitekter

Avd. Lillehammer
Storgaten 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 70 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver
Ringerud Invest AS

Tegningsnavn
SEKSJONERING, PLAN 1.5

Prosjekt
KUBEN Lillehammer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev. dato
05/27/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 200	PL1.5	

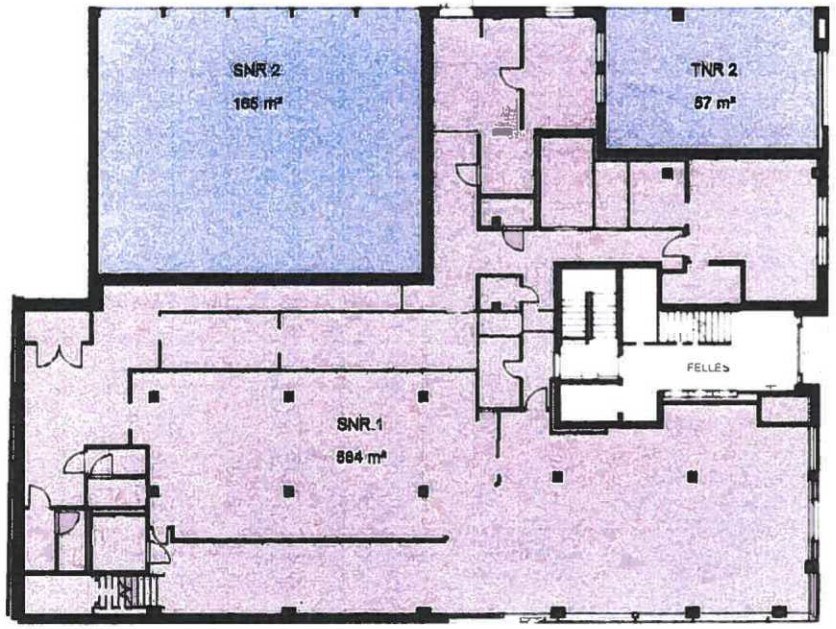
Tegningsstatus: Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 186000

27.05.2022 13:49:20

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Seksjonering Plan 1

Nr	Type
SNR 1	Næring
SNR 2	Parkering
TNR 2	Parkering



Plantegning H01 tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

27.05.2022 12:25:11

Rev | Dato | Tegn | Kontr

KARTVERK STATENS

lpo arkitekter

Avd. Lillehammer
Storetorget 1
2609 Lillehammer

t +47 / 61 32 71 00
e lpo@lpo.no

Tegningsstatus: Seksjoneringstegning

Prosjektnr: 186000

Ringerud Invest AS

Tegningsnavn: SEKSJONERING, PLAN 1

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

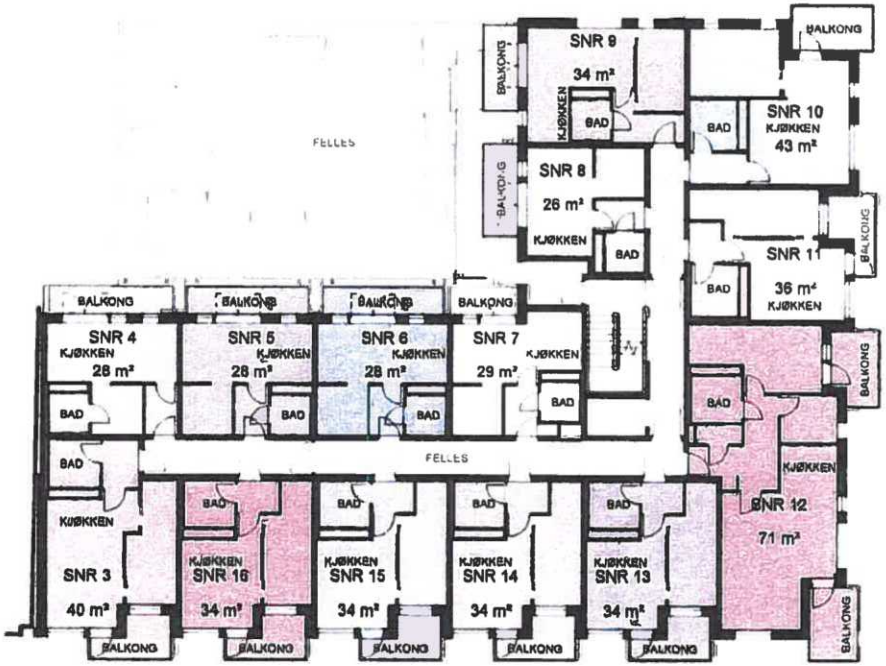
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev. dato
05/24/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr	Rev
1 200	PL1	

STATENS KARTVERK

Seksjonering, Plan 2

Nr	Type
SNR 3	Bolig
SNR 4	Bolig
SNR 5	Bolig
SNR 6	Bolig
SNR 7	Bolig
SNR 8	Bolig
SNR 9	Bolig
SNR 10	Bolig
SNR 11	Bolig
SNR 12	Bolig
SNR 13	Bolig
SNR 14	Bolig
SNR 15	Bolig
SNR 16	Bolig



Plantegning H02 tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr.146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

lpo arkitekter

Oppdragsgiver
Ringerud Invest AS

Tegningsnavn
SEKSJONERING, PLAN 2

Tegningsstatus
Seksjoneringstegning

Prosjektnr
186000

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

Prosjekt
KUBEN Lillehammer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev. dato
05/24/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr	Rev.
1 200	PL2	

27.05.2022 12:25:27

Seksjonering, Plan 3	
Nr	Type
SNR 17	Bolig
SNR 18	Bolig
SNR 19	Bolig
SNR 20	Bolig
SNR 21	Bolig
SNR 22	Bolig
SNR 23	Bolig
SNR 24	Bolig
SNR 25	Bolig
SNR 26	Bolig
SNR 27	Bolig
SNR 28	Bolig
SNR 29	Bolig
SNR 30	Bolig



Plantegning H03 tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

21.05.2022 12:25:36

Rev | Dato | Tegn | Kontr

STATENS KARTVERK

lpo arkitekter

Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer

T +47 23 32 71 00
E lpo@lpo.no

Tegningsstatus: Seksjoneringstegning

Prosjektnr: 186000

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS

Tegningsnavn: SEKSJONERING, PLAN 3

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

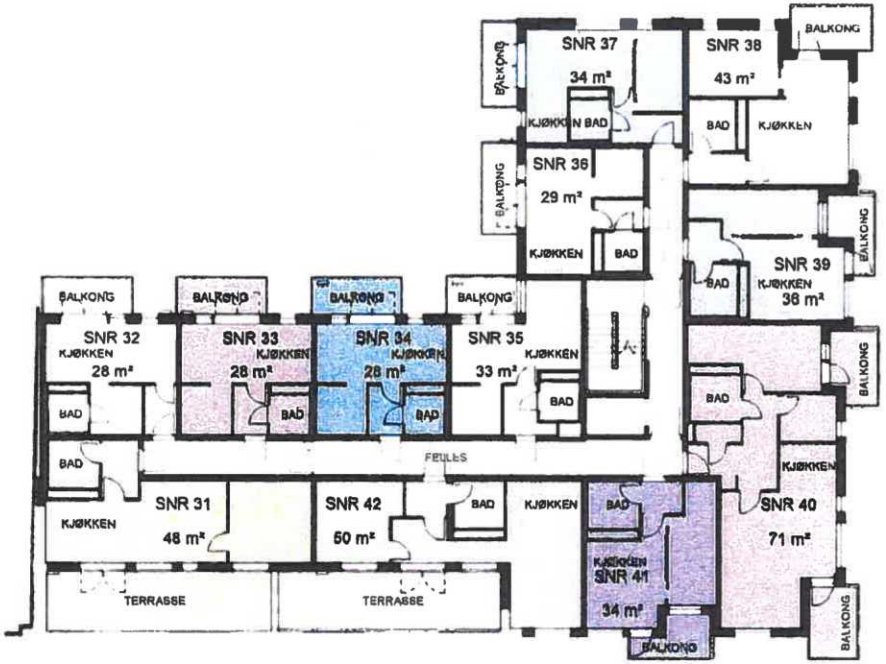
Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev dato
05/24/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr	Rev
1 200	PL3	

STATENS KARTVERK

Seksjonering, Plan 4	
Nr	Type
SNR 31	Bolig
SNR 31	BTA Næring
SNR 32	Bolig
SNR 33	Bolig
SNR 34	Bolig
SNR 35	Bolig
SNR 36	Bolig
SNR 37	Bolig
SNR 38	Bolig
SNR 39	Bolig
SNR 40	Bolig
SNR 41	Bolig
SNR 42	Bolig
SNR 42	BTA Næring



Plantegning H04 tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

lpo arkitekter

Avd. Lillehammer
Storetorget
2608 Lillehammer
t +47 61 25 32 00
e lpo@lpo.no

Oppdragsgiver
Ringerud Invest AS

Tegningsnavn
SEKSJONERING, PLAN 4

Tegningsstatus
Seksjoneringstegning

Prosjektnr
186000

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

Prosjekt
KUBEN Lillehammer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev. dato
05/24/22	TD	EKH	

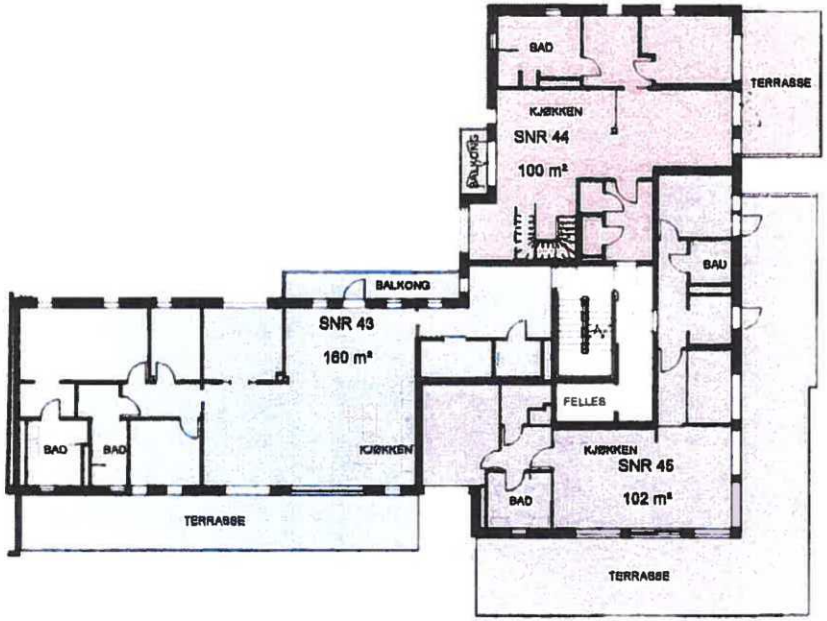
Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 200	PL4	

27.05.2022 12:25:43

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

Seksjonering, Plan 5

Nr	Type
SNR 43	Bolig
SNR 44	Bolig
SNR 45	Bolig



Plantegning H05 tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

27.05.2022 12:25:48

Rev | Dato | Tegn | Kontr

KARTVERK STATENS

lpo arkitekter

Avd Lillehammer
Storbygget 1
2600 Lillehammer

t +47 61 32 71 00
e lpo@lpo.no

Tegningsstatus: Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 186000

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS

Tegningsnavn: SEKSJONERING, PLAN 5

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

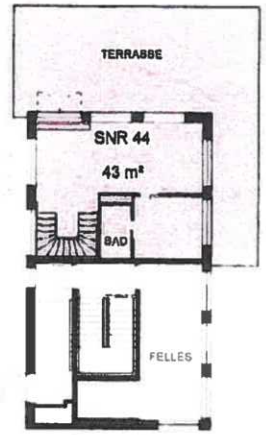
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev. dato
05/24/22	TD	EKH	

Målestokk	Tegningsnr	Rev
1 : 200	PL5	

STATENS KARTVERK

Seksjonering, Plan 6

Nr	Type
SNR 44	Bolig



Plantegning H06 tilhørende vedtak om seksjonering gnr. 200 bnr. 146

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 09.08.2022

Leif Morten Plassen

Kommunenr Lillehammer 3405
GNR / BNR 200 / 146

27.05.2022 13:29:10

Rev	Utstv	etst	egn	Kont

lpo arkitekter

Avd Lillehamme
Storte gat 1
0609 Lillehammer
+4 23 32 1 00
E: lpo@lpo

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS

Tegningsnavn: SEKSJONERING, PLAN 6

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Dato	egnet av	Kontrollert av	Rev dato
05/24/22	TD	EKH	

Målestokk	egnr. gang	Rev
1 200	PL6	

Egningsstatus: Seksjoneringstegning

Prosjekt nr: 186000

FULLMAKT TIL Å SENDE INN SEKSJONERINGSSØKNAD

Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Berg Malmberg gis fullmakt til å sende inn seksjoneringssøknad på vegne av Kuben Matmarked Lillehammer AS, orgnr. 982 215 617.

Lillehammer, 07.06.2022

Kristoffer Ringerud

STATENS KARTVERK

Lillehammer kommune

Dato 09 08 2022
Vår ref. LEIPLASS 22/5534-3
Arkivkode FEIGB 200/146
Løpenum 22/20902
Deres ref Marthine Berg Malmberg

Boligbyggelaget Usbl
Kirkegata 45

2609 LILLEHAMMER

VEDTAK OM SEKSJONERING

Adresse:	Kirkegata 51
Gnr./Bnr.:	200/146
Innsender/rekvirent:	Boligbyggelaget USBL
Hjemmelshaver:	Kuben Matmarked Lillehammer AS

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

1. Eiendommen gnr./bnr. 200/146 tillates seksjonert til: Seksjon 1 til og med seksjon 45

2. Avgrensningen av de enkelte seksjoner er slik de framgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger, stemplet av Lillehammer kommune, 09.08.2022

3. Seksjonene 1 og 2 benyttes som næringsseksjoner, seksjonene 3 til 45 benyttes som boligseksjoner iht. vedlagte plantegninger. Seksjonene har tilleggsareal i bygning slik det fremgår av vedlegg til soknad om seksjonering.

4. Sameiebrøkene er slik de framgår av soknaden om oppdeling i eierseksjoner.

Vedtaket er fattet i samsvar med Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65.

Saksopplysninger:
Søknad om seksjonering datert 07.06.2022 mottatt 22.06.2022. Foreløpig svar datert 07.07.2022 tilsendt som grunnlag for komplettering. Tilleggsopplysninger mottatt 8. august 22 hvor det opplyses om at eiendommene er sammenslått til gnr./bnr. 200/146 med det til følge at søknad om seksjonering omfatter en grunneiendom.

Seksjoneringen gjelder eiendommen gnr./bnr. 200/146 med bygning 300853657 – Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer eller mer.
Eiendommen søkes oppdelt i 45 seksjoner hvor seksjon 1 og 2 er næringsseksjoner og seksjonene 3 til og med 45 er boligseksjoner. Alle eierseksjonene har tilleggsareal i bygning form av boder og lager, jf. Vedlagte plantegninger.
Fellesarealer fremgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger.
Vedtekter for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er vedlagt søknad om seksjonering.

KARTVERK STATENS

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	E-POST	TELEFON
Postboks 986 2626 Lillehammer	Storgata 51 2609 Lillehammer	Postmottak@Lillehammer kommune no	61 05 05 00

Hjemmelshaver til eiendommen er Kuben Matmarked Lillehammer AS.
Kuben Matmarked Lillehammer AS har i fullmakt datert 07.06.2022 gitt Boligbyggelaget Usbl v/Marthine Berg Malberg fullmakt til å fremme søknad om seksjonering av eiendommen.
Kuben Matmarked Lillehammer AS ved styrets leder Torleiv Kristoffer Ringerud har signert søknaden iht. Enhetsregisteret.

Soknaden er satt fram på fastsatt skjema i samsvar med Forskrift om bruk av standardisert soknad om seksjonering FOR-2017-12-17-2119.

Eiendommen/plangrunnlag:
Seksjoneringen er i samsvar med gjeldende plangrunnlag. Avgrensning av den enkelte seksjons hoveddel, tilleggsdeler og fellesarealer går klart fram av plantegninger.

Forhold til plan- og bygningsloven:
Boligseksjonene er i henhold til sak. 20/6376 med vedtak om rammetillatelse datert 18.02.2021, igangsettingstillatelser datert 25.02.2021 og 13.10.2021 lovlig etablerte boenheter i henhold til plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel.

Kommunens vurdering:
Søknaden oppfyller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11. Alt ubebygd areal er fellesareal jamfør situasjonskart.

I henhold til eierseksjonsloven § 19 skal sameier med ni eller flere seksjoner registreres i foretaksregisteret. Det er, i henhold til ovennevnte hjemmel, sameiets styre som har ansvar for dette. Lovens krav for å gi seksjoneringstillatelse er etter kommunens vurdering oppfylt.

Seksjoneringens oppdeling:

Seksjon nr.	Bygningsnummer: 300853657 Adresse:	Bruksenhetsnummer		Formål	Eierbrøk	Tilleggs-areal G/B
		Etasjekode	Løpenr.			
1	Kirkegata 53 *Næringslokale*			Næringsseksjon	592/2687	B
2	Kirkegata 53 *Næringslokale*			Næringsseksjon	222/2687	B
3	Kirkegata 51	H02	10	Boligseksjon	40/2687	B
4	Kirkegata 51	H02	11	Boligseksjon	28/2687	B
5	Kirkegata 51	H02	12	Boligseksjon	28/2687	B
6	Kirkegata 51	H02	13	Boligseksjon	28/2687	B
7	Kirkegata 51	H02	14	Boligseksjon	29/2687	B
8	Kirkegata 51	H02	01	Boligseksjon	26/2687	B
9	Kirkegata 51	H02	02	Boligseksjon	34/2687	B
10	Kirkegata 51	H02	03	Boligseksjon	43/2687	B
11	Kirkegata 51	H02	04	Boligseksjon	36/2687	B
12	Kirkegata 51	H02	05	Boligseksjon	71/2687	B
13	Kirkegata 51	H02	06	Boligseksjon	34/2687	B
14	Kirkegata 51	H02	07	Boligseksjon	34/2687	B
15	Kirkegata 51	H02	08	Boligseksjon	34/2687	B
16	Kirkegata 51	H02	09	Boligseksjon	34/2687	B
17	Kirkegata 51	H03	10	Boligseksjon	40/2687	B
18	Kirkegata 51	H03	11	Boligseksjon	28/2687	B

STATENS KARTVERK

19	Kirkegata 51	H03	12	Boligseksjon	28/2687	B
20	Kirkegata 51	H03	13	Boligseksjon	28/2687	B
21	Kirkegata 51	H03	14	Boligseksjon	33/2687	B
22	Kirkegata 51	H03	01	Boligseksjon	29/2687	B
23	Kirkegata 51	H03	02	Boligseksjon	34/2687	B
24	Kirkegata 51	H03	03	Boligseksjon	43/2687	B
25	Kirkegata 51	H03	04	Boligseksjon	36/2687	B
26	Kirkegata 51	H03	05	Boligseksjon	71/2687	B
27	Kirkegata 51	H03	06	Boligseksjon	34/2687	B
28	Kirkegata 51	H03	07	Boligseksjon	34/2687	B
29	Kirkegata 51	H03	08	Boligseksjon	34/2687	B
30	Kirkegata 51	H03	09	Boligseksjon	34/2687	B
31	Kirkegata 51	H04	08	Boligseksjon	48/2687	B
32	Kirkegata 51	H04	09	Boligseksjon	28/2687	B
33	Kirkegata 51	H04	10	Boligseksjon	28/2687	B
34	Kirkegata 51	H04	11	Boligseksjon	28/2687	B
35	Kirkegata 51	H04	12	Boligseksjon	33/2687	B
36	Kirkegata 51	H04	01	Boligseksjon	29/2687	B
37	Kirkegata 51	H04	02	Boligseksjon	34/2687	B
38	Kirkegata 51	H04	03	Boligseksjon	43/2687	B
39	Kirkegata 51	H04	04	Boligseksjon	36/2687	B
40	Kirkegata 51	H04	05	Boligseksjon	71/2687	B
41	Kirkegata 51	H04	06	Boligseksjon	34/2687	B
42	Kirkegata 51	H04	07	Boligseksjon	50/2687	B
43	Kirkegata 51	H05	01	Boligseksjon	160/2687	B
44	Kirkegata 51	H05	02	Boligseksjon	144/2687	B
45	Kirkegata 51	H05	03	Boligseksjon	102/2687	B

Ovenstående eierseksjoner opprettes ved tinglysing av kommunens vedtak jamfør eierseksjonsloven § 10.

Befaring:
Det er ikke foretatt befaring.

Gebyr:
Faktura på gebyr i forbindelse med seksjoneringssaken sendes rekvirent separat. Gebyret er hjemlet i eierseksjonsloven § 15 og vedtatt av kommunestyret i Lillehammer.

Klagerett:
Kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til departementet, jamfor eierseksjonsloven § 16. Departementet kan delegere avgjorelsesmyndigheten til Statsforvalteren
Når klagefristen har gått ut og eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, vil kommunen oversende nødvendig dokumentasjon til Kartverket for opprettelse av grunnbokblad for hver seksjon jamfor matrikkelloven § 24.

Med hilsen

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer kommune no

TELEFON
61 05 05 00

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

Vedlegg Situasjonsplan og plantegninger

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	E-POST	TELEFON
Postboks 986 2626 Lillehammer	Storgata 51 2609 Lillehammer	Postmottak@Lillehammer kommune no	61 05 05 00

Pkpbrv kr. 695 kass. her
dan 14/2-58

Dagbok nr. 448 14 FEB 1958
...erskrivereembede

Makeskiftebrev

Mellom Asbjörn Falkenberg som eier av Jernbanegaten nr. 9 og Lillehammer kommune som eier av Jernbanegaten nr. 11 er inngått slik overenskomst om makeskifte:

1.

Asbjörn Falkenberg overdrar til Lillehammer kommune den del av Jernbanegaten nr. 9 som ligger syd for en linje parallell med Jernbanegaten, 25 m fra byggelinjen mot denne, matr.nr. 136 b. Tomten utgjör ca. 651 kvm., og overdras heftelsesfri.

2.

Lillehammer kommune overdrar til Asbjörn Falkenberg den del av Jernbanegaten nr. 11 som ligger nord for den under punkt 1 nevnte linje, matr.nr. 136 a. Arealet utgjör ca. 235 kvm. På tomten hviler ingen heftelser.

3.

I mellomlag etter dette makeskifte betaler Lillehammer kommune ved overtagelsen til Asbjörn Falkenberg kr. 16.640.- idet man har bygget på en kvm.pris stor kr. 40.- for de nevnte tomter.-

Endelig oppgjör finner sted på grunnlag av senere utferdigede målebrev.

4.

Asbjörn Falkenberg forbeholder seg for et tidsrom av 25 år rett til garasje for 2 biler, hvorav 1 lastevogn, samt til lagerplass på ca. 100 kvm. i underetasjen i det bygg som skal oppföres på den av Lillehammer kommune ervervede tomt. Herfor skal betales leie i samsvar med prismyndighetenes bestemmelse.

Videre forbeholder Falkenberg seg rett til å besette 2 leiligheter i det påtenkte nybygg. Herfor skal betales leie og eventuelt innskudd på de vilkår som gjelder for andre leieboere i bygget.

5.

Videre betaler Lillehammer kommune til Asbjörn Falkenberg kr. 40.000.- som erstatning for at 4 uthus, nå brukt som lager og garasjer, må fjernes.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Herav betales kr. 20.000.- pr. 1.mars 1958. De resterende kr. 20.000.- forfaller til betaling når uthusene i sin helhet er fjernet.

6.

Makeskiftet skjer pr. 1. mars 1958.

De under 5 nevnte uthus fjernes etter kommunens nærmere bestemmelse. Det nordre uthus, som står på begge sider av den nye grenselinje, skal Falkenberg ha anledning til å la bli stående, helt eller delvis, i en overgangsperiode. Det skal imidlertid fjernes i sin helhet straks etter at de under punkt 4 nevnte lagerlokaler m.v. står ferdige til bruk.

7.

Utgifter til oppmåling, tinglysningsutgifter m.v. deles likt mellom partene. Falkenberg bestrider dog alle utgifter i forbindelse med pantefrafallelse m.v. vedrørende parsellen av Jernbanegaten nr. 9.

Lillehammer, den 13 februar 1958

Lillehammer Kommune

Ordfører

Det bekreftes at Asbjørn Falkenberg har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 21 år.

Edle Haglin

Det bekreftes at fru ~~Ingeborg~~ Ragnhild Falkenberg har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at hun er over 21 år.

Edle Haglin

STATENS KARTVERK

TINGLYST

28 03 06

SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2773

ERKLÆRING

Lillehammer kommune som eier av gnr 200 bnr 136 gir eier av gnr 200 bnr 1462 og 1699 rett til atkomst for 8 personbiler i garasje som bygges på de sistnevnte eiendommer. Dersom denne atkomstretten ved en eventuell utbygging på gnr 200 bnr 136 skulle betinge merkostnader i forhold til om atkomstretten ikke var der, skal eier av gnr 200 bnr 1462 og 1699 utrede denne merkostnad. Eier av gnr 1462 og 1699 skal dekke sin andel av driftskostnader knyttet til atkomsten.

Denne erklæring tinglyses på gnr 200 bnr 136 og gnr 200 bnr 1462 og 1699.

Lillehammer 28/3-06

Eier av gnr 200 bnr 136

LILLEHAMMER KOMMUNE
EIENDOM

Eier av gnr 200 bnr 1462 og 1699

Argu AS
Kringsjåvegen - 2600 LILLEHAMMER
Tlf. 61 25 42 90

TINGLYST

28 03 2006

SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2773

Doknr 2773 Tinglyst 28 03 2006 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

TINGLYST

20 JAN 1999

504

ERKLÆRING

Undertegnede, Lillehammer kommune, gir herved **gnr. 200, bnr. 138** i Lillehammer kommune adkomstrett over **gnr. 200, bnr. 136 og 1510** i Lillehammer kommune.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 200, bnr. 136 og 1510 i Lillehammer kommune.

Lillehammer, 15/1 1999.

for Lillehammer kommune

LILLEHAMMER KOMMUNE
Eiendoms- og utbyggingsavd.

RETT KOPI BEKREFTES

Doknr 504 Tinglyst 20 01 1999 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kirkegata 51

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	6 min 2.6 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	20 min 1.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Create - Lillehammer kreative vgs	4 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer kino Linje B8	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Lillehammer barnehage (0-5 år) 58 barn	12 min 0.9 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	14 min 1 km
Nybu barnehage (0-5 år) 47 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Kuben	0 min
Kiwi Storgata	3 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	7 min
Apotek 1 Mesna	1 min
Lillehammer Vinmonopol	3 min

SPORT

Lillehammer videregående	6 min
Lillehammer læringssenter	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	4 min
Espern Lillehammer	8 min

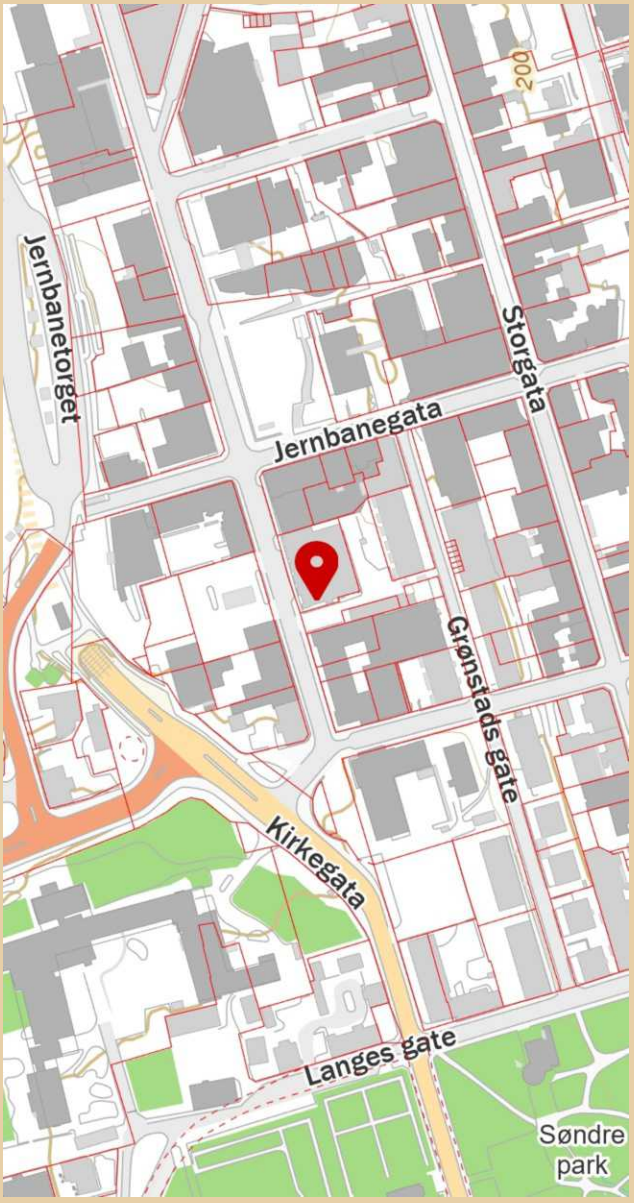
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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:
Kirkegata 51, 2609 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 146, Snr. 13, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@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.
