PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LØKKEGATA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

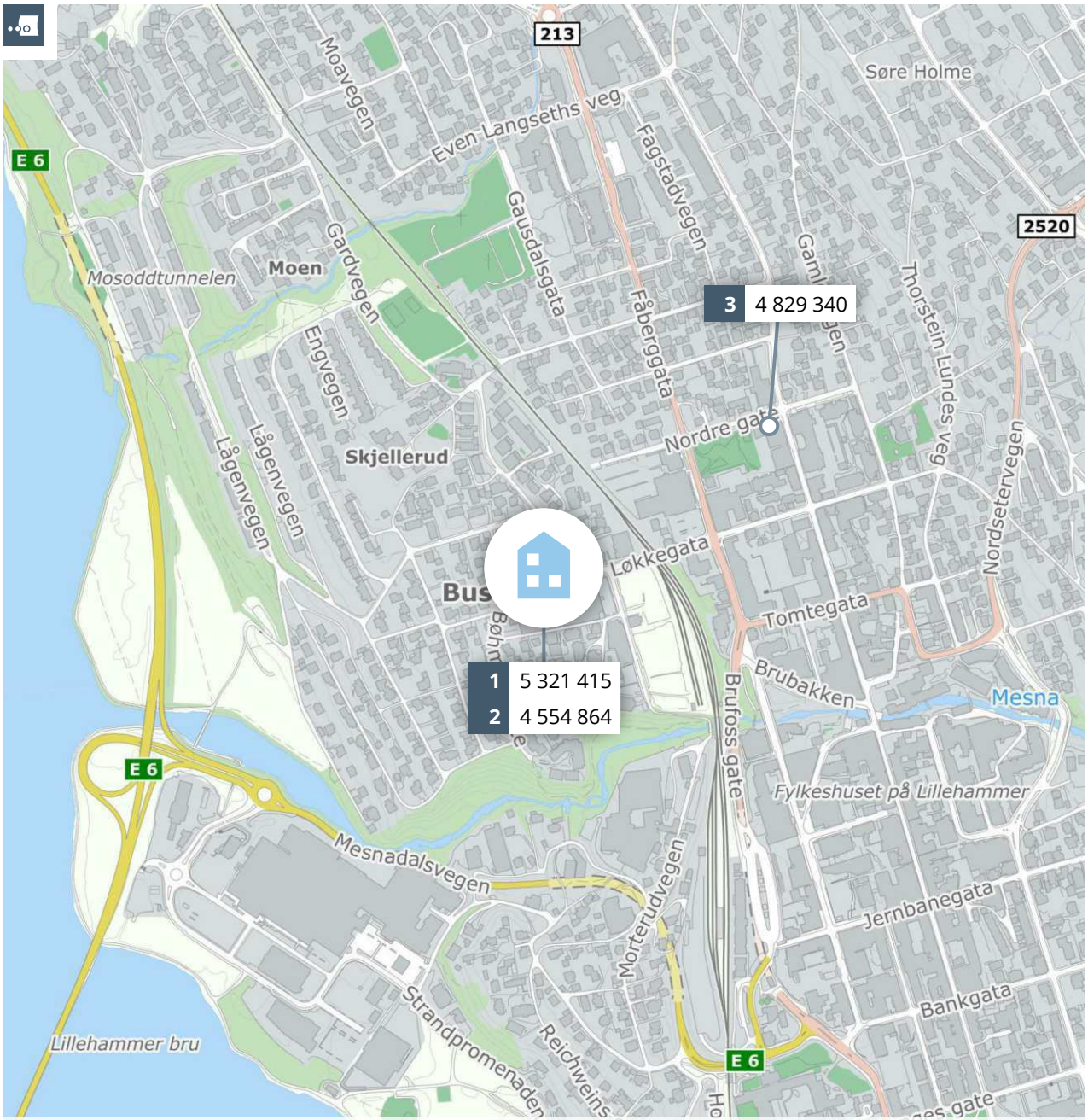
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØKKEGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 16.09.2026

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: Hege Mjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 200 BNR 508 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BUSMOEN

Verdivurdert til

4 800 000

91 280	4 891 280	48 416
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	7 207
Formue	71 428
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løkkegata 10 103 m² 2006 3. etg 2 sov	16.04.2026	5 100 000	**4 850 000**	471 415	5 321 415	**51 664**
2 Løkkegata 10 105 m² 2007 2. etg 2 sov	16.03.2026	4 400 000	**4 460 000**	94 864	4 554 864	**43 380**
3 Nordre gate 11 88 m² 1988 2. etg 2 sov	21.04.2026	4 090 000	**4 700 000**	129 340	4 829 340	**54 879**

Lys, romslig og lettstelt leilighet i 3. etasje i Løkkeparken Borettslag. Leiligheten har en god og sosial planløsning med romslig stue og spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, to gode soverom og praktisk bod.

Store vindusflater gir godt med dagslys, og fra stuen er det utgang til en flott, sørvendt innglasset balkong på ca. 17 m² samt en åpen balkong på ca. 9 m². Her får du gode uteplasser med flott utsikt mot Mjøsa og omkringliggende landskap.

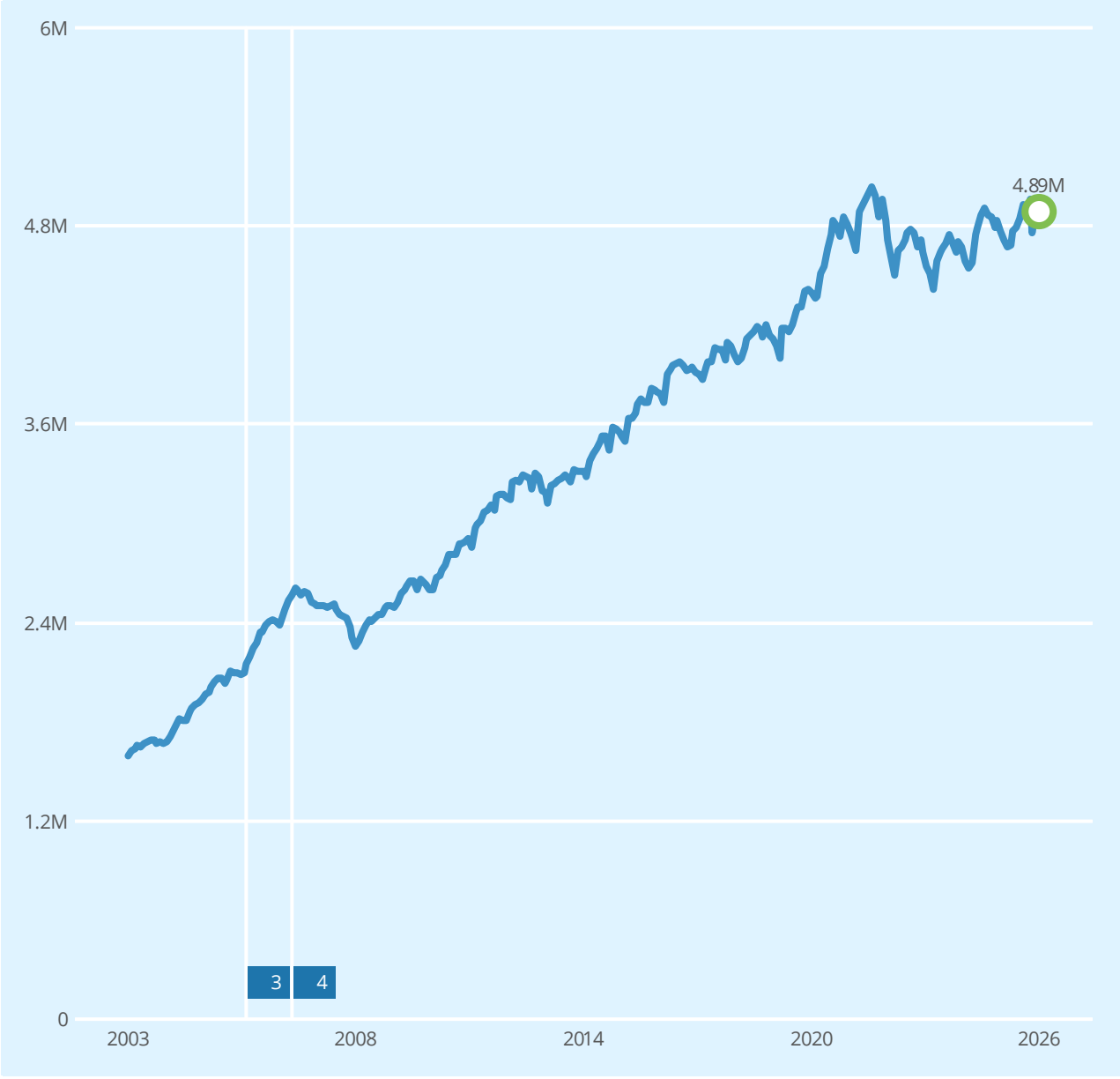
Leiligheten har heisadkomst og parkeringsplass i felles garasjekjeller, hvor det også følger med en bod på ca. 6 m². En praktisk og komfortabel bolig med gode oppbevaringsmuligheter og fine utearealer.

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
2
3
4

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BUSMOEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 639 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i BUSMOEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.8M
3.6M
3 503 000 Prisantydning i snitt
3 389 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
66
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 765 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

48 416 Løkkegata 10 Totalpris 4 890 000

48 126 BUSMOEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 508

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-2088 **Eiendomsverdi ref nr:** GX1859

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Kristian Engeseth

ABACUS TAKST AS

E

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Ole Kristian Engeseth
Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no
994 93 320

Medansvarlig

Trond Hagen

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@abacustakst.no
415 08 373

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

BELIGGENHET
Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i Lillehammer sentrum, med umiddelbar nærhet til den historiske Gågata. Det er gåavstand til alle byens fasiliteter, inkludert butikker, serveringssteder, kulturtilbud og Lillehammer skysstasjon med gode tog- og bussforbindelser. Området kombinerer det urbane sentrumslivet med kort vei til fine parker og rekreasjonsområder.

BEBYGGELSEN
Leilighet i boligblokk over 3 etasjer oppført i betong. Bygningen er bygget i 1977 og renovert i 2006-2007.
Yttervegger over terreng er av pusset mur/betong. Vinduer i tre med isolerglass, brann og lyd klassifisert inngangsdør i tre og dør til balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Leiligheten inneholder entre, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til innglasset og åpen balkong.

STANDARD
Leiligheten har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.
Innvendige overflater er parkett på gulv, malt strie på vegger og malte glatte flater i himlinger.
Bad i første etasje med varmekabler og fliser på gulv og vegger er nytt i 2007.
Oppvarming med strøm og propan ovn. Se boligens energiattest.
Naturlig til-luft, men uten avtrekk. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN
Felles eiet tomt med asfaltert adkomst og parkering.

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Bygningen er fra 1977, oppgradert og modernisert de senere årene.
Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på.
Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Leilighetens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør med ukjent alder og en balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2006.
Det er sørvendt åpen balkong på ca 9m2 og innglasset balkong på ca17m2.
Det er også takoverbygd balkong ved inngangsparti på ca17m2.
Denne brukes som gangsone for naboer.
Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.
Veggene har malt strie, og himlingene har malte glatte flater.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-vegger og himlinger tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er installert en propanfyrt peisovn på stue. Den er ikke funksjonstestet.
Innvendige dører er malte og glatte.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner) og propanfyring.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2007. Ingen opplysninger om fornyinger.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 25 mm fall mot sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett,

Beskrivelse av eiendommen

dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved dusjvegg fra bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank montert i kjøkkenbenk.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1977.

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

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

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

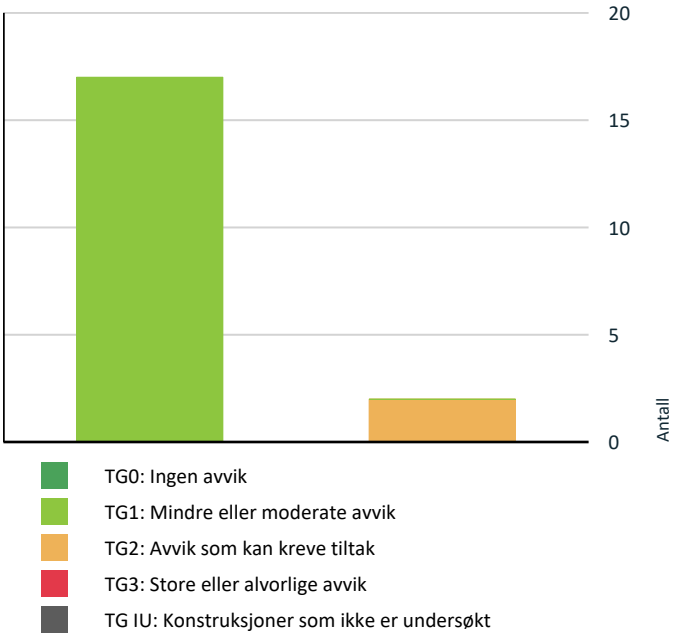
Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er 95cm og kravet er 100cm. Gå til side

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

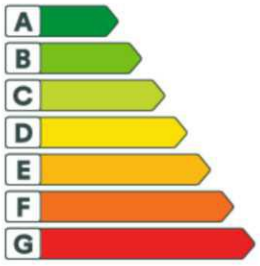
Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Leilighetene er bygget i 2007
opprinnelig bygning er fra 1977

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ikke bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør med ukjent alder og en balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2006.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er sørvendt åpen balkong på ca 9m2 og innglasset balkong på ca17m2.
Det er også takoverbygd balkong ved inngangsparti på ca17m2. Denne brukes som gangsone for naboer.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er 95cm og kravet er 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malt strie, og himlingene har malte glatte flater.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-vegger og himlinger tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert en propanfyrt peisovn på stue. Den er ikke funksjonstestet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte og glatte.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner) og propanfyring.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007. Ingen opplysninger om fornyinger.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 25 mm fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved dusjvegg fra bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11 %.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank montert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1977.

Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er 95cm og kravet er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

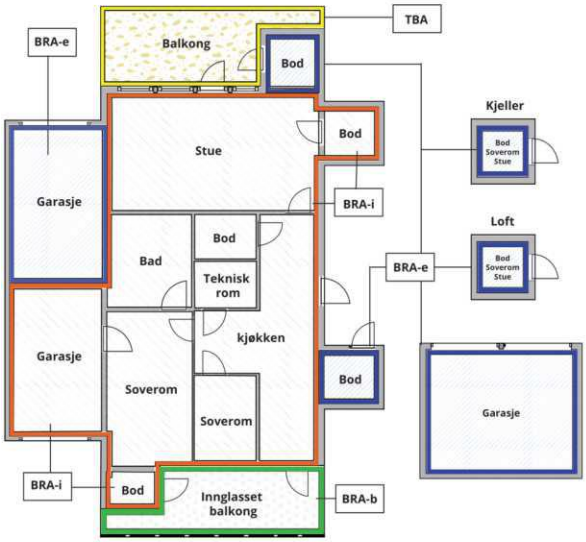
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	101		17	118	9
1. Etasje					
Parkeringskjeller		6		6	
SUM	**101**	**6**	**17**		**9**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kjøkken, bad, bod, soverom 1, soverom 2, spisestue, stue		Innglasset balkong
1. Etasje		Felles inngang og trapperom	
Parkeringskjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Takstmannen var alene på befaringen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	508		0	4201.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løkkegata 10

Hjemmelshaver
Løkkeparken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØKKEPARKEN BORETTSLAG	990993785			Lyngen Ingebjørg Laderud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
40	71 428	*02.09.2026*	91 304	*02.09.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i Lillehammer sentrum, med gangavstand til den historiske Gågata.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt med asfaltert adkomst og parkeringsplasser ved inngang. Plen og diverse beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP674412			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	14.09.2026	
3	14.09.2026	
4	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260272
Addresse	Løkkegata 10		
Postnr.	2615	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Ingebjørg Laderud Lyngen		
Selgers navn	Åse Lyngen		
Selgers navn	Odd-Terje Lyngen		
Selgers navn	Øyvind Lyngen Laderud		

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

Avdødes navn:

Ingebjørg Laderud Lyngen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
Å L
O L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:
Å L
O L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er laget innglasset terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

Initialer selger:
Å L
O L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
Å L
O L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.09.2026

Signert av *Åse Lyngen*

Signert av *Odd-Terje Lyngen*

Signert av *Øyvind Lyngen Laderud*

Initialer selger:
Å L
O L
Ø L

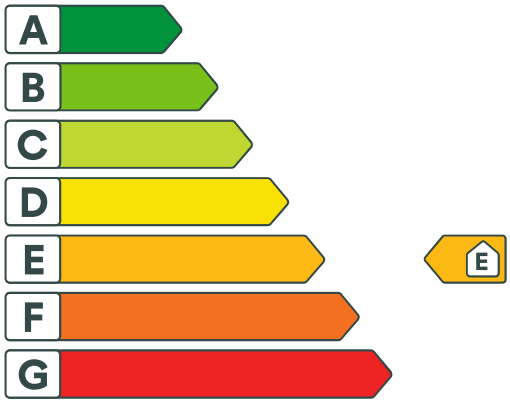
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343266**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12291760**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **508**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0306**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **210,91**

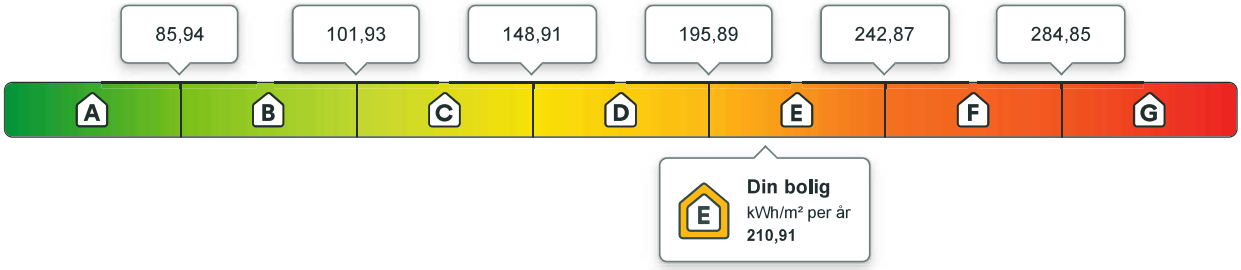
Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 368,17	**261,07**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Løkkeparken Borettslag	**Vår ref.:**	1416/40	**Fødselsdato eier:**	16.12.1929
LØKKEGATA 10	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2615 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Ingebjørg Laderud Lyngen		
Organisasjonsnr: 990 993 785	**Andelsnr:**	40		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 207**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 271
	Avdrag felleslån	143
	Renter IN	5 722
	Avdrag IN	6 013
	Renter IN	2 279
	Renter IN	-5 722
	Avdrag IN	-6 013
	Renter IN	-2 279
	Avdrag IN	320
	Renter felleslån	460
	Avdrag IN	-320
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	733
	ABM GASS	600

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.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	91 344	Gjeld siste årsoppg.:	92 180
Klient ajourf. lån:	47 695 686,77	Klient gj. s. årsoppg.:	14 036 599

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61888160387, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.09.2026: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 129

Saldo per 02.09.2026: 816 110

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.06.2013 (siste termin 01.06.2037)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 119 089

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 098 910

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 60318014704, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.09.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 02.09.2026: 9 394 647

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2061)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 451 688

Boligopplysninger:

Løkkeparken Borettslag	**Vår ref.:**	1416/40	**Fødselsdato eier:**	16.12.1929
LØKKEGATA 10	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2615 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Ingebjørg Laderud Lyngen		

Organisasjonsnr: 990 993 785

3: Fellesgjeld

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 446 410

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 60308131249, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.09.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 02.09.2026: 2 955 667

Andel av saldo: 91 345

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2050)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karin Birgitta Engh Ericsson

Adresse: LØKKEGATA 10

Postnr/-sted: 2615 LILLEHAMMER

Telefon: Mob.: 98466777

E-post: lokkeparken@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	92 180	Andre inntekter:	2 777
Annen formue:	71 428	Utgifter:	12 080		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	900 000
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	200/508		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4168

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP674412

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0306

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom + kjøkken
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Boligopplysninger:

Løkkeparken Borettslag	**Vår ref.:**	1416/40	**Fødselsdato eier:**	16.12.1929
LØKKEGATA 10	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2615 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Ingebjørg Laderud Lyngen		

Organisasjonsnr: 990 993 785

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Storbyfellesskap

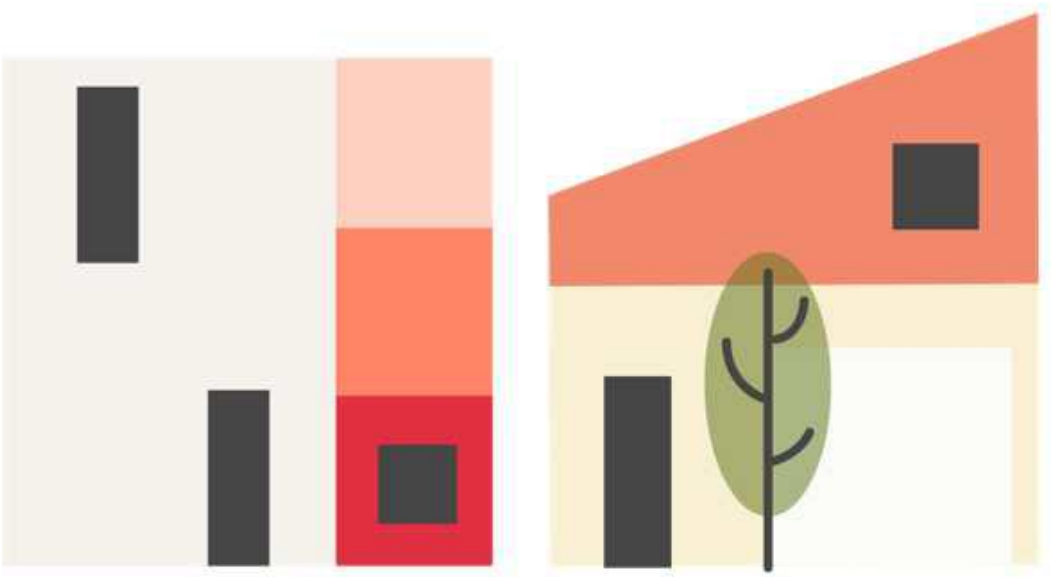
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Fasiliteter:

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Løkkeparken Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Fabrikken

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 ordinær generalforsamling i Løkkeparken Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Fabrikken

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

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

Viktig at alle oppretter en bruker 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 Vedtektsendring - tillegg kortidsutleie

5.2 Etablering av fiberkabel for TV/bredbånd

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 80 000,- samlet til fordeling i styret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - tillegg korttidsutleie

I 2021 ble det i Burettslagslova innført tidsmessig begrensing i mulighetene til korttidsutleie av leiligheter i borettslag til kun å tillate 30 dager per år. Begrensningen gjelder både utleie og utlån og kan ikke fravikes. Denne begrensningen har til nå ikke vært innført i vedtektene våre, og det er uklart i hvilken grad beboere kjenner til dette.

Løkkeparken har en beliggenhet som vil være attraktiv for korttidsutleie som et alternativ til annen kommersiell innkvartering. Dette særlig som det foregår mange ulike arrangementer i Lillehammer, der rimelig korttidsleie appellerer til aktuelle brukersegmenter. Det er stadig flere steder som rapporterer om problemer der denne typen utleie vinner popularitet andre steder i landet. For å komme evt problemer i forkjøpet foreslår styret at denne lovmessige begrensningen også blir tatt inn i vedtektene.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Tillegg til §4-2: Bruksoverlating

(3) Uten styrets godkjenning, men med meldeplikt, kan bruken av hele boligen overlates til korttidsutleie (via AirbnB, finn.no, booking.com,e.l.) i inntil 30 dager pr kalenderår så lenge eieren selv bor i boligen når den ikke leies ut.

Av sikkerhetsmessige grunner skal navn, telefon og e-post-adresse til leietaker, tidspunkt for utleie og antall personer alltid meldes til styret på forhånd.

5.2 Etablering av fiberkabel for TV/bredbånd

I dag har borettslaget TV/bredbånd via gammel koaxkabel (kobber) fra Telenor. Det er en kostbar og lite fleksibel løsning for oss. Det er også en løsning som er dyr å vedlikeholde for leverandør og vil trolig bli stadig mer kostbar for abonnentene. Etter siste prisjustering betaler vi kr. 733,- pr måned. Som tidligere varslet har styret jobbet for å finne alternative, bedre og billigere løsninger. Både Telenor og Eidsiva tilbyr etablering av fiberkabel uten etableringskost for borettslaget, men med bindingstid til leverandør.

Styret har innhentet tilbud fra både Eidsiva og Telenor. Tilbudene er relativt likeverdige, men Eidsiva ligger jevnt over i pris og har 11 basiskanaler for TV. Eidsiva kan etablere fiberkabel til borettslaget 'kostnadsfritt' forutsatt at vi binder oss til Eidsiva som leverandør i 60 måneder. Telenor krever 48 måneder bindingstid og har 14 TV-kanaler. Styrets vurdering er at Telenors tilbud totalt sett er gunstigere. Også for en ren internettløsning uten TV er Telenors tilbud gunstigere.

Styret velger derfor å anbefale at borettslaget velger å inngå avtale med Telenor om å bytte gammel kobberkabel med fibertilknytning og pakken Frihet S. I den pakka kan den enkelte beboer velge om man ønsker et alternativ med både TV og internett eller kun internett. Det alternativet man da velger har en bindingstid (for beboer) på 24 måneder, men etter den tid kan man eventuelt bytte alternativ innenfor den samme pakka. Man kan ikke være uten abonnement. Alternativene blir nærmere presentert på møtet.

Alternativ 1:

- Hastighet = 50 Mbps
- TV – Basis kanalene (14 kanaler, flere kan kjøpes til)
- 528,- pr md inkl. leie av dekoder

Alternativ 2:

- Hastighet = 1.000 Mbps
- TV – Streames og betales utenom
- 399,- pr md

Forslag til vedtak: Løkkeparken inngår ny avtale med Telenor om etablering av fiberkabel.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Birgitta Engh Ericsson, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Gjøsund, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Harry Hoel, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Johanna Albertsen Wråli, Valgt fra 23.04.2025, trer ut av styret etter eget ønske.

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

To styremedlemmer er på valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 539 881**	**276 493**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-618 270	1 639 507
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 000 912	-2 107 439
Endringer i andre langsiktige poster	-956 978	1 731 321
B. Årets endring disponible midler	**425 664**	**1 263 388**
C. Disponible midler	**1 965 545**	**1 539 881**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 058 904	1 678 699
Kortsiktig gjeld	-93 359	-138 818
C. Disponible midler	**1 965 545**	**1 539 881**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Løkkeparken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 428 109	3 558 441	3 665 687	3 582 867
Sum leieinntekt		**3 428 109**	**3 558 441**	**3 665 687**	**3 582 867**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	27 000	0	0
Diverse inntekt	2	8 202	3 048	0	0
Sum annen inntekt		**8 202**	**30 048**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 436 311**	**3 588 489**	**3 665 687**	**3 582 867**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	11 280	11 300	11 280
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		268 777	325 093	309 000	262 000
Kostnad eiendom/lokale	5	122 906	157 236	155 500	166 000
Kommunale avgifter/renovasjon		584 877	544 294	594 000	593 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	6 893	7 300	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 954	10 070	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 002 306	591 067	342 500	270 000
Revisjonshonorar		6 849	6 185	7 000	7 700
Forretningsførerhonorar		118 895	114 432	119 000	124 400
Andre honorar	9	71 247	41 123	15 800	26 500
TV/bredbånd		334 806	297 868	305 000	341 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		345	239	0	0
Kontingent og gaver		13 710	12 639	12 300	15 350
Forsikring		259 159	239 444	266 400	306 500
Eiendomsskatt		263 229	268 149	268 200	263 300
Andre kostnader	10	7 350	6 230	7 500	8 200
Sum kostnad		**5 155 915**	**2 712 240**	**2 500 800**	**2 484 230**
Driftsresultat før IN		**-1 719 604**	**876 249**	**1 164 887**	**1 098 637**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 806 068	1 652 705	0	0
Driftsresultat etter IN		**86 464**	**2 528 954**	**1 164 887**	**1 098 637**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		75 634	51 568	20 000	30 000
Rentekostnad		780 368	941 015	998 839	835 932
Netto finansposter		**704 734**	**889 447**	**978 839**	**805 932**
Årsresultat		**-618 270**	**1 639 507**	**186 048**	**292 705**
Overført til/fra annen egenkapital		-618 270	1 639 507	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-618 270**	**1 639 507**	**0**	**0**

Balanse 2025 Løkkeparken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 400 000	3 400 000
Bygninger	4	79 306 000	79 306 000
Påkostninger	4	103 594	103 594
Sum anleggsmidler		**82 809 594**	**82 809 594**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 145	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 111
Forskuddsbetalte kostnader		164 696	142 067
Innestående konsernkonto og bank		1 888 063	1 532 521
Sum omløpsmidler		**2 058 904**	**1 678 699**
SUM EIENDELER		**84 868 498**	**84 488 293**

Balanse 2025 Løkkeparken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		205 000	205 000
Sum innskutt egenkapital		**205 000**	**205 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 652 327	11 270 596
Sum opptjent egenkapital		**10 652 327**	**11 270 596**
Sum egenkapital	**11**	**10 857 327**	**11 475 596**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 164 934	12 164 023
Borettsinnskudd		24 812 000	24 812 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	34 940 878	35 897 856
Sum langsiktig gjeld		**73 917 812**	**72 873 878**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 012	130 496
Påløpne renter		3 635	4 291
Annen kortsiktig gjeld		2 712	4 031
Sum kortsiktig gjeld		**93 359**	**138 818**
Sum gjeld		**74 011 171**	**73 012 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 868 498**	**84 488 293**
Pantstillelser	13	73 917 812	72 873 878

Sted:_____ Dato:_____

Karin Birgitta Engh Ericsson
Styreleder

Johanna Albertsen Wråli
Styremedlem

Trond Gjøsund
Styremedlem

Harry Hoel
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 046 672	2 046 672
3614 Brenselsinntekter	158 700	151 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	304 548	284 868
3650 Innkrevde felleskostn. renter	775 797	910 286
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	142 392	164 815
Sum	**3 428 109**	**3 558 441**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	8 202	3 048
Sum	**8 202**	**3 048**

Konto 3990 gjelder el-bil lading.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur el-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 306 000	3 400 000	103 594
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 306 000	3 400 000	103 594
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 306 000	3 400 000	103 594
Anskaffelsesår :	2007	2007	2023
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF-Skadeforsikring med polisenr. SP674412. Borettslaget består av 41 andeler.
Byggeår er 2007. Borettslagets adresser er Løkkegata 10, 2615 Lillehammer.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget har G.nr 200, b.nr 508.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	20 329	18 151
6341 Brannalarm	0	19 120
6360 Annet renhold	0	5 688
6361 Fast renhold	70 043	61 549
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 562	50 448
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 972	2 279
Sum	**122 906**	**157 236**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	7 226	6 893
Sum	**7 226**	**6 893**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 138
6540 Inventar	500	8 493
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 532	0
6552 Driftsmateriell	922	438
Sum	**2 954**	**10 070**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 500 194	4 981
6602 Vedlikehold VVS	3 781	5 768
6603 Vedlikehold elektro	88 988	449 699
6611 Vedlikehold heiser	40 469	78 895
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 405
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	142 828	26 695
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	208 427	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	210	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 415	2 625
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 993	0
Sum	**3 002 306**	**591 067**

Konto 6601 gjelder utskifting av takoverbygg balkonger.
Konto 6621 gjelder skifte porttelefon anlegg.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 500	41 123
6730 Teknisk honorar	41 500	0
6750 Vakthold	7 248	0
Sum	**71 247**	**41 123**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-avtale samt bistand låneopptak og ekstra general forsamling.
Konto 6730 gjelder bistand vedrørende råteskade, utskifting tak til balkonger.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	2 500	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	2 100
7770 Betalingskostnader	699	1 099
7773 Omkostninger innkreving	2 319	2 306
7795 Husleietap	-168	725
Sum	**7 350**	**6 230**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	205 000	0	205 000
Sum innskutt egenkapital	**205 000**	**0**	**205 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 270 596	-618 269	10 652 327
Sum opptjent egenkapital	**11 270 596**	**-618 269**	**10 652 327**
Sum egenkapital	**11 475 596**	**-618 269**	**10 857 327**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Vedlikehold	Refinansiering	
Lånenummer:	**60308131249**	**60318014704**	**61888160387**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2007
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.03.2061	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	14 722 089	58 451 533
Lånesaldo 01.01:	0	11 263 738	900 285
Avdrag i perioden:	17 299	932 610	49 179
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 982 701**	**10 331 127**	**851 106**
Saldo 5 år frem i tid:	2 669 592	9 815 134	550 706
Andelssaldo 01.01:	0	3 378 036	32 519 819
Innbetalt IN i perioden:	0	849 090	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	29 640	1 776 429
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 197 487**	**30 743 391**
Sum pantegjeld for lån:	**2 982 701**	**14 528 614**	**31 594 497**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308131249	1	121 991	121 991
	1	114 223	114 223
	1	108 854	108 854
	1	102 917	102 917
	2	96 349	192 698
	1	96 033	96 033
	1	94 864	94 864
	1	94 264	94 264
	2	93 664	187 328
	1	92 180	92 180
	1	87 980	87 980
	1	86 780	86 780
	2	84 696	169 392
	2	81 412	162 824
	1	74 275	74 275
	2	73 075	146 150
	1	70 390	70 390
	1	64 738	64 738
	1	64 138	64 138
	2	63 222	126 444
	1	60 538	60 538
	2	58 769	117 538
	1	57 853	57 853
	1	55 769	55 769

Langsiktig gjeld

	2	51 316	102 632
	2	48 032	96 064
	4	40 864	163 456
	1	36 379	36 379
	1	34 011	34 011
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60318014704	1	556 373	556 373
	1	530 223	530 223
	1	469 310	469 310
	1	467 772	467 772
	1	459 158	459 158
	1	428 547	428 547
	1	422 702	422 702
	1	412 550	412 550
	1	396 552	396 552
	1	361 789	361 789
	2	355 943	711 886
	1	342 869	342 869
	1	315 335	315 335
	1	312 412	312 412
	2	307 951	615 902
	1	294 876	294 876
	2	286 262	572 524
	1	281 801	281 801
	1	271 649	271 649
	2	249 960	499 920
	2	233 963	467 926
	4	199 045	796 180
	1	177 203	177 203
	1	165 666	165 666
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61888160387	1	530 866	530 866
	1	170 861	170 861
	1	149 379	149 379

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	49 105 812
Innskuddskapital	24 812 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**73 917 812**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**82 809 594**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Løkkeparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkkeparken Borettslag

Styreleder	Karin Birgitta Engh Ericsson (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Trond Gjøsund (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Johanna Albertsen Wråli (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Harry Hoel (sign.)	15.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Løkkeparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkeparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and 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: 2ZH1T-WUQ93-RYQN4-7POEM-P75QD-K033P

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: 2ZH1T-WUQ93-RYQN4-7POEM-P75QD-K033P

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
2026-03-19 14:20:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZH1T-WUQ93-RYQN4-7POEM-P75QD-K033P

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 - Løkkeparken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karin Birgitta Engh Ericsson
Styremedlem, Trond Gjøsund
Styremedlem, Harry Hoel
Styremedlem, Johanna Albertsen Wråli

Styret i Løkkeparken Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Løkkeparken Borettslag 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. Løkkeparken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 990993785

Løkkeparken Borettslag består av 41 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Løkkeparken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP674412. 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.

Løkkeparken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak kontroll ladeanlegg elbil. I januar gjennomførte El-installasjon årlig kontroll på ladeanlegget i parkeringskjelleren. Det er viktig at laderledningen ikke ligger langs bakken slik at den kan bli utsatt for mekaniske skader. En krok for oppheng av ledningen er påkrevd.
- Tiltak service heis.
- Tiltak brannalarm ettersyn. Det gamle brannsystemet ble byttet ut.
- Tiltak gassanlegg tilstandskontroll
- Tiltak tilsyn ventilasjonsanlegg. Det er gjennomført befaring av ventilasjonsanlegget.

Styrets arbeid

Årsmelding 2025

Styret har avholdt 9 møter og behandlet 63 saker. Det har i tillegg vært kontakt på e-post og telefon.

Årets dugnad ble gjennomført 26. april med godt både oppmøte og vær. Etterpå var det hyggelig samvær med kaffe og vafler i pergolaen.

Økonomi

Økonomien og likviditeten i borettslaget er god. For detaljer henvises til årsregnskapet.

Vedlikeholdsoppgaver gjennomført i 2025

Takoverbygg verandaer i 2. etg.

Det som i utgangspunktet skulle være en relativt enkel jobb med utskifting av takpapp på takoverbyggene viste seg å være en udetonert bombe. Det ble funnet råte i samtlige tak, også i de bærende limtredragerne som holder takene oppe på hver side. Dette måtte utbedres og arbeidet har gått veldig greit. Styret og takeierne er godt fornøyd med både arbeid, framdrift og resultat. Kostnad kr. 2 500 000.

Ferdigstilling av ny fordeling, kablene til snøsmelteanlegget i 3. etg.

Oppdelingen av varmekablene til snøsmelteanlegget i 3. etg. i separate soner ble ferdigstilt. Kostnad 2025 kr 88 000. Totalkostnad kr. 257 000.

Utskifting av porttelefon

Porttelefonanlegget har hatt en ustabil funksjon gjennom flere år, uten at feilsøk har avdekket problemet. Når anlegget sluttet helt å virke ble det etter faglige råd nødvendig å skifte hele porttelefonanlegget. I det nye anlegget ble det mulig å velge til kamera på svarenheten, noe mange tok tilfellet i akt og gjorde. Kostnad kr. 193 000.

Utskifting av nøkkelbryter

Nøkkelbryteren (fjernåpningen) til ytterdøra har lenge vært vrang og blitt stadig verre, i perioder nær sagt umulig å bruke. Det viste seg at godset i sylinderen var slitt, det var blitt hakk i metallet slik at nøklene ikke lengre passet til pinnene i sylinderen. Styret har fått skiftet låssylinder, og nå kan nøkkel enkelt og uten press føres inn i sylinderen og vris uten makt – vips, så går døra opp! Kostnad kr. 10 500.

Utskifting av brannvarslingssentral

Siste brannettersyn avdekket at brannvarslingssentralen var i ferd med å bli utdatert på grunn av elde, og det ikke lengre var mulig å få reservedeler i tilfelle funksjonssvikt. Brannvarslingssentralen er nå skiftet og oppgradert til gjeldende status, og G2-nett koblet ut. Kostnad kr. 69 000.

Ekstra brannsikring i samsvar med nye TEK byggeregler

I forbindelse med rehabilitering av leilighetene i 1. etg etter rørbruddet og påfølgende vannskader måtte det gjennomføres ytterligere tiltak enn det som ble dekket av forsikringen for å tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Dette måtte dekkes av borettslaget. Kostnad kr. 55 000.

Omkobling av brannsignal i heisen

Heisen reagerte ikke på brannalarm, en kritisk feil. Brannsignal i styringen måtte kobles om og brannfunksjonen måtte programmeres om. Kostnad kr. 7 600.

Befaring av ventilasjonsanlegget

Et felles ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk, som i Løkkeparken, vil aldri bli så bra som ei kjøkkenvifte i en enebolig med direkte trekk ut. Forutsatt at beboer selv har tatt de grepene som kan bedre funksjonaliteten i den enkelte leilighet, så er konklusjonen etter befaringen at anlegget er så godt som det kan være, og at det derfor ikke er aktuelt med tiltak. Kostnad kr. 7 000.

Vask av veggene i trappehuset

De analoge lysarmaturene, som ble skiftet i 2024, hadde avsatt skjemmende merker på veggene i trappehuset. Styret innhentet og aksepterte tilbud på vask etter utskiftingen til led-belysning. Vår faste renholdsleverandør har gjort et flott arbeid med fjerning av merkene. Kostnad kr. 7 500.

Skilting

Det har manglet tilvisningsskilting for for hovedstoppekran og samlingspunkt ved eventuell evakuering. Styret har sørget for at skilt for samlingspunkt er slått opp ved søppelmolokene, og at det er tilvisningsskilter til hovedstoppekran i garasjekjeller. Kostnad kr. 1 000.

Samtlige postkasser er enhetlig merket med leilighetsnummer. Kostnad kr. 1 500.

Mulighet for etablering av fiber for TV og internett

Tilgang til TV og internett skjer nå via coax-kabel, og er forholdsvis kostbart. Styret har arbeidet med alternative løsninger for å få oppgradert dette nettet til fiber. Dette blir framlagt som egen sak til generalforsamlingen.

Oppgradering i fellesområde 1. etg

I forbindelse med rehabiliteringen etter rørbruddet i 1. etg., har beboerne på eget initiativ og dugnad malt samtlige vegger i fellesområdet i en varmere og mer innbydende farge, med flott resultat.

Oppgaver i 2025 i hht vedlikeholdsplanen

Gassregnskap og budsjett

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Oppgaver i 2025 i hht vedlikeholdsplanen

d for utførel	Arbeidets art og omfang	Enhet	Mengde	Ansvarlig
2025	Ettersyn og overflatebehandling av vinduer og dører	stk	20	Andelseier
2025	Installasjon av Waterguard i leiligheter	stk	42	Andelseier
2025	Balkong(tak) Plan 2 REHAB+ maling i Gårdsrom	stk	6	Ok - Samtlige 12 er nye
2025	Ventilasjon garasje, skifting av display og eksosføler		1	Utsatt (i tråd m forslag iplanen)
2025	Utskifting av VV-beredere	stk		Andelseier
2025	Ettersyn / kontroll av felles ventilsjonsanlegg garasje	stk	1	Ok - begge vifter

Gassregnskap og budsjett

	2026 budsjett		2025	
Inntekter	**Totalt**	**Per leilighet**	**Totalt**	**Per leilighet**
- Konto 3614 (Brenselsinntekt	162 150	7 050	158 700	6 900
SUM	162 150	7 050	158 700	6 900
Kostnader				
- Sum faste månedlige kostn	129 178	5 616	125 173	5 442
- Årlig kontroll	25 900	1 126	24 667	1 072
- Annet		-		
- Kommunale avgifter	6 600	287	6 928	301
SUM	161 678	7 029	156 768	6 816
Resultat	472	21	1 932	84

VALGKOMITÈEN 2025/2026

LØKKEPARKEN BORETTSLAG

Styret i borettslaget har i 2025/2026 bestått av følgende:

Birgitta Ericsson..... styreleder (står på valg)
Harry Hoel..... gjenstår 1 år
Trond Gjøsund..... står på valg
Johanna Wråli..... går ut av styret

Innstilling fra valgkomitèen til nytt styre for 2026/2027 er følgende:

Birgitta Ericsson tar gjenvalg som styreleder for 2 år

Styremedlemmer:
Kari Haugen..... går inn for 1år (rest Wråli)
Harry Hoel..... gjenstår 1 år
Trond Gjøsund..... gjenvelges for 2 år

Valgkomitèen har bestått av Odd Berntsen og Jorunn Johansen:

Forslag til ny valgkomitè;
Odd Berntsen..... gjenstår 1 år
Jorunn Johansen..... gjenvelges for 2 år

Med vennlig hilsen
for valgkomitèen Løkkeparken brl

Odd Berntsen

J. Johansen
Jorunn Johansen

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 ordinær generalforsamling i Løkkeparken Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Fabrikken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Guttorm Støen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23.

Antall fremlagte fullmakter: 1.

Totalt: 24.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 80 000,- samlet til fordeling i styret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - tillegg korttidsutleie

Tillegg til §4-2: Bruksoverlating:

(3) Uten styrets godkjenning, men med meldeplikt, kan bruken av hele boligen overlates til korttidsutleie (via AirbnB, finn.no, booking.com,e.l.) i inntil 30 dager pr kalenderår så lenge eieren selv bor i boligen når den ikke leies ut.

Av sikkerhetsmessige grunner skal navn, telefon og e-post-adresse til leietaker, tidspunkt for utleie og antall personer alltid meldes til styret på forhånd.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Etablering av fiberkabel for TV/bredbånd

Vedtak:
Løkkeparken inngår ny avtale med Telenor om etablering av fiberkabel,

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Birgitta Ericsson for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kari Haugen for 1 år.

Valgt ble: Trond Gjøsund for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:

Odd Berntsen for 1 år.

Jorunn Johansen for 2 år.

Protokoll for Løkkeparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Guttorm Støen (sign.)	23.04.2026

Trivselsregler for Løkkeparken Borettslag

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 2009.12.15
Revidert i generalforsamling 2023.05.10

1. Generelt

Trivselsreglene skal bidra til at Løkkeparken Borettslag blir et godt sted å bo.
Trivselsreglene tar utgangspunkt i borettslagsloven og borettslagets vedtekter.
I tvilstilfeller gjelder vedtektene foran trivselsreglene.
Styret er av generalforsamlingen pålagt å sørge for at borettslagets vedtekter og trivselsregler blir fulgt. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av egen husstand, fremleiere, eller andre han/ hun har gitt tilgang til borettslaget.

2. Brudd på trivselsreglene

Gjentatte brudd på trivselsreglene etter at dette er påtalt overfor andelseieren fra styret, er grunnlag for oppsigelse i henhold til vedtektene punkt 6-1.

3. Nøkler og garasjeportåpner

Tap av nøkkel og/ eller garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.
Ekstra nøkler eller garasjeportåpner kan bestilles via styret.

4. Innvendig fellesareal

Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av fellesarealene.
Det er ikke tillatt å plassere eller lagre private eiendeler i fellesarealene. Sykler kan henges på utsida av garasjebod. Lading av el-bil skal kun foregå fra ladeboks. Lek skal ikke foregå i trapperom, ganger og parkeringskjeller. Røyking er strengt forbudt i fellesarealer innendørs.

5. Risting, banking og tørking av tøy m.m.

Risting eller banking av tøy i trappeoppganger, fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
Tørking av klær på fast innretning er ikke tillatt. Små frittstående tørkestativ tillates på balkong. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot korridor.

6. Endring av fasade og lignende

Bygningsmessige tiltak ute og inne skal avklares med styret, og eventuelt godkjennes av kommunens bygningsmyndighet. Montering av parabolantenner er ikke tillatt.
Montering av luft-til-luft- eller luft-til-vann-varmepumpe er ikke tillatt.
Montering av markiser, samt innglassing av balkong, tillates i henhold til borettslagets retningslinjer og etter søknad til styret.

7. Bruksoverlating

Bruksoverlating av leilighet må skje i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter (punkt 4-2) og med søknad til styret. Parkeringsplass i kjeller skal følge leiligheten ved utleie. Parkeringsplassen kan ikke leies ut som et enkeltobjekt til andre enn beboere i borettslaget, og da med melding til styret.

8. Dyrehold

Dyrehold av ulike arter ønskes ikke.
Blinde, svaksynte eller andre som av helsemessige årsaker er avhengig av husdyr for å kunne fungere i hverdagen er unntatt fra bestemmelsene. Alt dyrehold skal søkes/ meldes til styret for godkjenning. Se forøvrig punkt 4-1-5 i vedtektene.

9. Uteareal og hageanlegg
Andelseierne skal i felleskap holde veger og hageanlegg i orden og verne om beplantningen. Ved røyking skal askebeger som er montert ved utgangsdørene benyttes. Det skal vises hensyn til beplanting, møbler, osv, samt andre beboere ved opphold og lek i utearealene. Foreldre/ foresatte, eller de som har besøk har ansvaret for barn som oppholder seg i fellesarealene.

10. Grilling
Det er ikke tillatt å grille med kull eller annen åpen varme på balkongene. Gassgrill er tillatt.

11. Utgangsdører
Utgangsdørene skal alltid være lukket og låst. Hovedinngangen skal i hovedsak benyttes av alle. Nødutgangen er kun tenkt benyttet som rømmingsveg ved brann eller ved hurtig evakuering av bygningen. Hyppig bruk av denne utgangen vil medføre unødig støy/sjenanse for naboer, og det bes om at det tas hensyn til dette, særlig om aften og natt.

12. Merking av leilighet og ringetablå.
Alle leiligheter skal merkes med beboers navn.
Beboerliste og ringetablå ved hovedinngangen skal kun endres av styret.

13. Avfallshåndtering
I Løkkeparken Borettslag praktiseres avfallssortering etter kommunens til enhver tid gjeldene bestemmelser. Søppelbeholderne skal ikke overfylles – bruk alle øremerkede beholdere til dertil egnet søppel. Det skal ikke oppbevares søppel i korridorer eller garasje. Uønsket reklame skal ikke legges i inngangsparti, men i avfallsbeholdere for papir.

14. Ro og orden
Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Leilighetene tillates ikke benyttet til næringsvirksomhet. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0600. Spesielt støyende aktiviteter er ikke tillat på helligdager og søndag, samt etter kl 2000 og før kl 0900 på hverdager. Den som skal ha fester eller lignende som må antas å kunne forstyrre de nærmeste naboene, anbefales å kontakte disse på forhånd for å avtale en gjennomføring som tar hensyn til alle parter.

15. Salg av leilighet.
Salg av leilighet skal foregå i henhold til vedtektene punkt 2-3 og 3. For øvrig skal "Brukerveiledning for leiligheten", i perm fra Hagen og Godager, følge leiligheten. Brannslukningsapparatet skal også følge leiligheten.

16. Brannvarsling
Løkkeparken Borettslag har installert automatisk brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Detektorene i leilighetene reagerer på røyk og gir signal i leiligheten når dette oppstår. Hvis flere detektorer blir utløst, eller en enkeltdetektor i fellesareal blir utløst går brannalarmen over hele bygget. Gebyr fra brannvesenet ved utrykning som følge av falsk alarm kan belastes andelseier. Felles samlingssted ved utløst brannalarm (over hele bygget) er ved søppelkonteinerne.

Styret
Løkkeparken borettslag

Vedtekter

for

Løkkeparken Borettslag

org nr 990 993 785

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

Første gang vedtatt ved stifting 23.02.2007, endret den 11.06.2013, 22.04.2024, 22.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løkkeparken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillehammer kommune og har forretningskontor i Lillehammer kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på

boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Uten styrets godkjenning, men med meldeplikt, kan bruken av hele boligen overlates til korttidsutleie (via AirbnB, finn.no, booking.com,e.l.) i inntil 30 dager pr kalenderår så lenge eieren selv bor i boligen når den ikke leies ut.

Av sikkerhetsmessige grunner skal navn, telefon og e-post-adresse til leietaker, tidspunkt for utleie og antall personer alltid meldes til styret på forhånd.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for den innvendige del av balkonger, terrasser og plenareal som er knyttet til den enkelte andelsleilighet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Ved bruk av borettslagets forsikring for skader som følger av andelseiers manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten må andelseier selv dekke egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene fordeles i henhold til brøk. Eiendomsskatt fordeles i henhold til brøk.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden til styreleder og styremedlemmene er 2 år, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Lillehammer kommune

Løkkegata 10-14 AS
Enerveien 10

2312 OTTESTAD

Dato:15.10.2007
Vår ref.: KARASP 05/01182-044
Arkivkode: HEIGB 200/508
Løpenum: 07/020403
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende BRUKSENDRING/PÅBYGG OG FRITTSTÅENDE BODER, "LØKKEPARKEN".
Adr. Løkkegata 10-14, Gnr./Bnr. 200/508

Tiltakshaver: Løkkegata 10-14 AS
Ansvarlig søker: ASH Arkitekter

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 22.09.05/16.12.05 og 24.01.06.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 03.09.07.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

Gjenstående arbeider, påpekt i midlertidig brukstillatelse, er utført.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : Totale arealer for 41 leiligheter er 5390 m2
  Bodarealer er 61 m2
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 750 i tillegg til eksisterende arealer
- *Eiendomsskatt m^2* : Totalt 5451 m2

Med hilsen

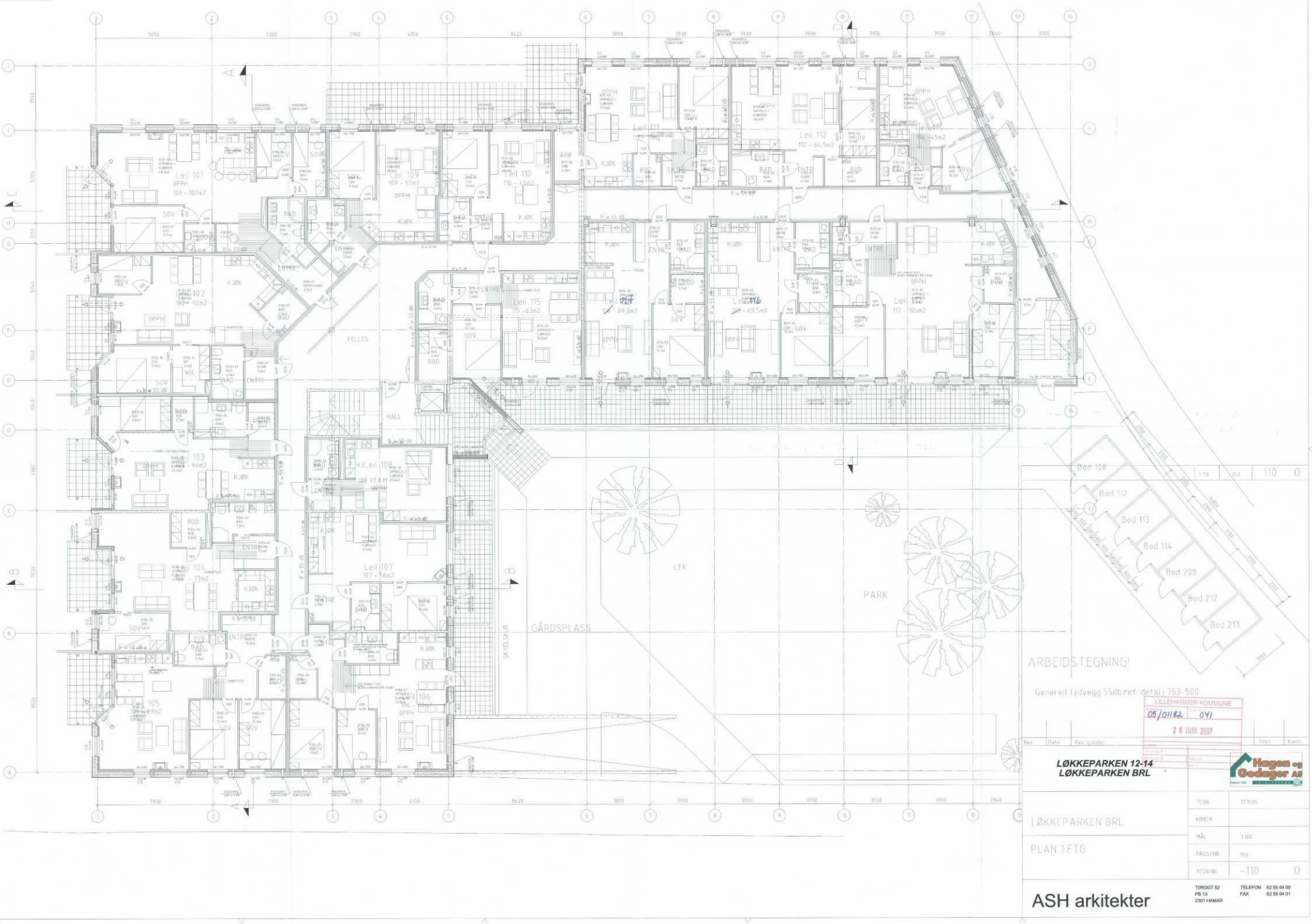
Oddvar Johansen
Fagansvarlig

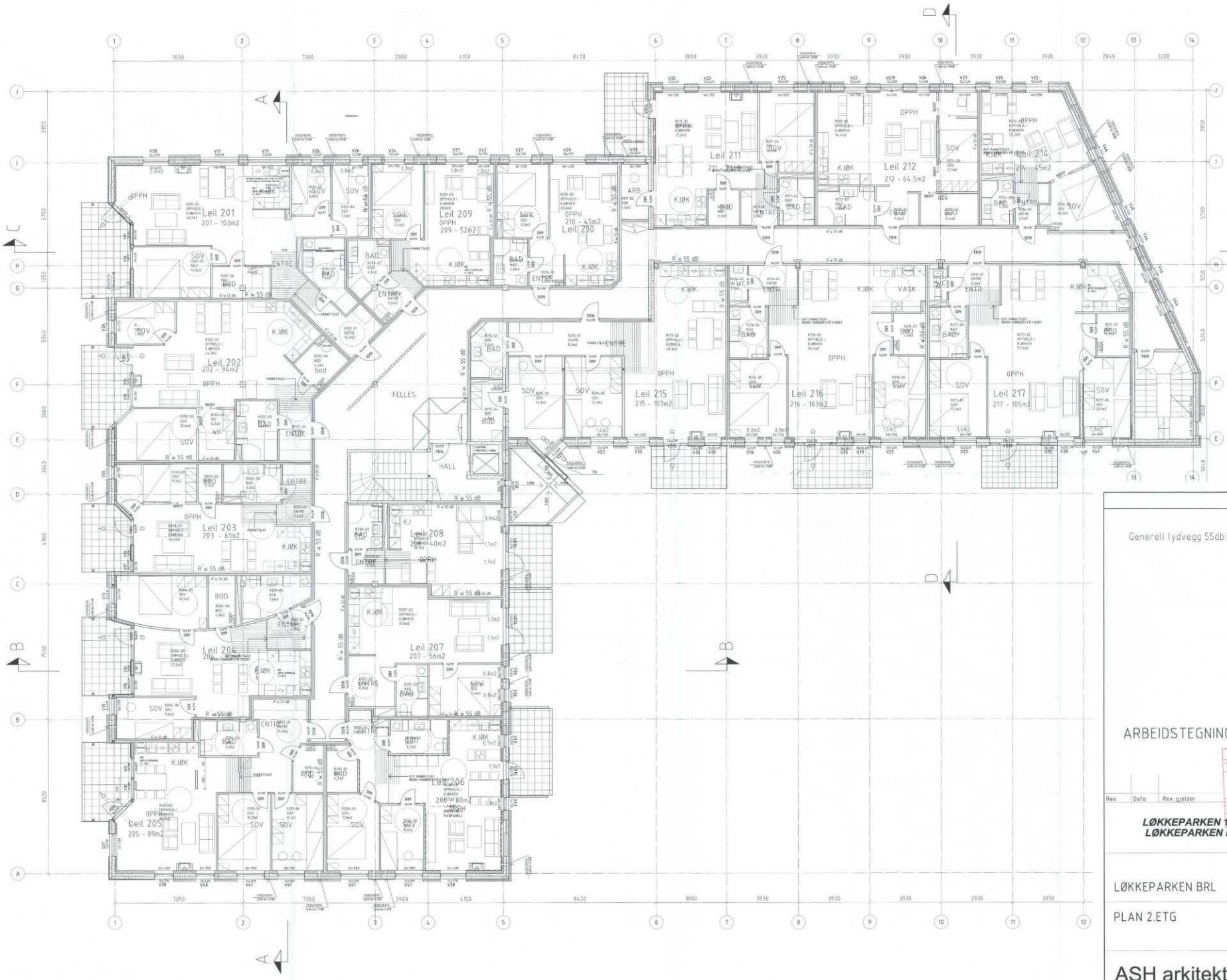
Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.
ASH Arkitekter, Torggaten 52, 2317 Hamar

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11


Leil 101
101 - 107m2
Leil 102
102 - 92m2
Leil 103
103 - 86m2
Leil 104
104 - 77m2
Leil 105
105 - 89m2
Leil 106
106 - 70m2
Leil 107
107 - 56m2
Leil 108
108 - 57,9 m
Leil 109
109 - 57m2
Leil 110
110 - 45m2
Leil 111
111 - 69,9m2
Leil 112
112 - 64,5m2
Leil 115
115 - 63m2
Leil 116
116 - 69,5m2
Leil 117
117 - 105m2
FELLES
HALL
GÅRDSPLASS
SYKKELSKUR
LEK
PARK
Bod 108
Bod 117
Bod 113
Bod 114
Bod 208
Bod 212
Bod 213
ARBEIDSTEGNING!
Generell lydvegg 55db:ref. detalj 753-500
LILLEHAMMER KOMMUNE
05/01182 041
28 JUNI 2007
LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL
Høgen og Godager AS
LØKKEPARKEN BRL
PLAN 1.ETG
TEGN 211105
KONTR
MÅL 1:100
PROSJNR 753
TEGNNR -110 0
ASH arkitekter
TORGGT 52
PB 13
2301 HAMAR
TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01



1:100 | 753 | 120 M

Generell lydvegg 55db:ref. detalj 753-500.

ARBEIDSTEGNING!

LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr. 05/01182 Løpenr. 041
28 JUNI 2007

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Godager AS

LØKKEPARKEN BRL

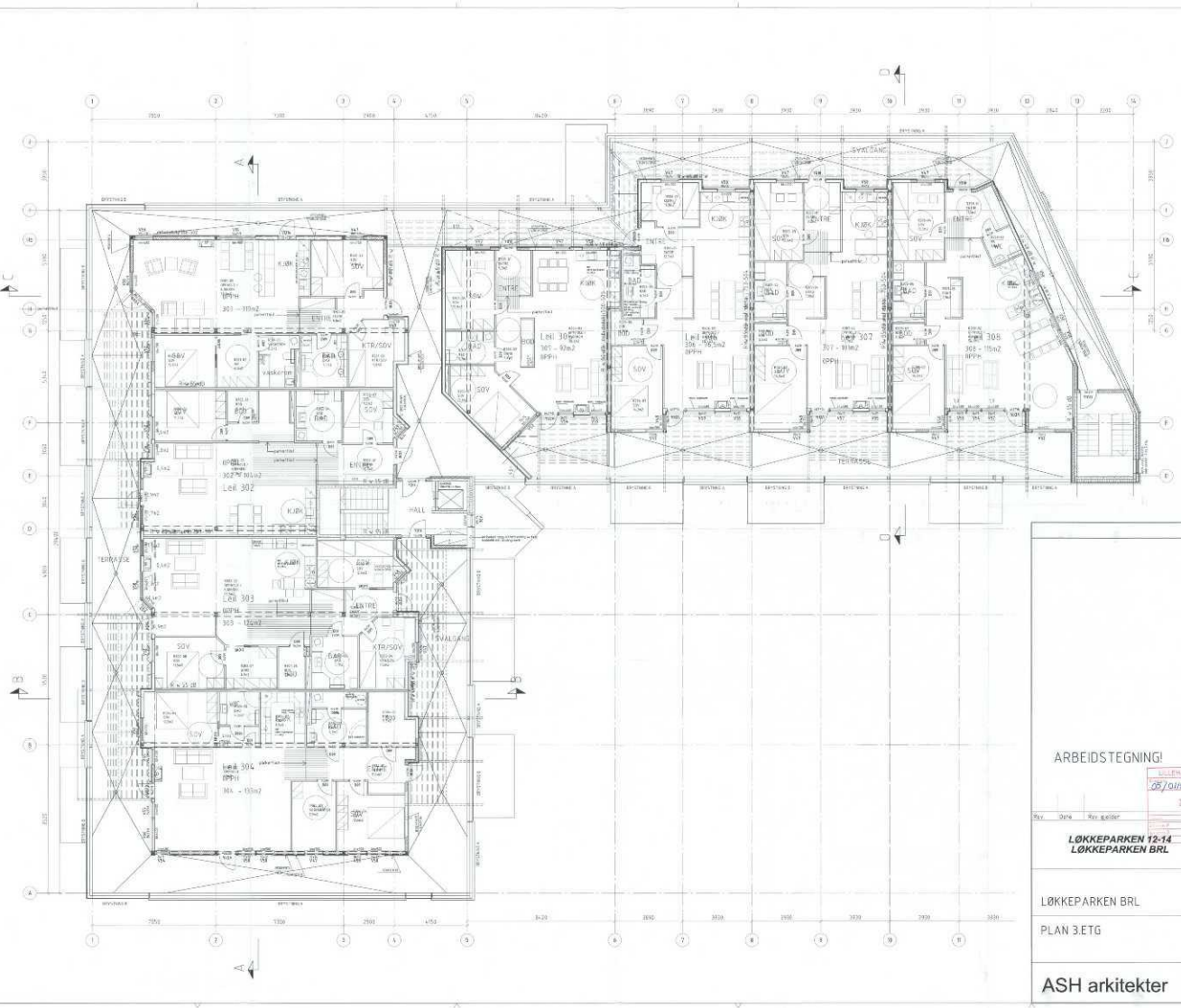
PLAN 2.ETG

TEGN.	21.11.05
KONTR.	
MÅL.	1:100
PROSJ.NR.	753
TEGN.NR.	-120 M

ASH arkitekter

TORGGT 52
PB 13
2301 HAMAR

TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01



ARBEIDSTEGNING!

LILLEHAMMER KOMMUNE
05/01182 041
22 JUN 2007

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Godager AS

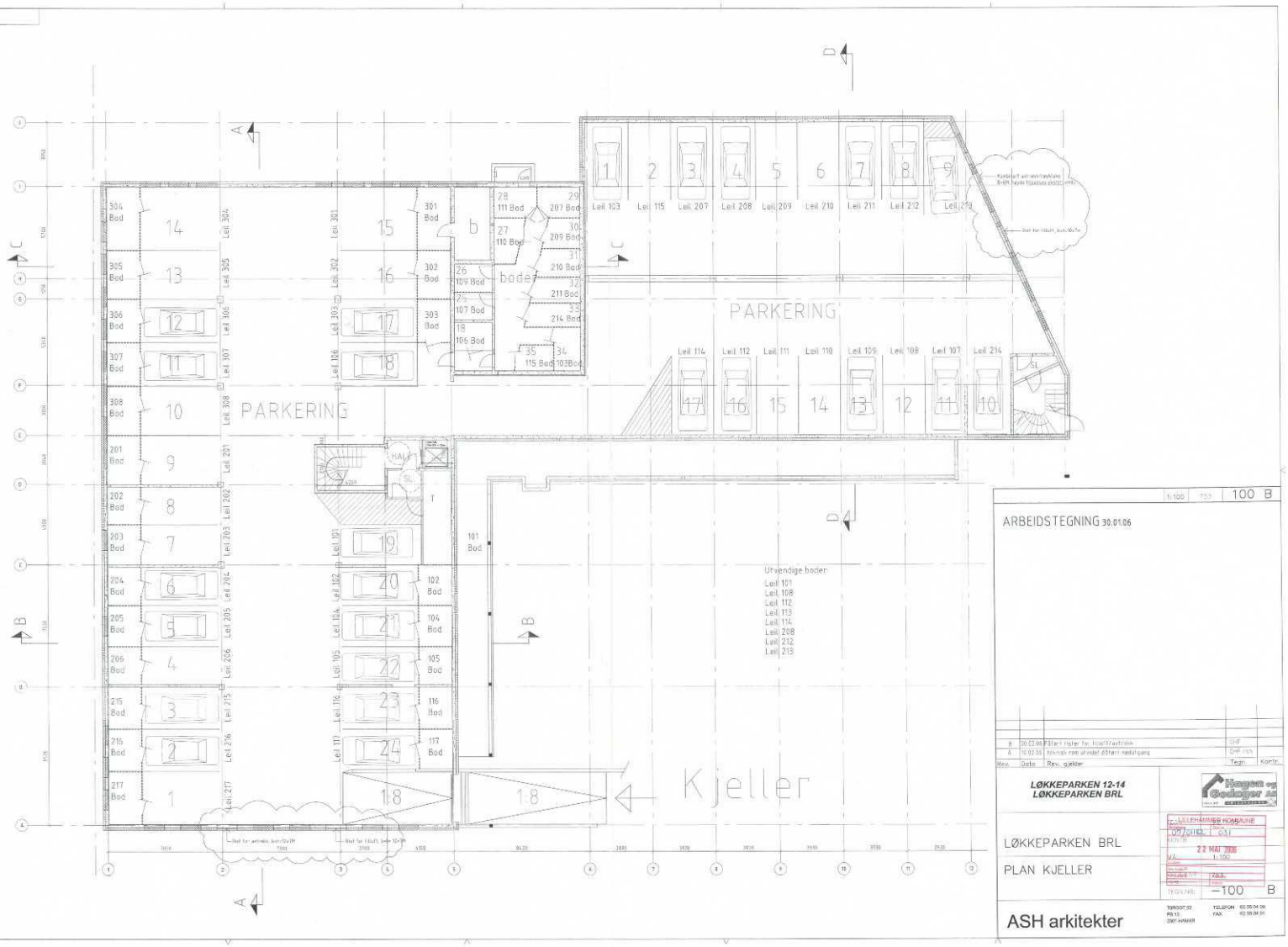
LØKKEPARKEN BRL

PLAN 3.ETG

TEGN.	15.05.05
KONTR.	
MÅL	1:100
PROSJEKT	753
TEGN. NR.	-130 0

ASH arkitekter

TORGGT 62
PB 72
2301 HAMAR
TELEFON 62 50 04 00
FAX 62 50 04 01



1:100 | 100 B

ARBEIDSTEGNING 30.01.06

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	30.03.06	Start-haker for listelT-vertikler	OHF	
A	10.02.06	Innsats rom utvidet ditrørt nødutgang	OHF	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Haugen og Gudinger AS

LØKKEPARKEN BRL

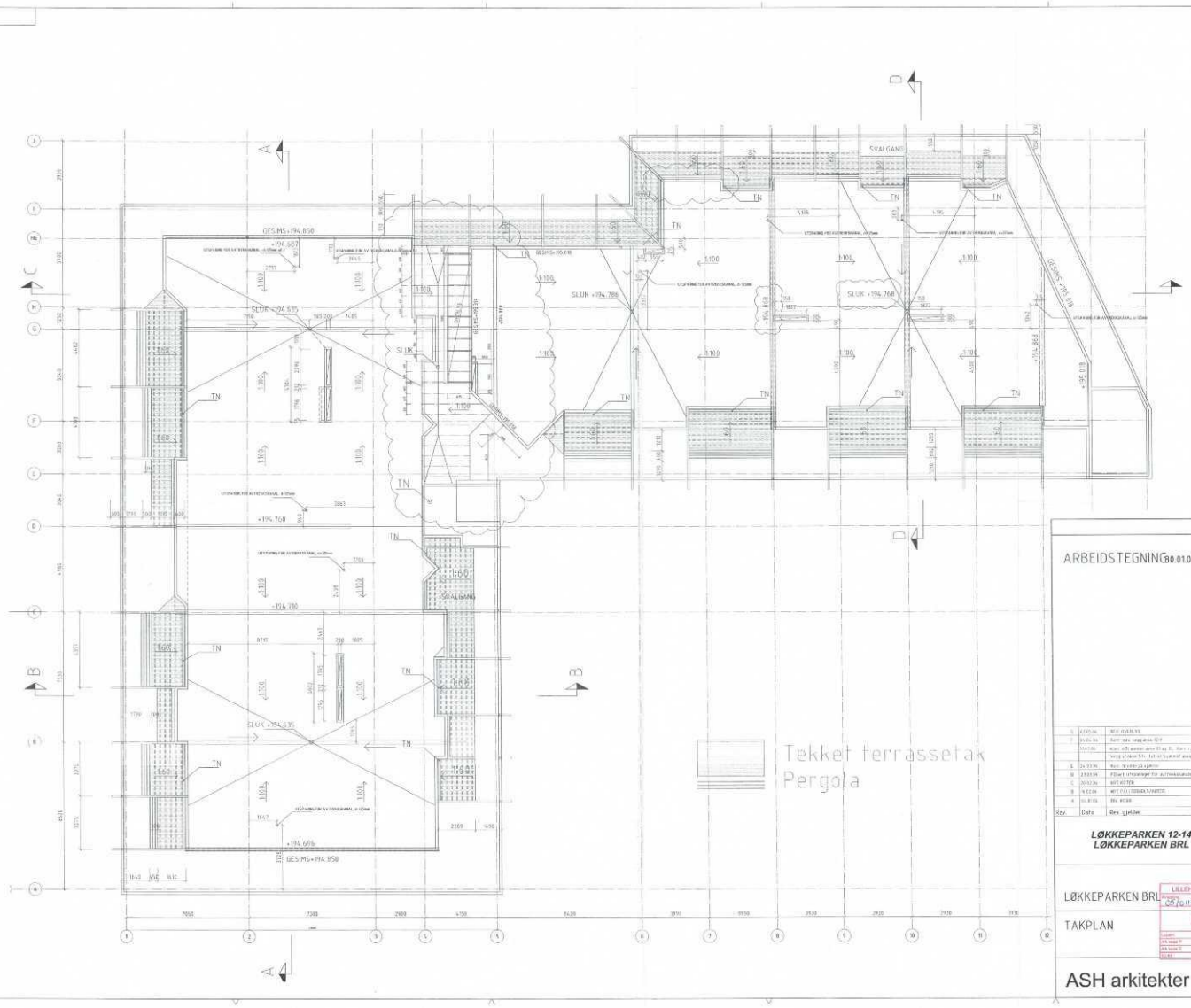
PLAN KJELLER

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dato: 22 MAI 2006
M.: 1:100
Tegn.: OHF
Kontr.:
TEGN.NR: –100 B

ASH arkitekter

TORGGT. 53
PB 15
2301 HAMAR

TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01



1:100	1:1:1	140	G

ARBEIDSTEGNING 30.01.06

Rev.	Date	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
G	22.05.06	Rev. iht. kommune	AH	
F	06.04.06	Rev. iht. kommune	AH	
E	24.03.06	Rev. iht. kommune	AH	
D	23.03.06	Rev. iht. kommune	AH	
C	20.03.06	Rev. iht. kommune	AH	
B	16.03.06	Rev. iht. kommune	AH	
A	01.03.06	Rev. iht. kommune	AH	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Gedeger AS

LØKKEPARKEN BRL

TAKPLAN

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byggesak 06/01182 - 031
22 MAI 2006

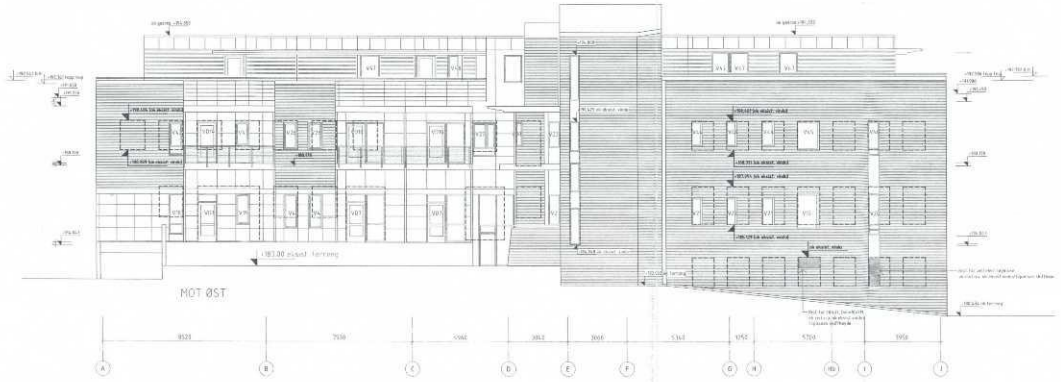
Utgave		29.11.05/ 5/6
Målestokk	1:100	
Arkivnr.	750	
Tegningsnr.	-140	G

ASH arkitekter

TORGGT 52
PB 13
2301 HAMAR

TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01





			302 B

ARBEIDSTEGNING 10.03.06

Rev	Date	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	27.04.06	Påført ok. tegl på fasade mot sør, korr. V38 og V39	gyl	
A	30.03.06	Div. korr. cuter og høyder i forhg. Påført noter fasade sør og øst	gyl	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Haugen og Gedlinger AS

LØKKEPARKEN BRL

FASADE MOT SØR OG ØST

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byggesak
Dok.nr. 06/01682 Arkivsak 06/00231
MOTTATT 22 MAI 2006
Gnr. 1169 Bnr. 1 Fnr. Snr.
Tegn. nr. 302 B

ASH arkitekter
TORGGT 52
PB 13
2303 HAMAR
TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01





1:100 | 301 | B

ARBEIDSTEGNING 10.03.06

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	25.04.06	Høyde på div. vinduer i 2.etg. redusert		
A	21.04.06	Diverse vindusmål i 301		
	10.03.06	Div. korr. tekst og høyder i 3.etg. P3 lagt inn		

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Gedeløyer AS

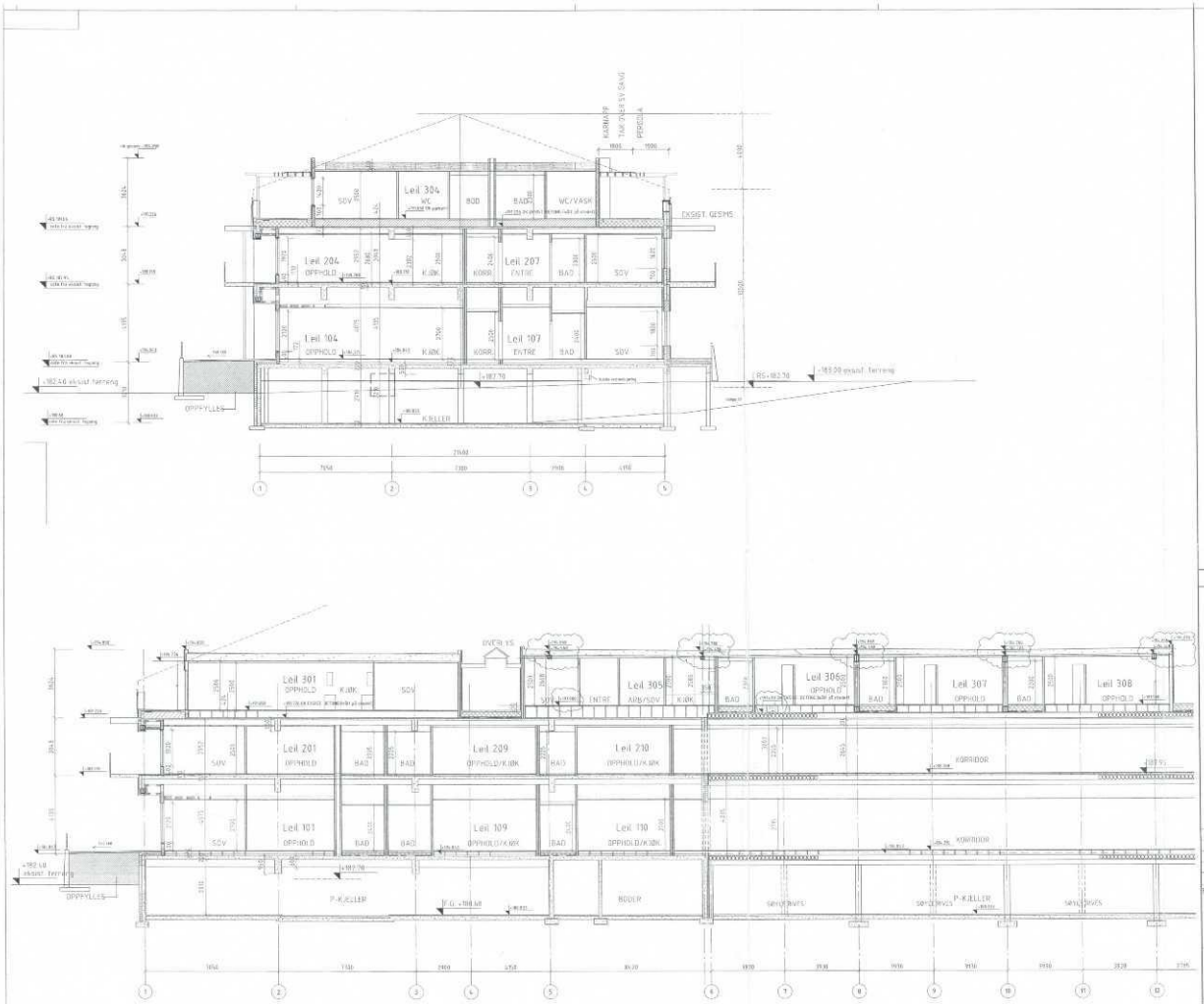
LØKKEPARKEN BRL

FASADE MOT NORD OG VEST

LILLEHAMMER KOMMUNE Gir
Dato: 07.10.06 | Sign: KNS | 301
27 MAI 2026
Kart: | 1:100
Teknisk godkj.: | Dato:
Byggesak: | Dato:
Tiltak: | Dato:
Tegning nr.: -301 | B

ASH arkitekter

TORGGT 57
PB 13
2301 HAMAR
TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01



1:100 201 E

ARBEIDSTEGNING 30.01.06

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
E	21.03.06	Korr. vinkler høyde 1.etg. jevn 5.17	gbf	
D	24.02.06	Korr. fasadematerialer. Tatig. Korr. rekkverk	gbf/sh	
C	20.02.06	Korr. iht. dialog oppmålinger og målinger på stedet	gbf/sh	
B	10.01.06	Korr. påføring ekstst. dekker	gbf	
A	23.12.05	Korr. høyde 1.etg.	gbf	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

LØKKEPARKEN BRL

SNITT B–B OG C–C

Hagen og Gedager AS

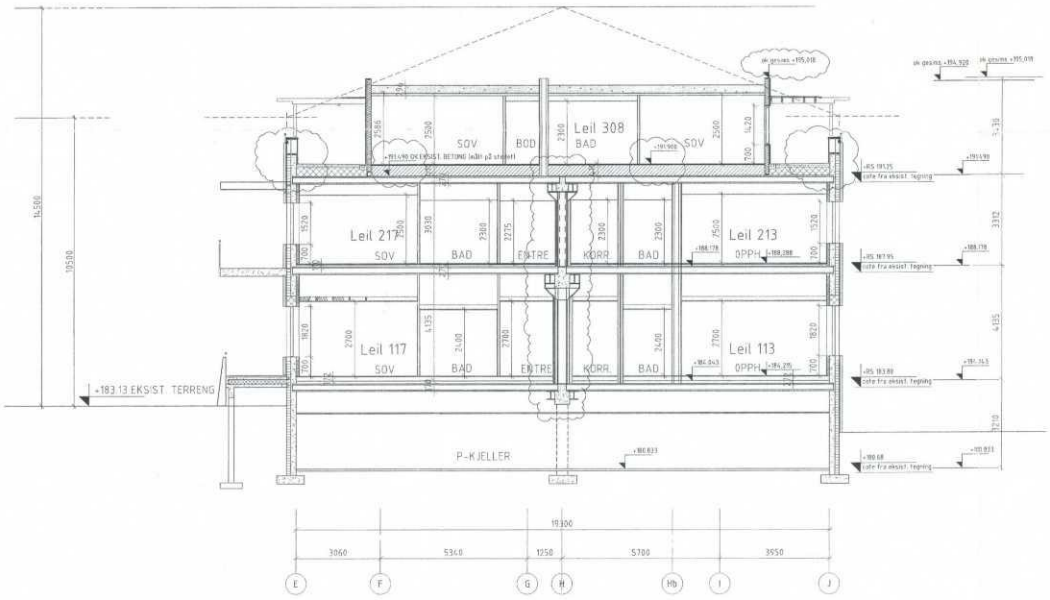
FYLLEHANDLING REGULERINGSPLAN

22 MAI 2006

1:100

201 E

ASH arkitekter



			1:100	753 202 E

ARBEIDSTEGNING 30.01.06

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
E	27.03.06	Korr. cater/høyder i 3.etg. + bjelker 1,2 og 3.etg.	ghf	
D	10.03.06	Korr. catehøyde i 1.etg. + vindushøyde i 2.etg.	ghf	
C	20.02.06	Korr. snitt iht. Bangs oppmålinger og målinger på stedet	ghf	
B	10.01.06	Korr. påføring eksist. dekker	ghf	
A	22.12.05	Korr. høyde 3.etg.	ghf	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Godager AS

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaks: 05/01182 | Side: 03 | EGN:
22 MAI 2006

LØKKEPARKEN BRL

KONTR: 02.12.05/ GHF

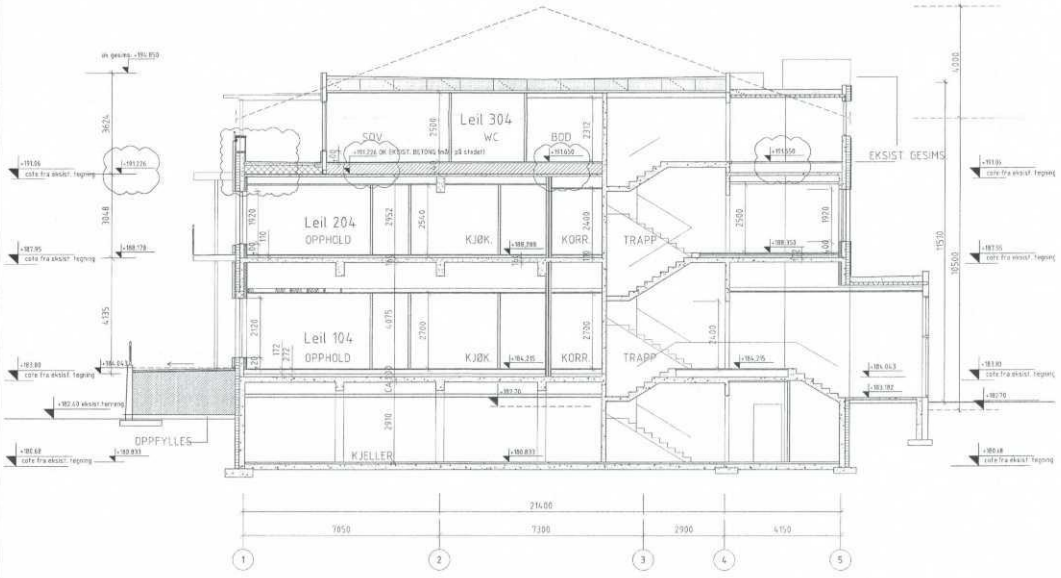
SNITT D–D

MÅL: 1:100

PROSJ.NR: 753

TEGN.NR: –202 E

ASH arkitekter
TORGGT 52
PB 13
2301 HAMAR
TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01



1:100 | 753 | 204 B

ARBEIDSTEGNING 27.02.06

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	24.03.06	Korr. cater og høyder i 3.etg. Korr. rekkverk	ghf	
A	10.03.06	Korr. cotehøyde i 1.etg + vindushøyde i 1 og 2.etg.	ghf	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagem og Gedøyen AS

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak: 03/01182 Dok.nr: 031
22 MAI 2006
KONTR.

LØKKEPARKEN BRL

24.02.05/ SH/GHF

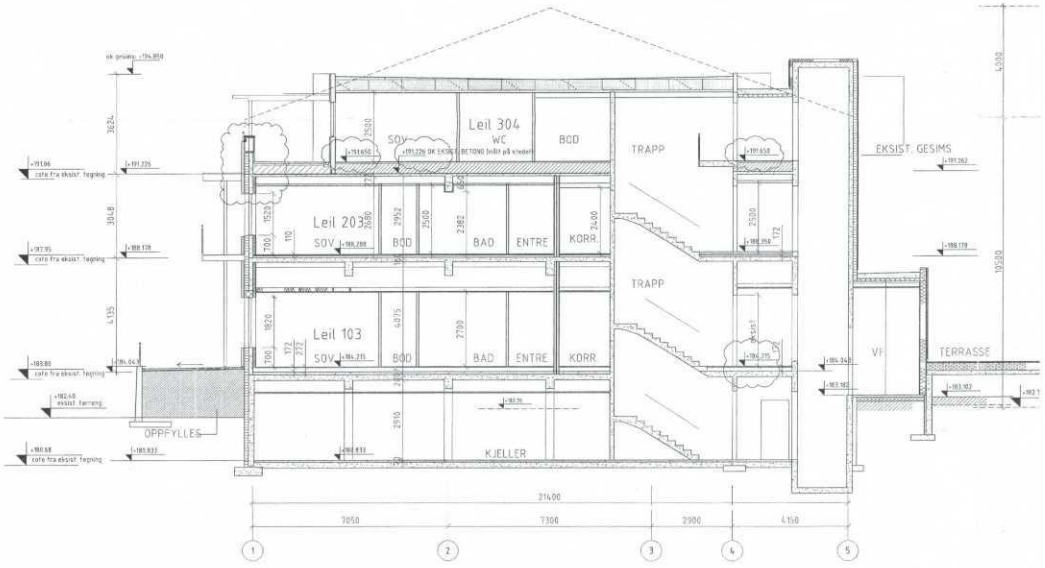
Løsere:
Ark.rode P
Ark.rode S
TO/FE

MÅL: 1:100
Kassetu:
Sandv:
PROSJ.NR: 753

SNITT F–F

TEGN.NR: –204 B

ASH arkitekter
TORGGT 52
PB 13
2301 HAMAR
TELEFON 62 56 04 00
FAX 62 55 04 01



1:100	753	205 B

ARBEIDSTEGNING 24.02.06

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	24.03.06	Korr. cotar og høyder i 3.etg. Korr. rekkverk	ghf	
A	10.03.05	Korr. cotehøyde i 1.etg. + vindushøyde i 1.og 2.etg.	ghf	

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Godager AS

LØKKEPARKEN BRL

SNITT G–G

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivkopi
Dok.nr. 03/01182 03
22 MAI 2006
Ludvert
Ark.kode P
Ark.kode B
TG.Kl.

KONTR.	23.02.05/ SH/GHF
AL.	1:100
PROS.NR.	753
TEGN.NR.	–205 B

ASH arkitekter

TORGGT 52
PB 13
2301 HAMAR

TELEFON 62 55 04 00
FAX 62 55 04 01



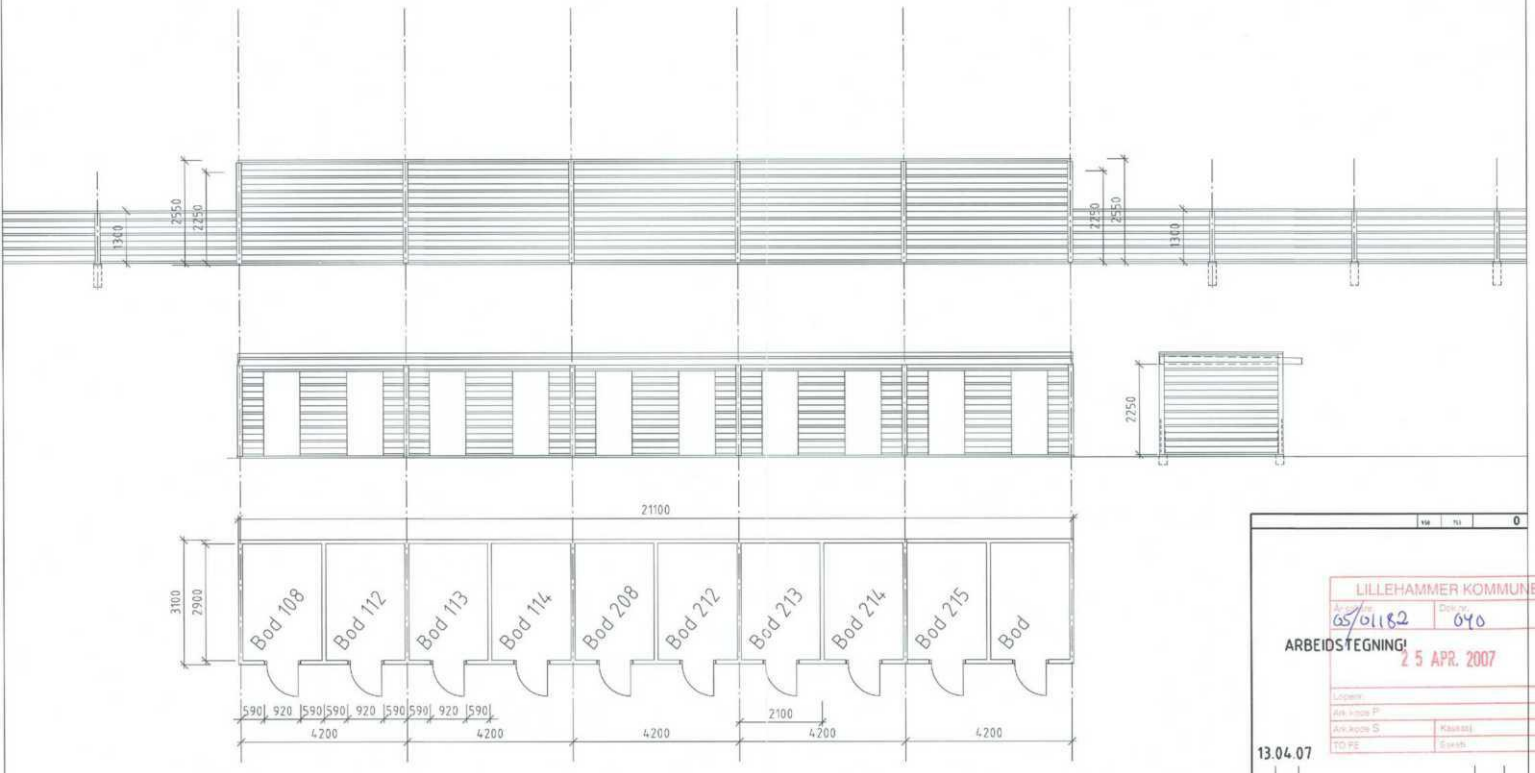
ASH
ARKITEKTER
Torggaten 52 – 2317 Hamar
Tlf. 62 55 04 00 Fax. 62 55 04 01
ash@ash.no

FK EIENDOM
DØLAIS

SITPLAN

Mål	Dato	Sign	Tegnur:	IND
1:200	27.06.05	SH	709 000	0

LILLEHAMMER KOMMUNE
05/01182 - 024
11. JAN. 2006



Nav	Tegn	0

LILLEHAMMER KOMMUNE

Arkivsak: 05/01182 Dok.nr: 040

ARBEIDSTEGNING!

25 APR. 2007

Løpenr.

Ark.kode P

Ark.kode S | Kasse/gl.

TG FE | Sverh

13.04.07

Nav	Dato	Rev. sjekket	Tegn	Kontr.

LØKKEPARKEN 12-14
LØKKEPARKEN BRL

Hagen og Godager AS

LØKKEPARKEN BRL

BODER OG GJERDE

TEGN 15.03.07

KONTR

MÅL 1:50

PROSJ.NR 703

TEGN.NR 0

ASH arkitekter

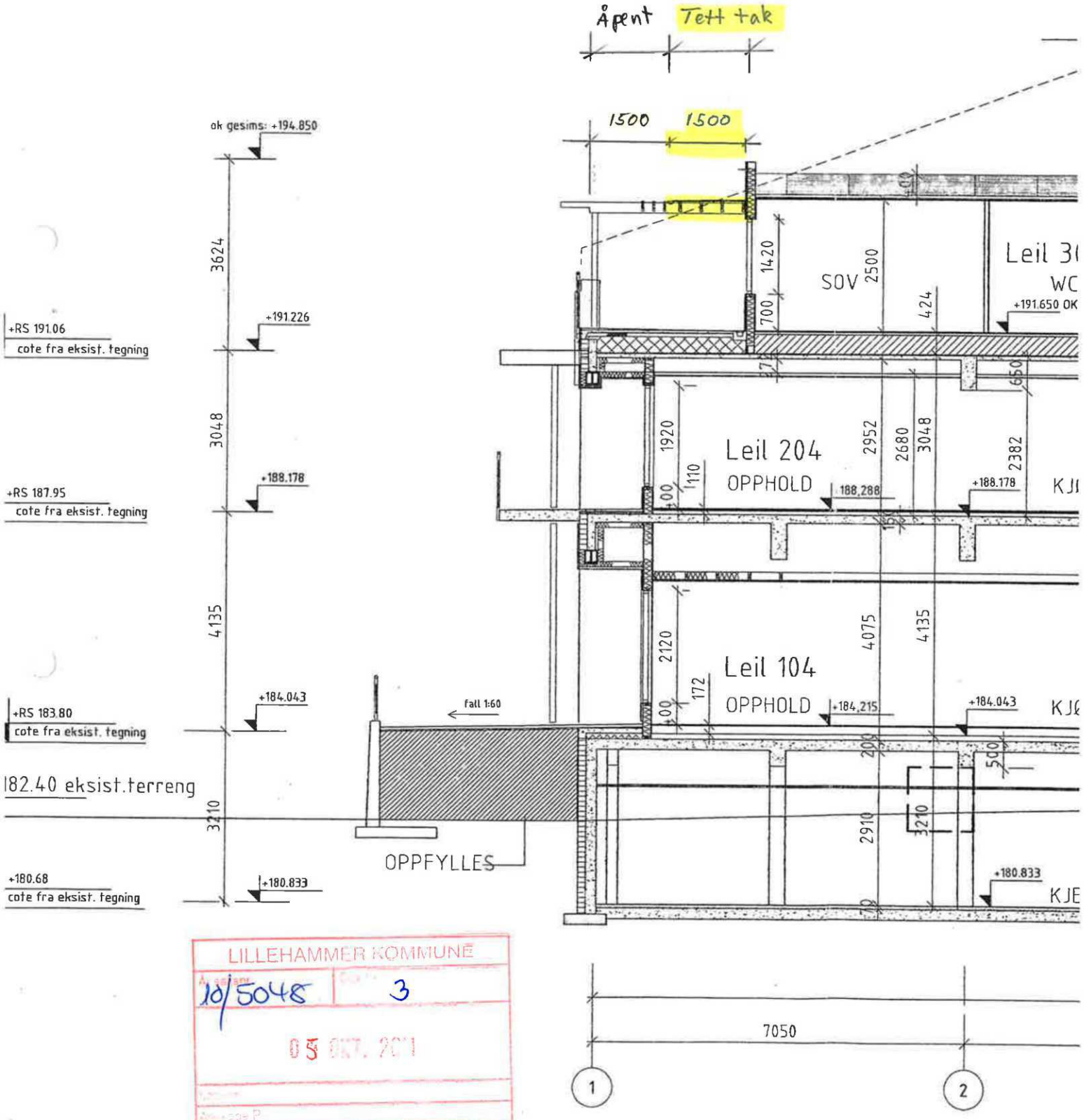
TERRASSE 3B
PB 13
2001 HAMAR

TELEFON 62 50 04 00
FAX 62 50 04 01

E1

Dokid 11042043 (10/5048-3)

Situasjon i dag

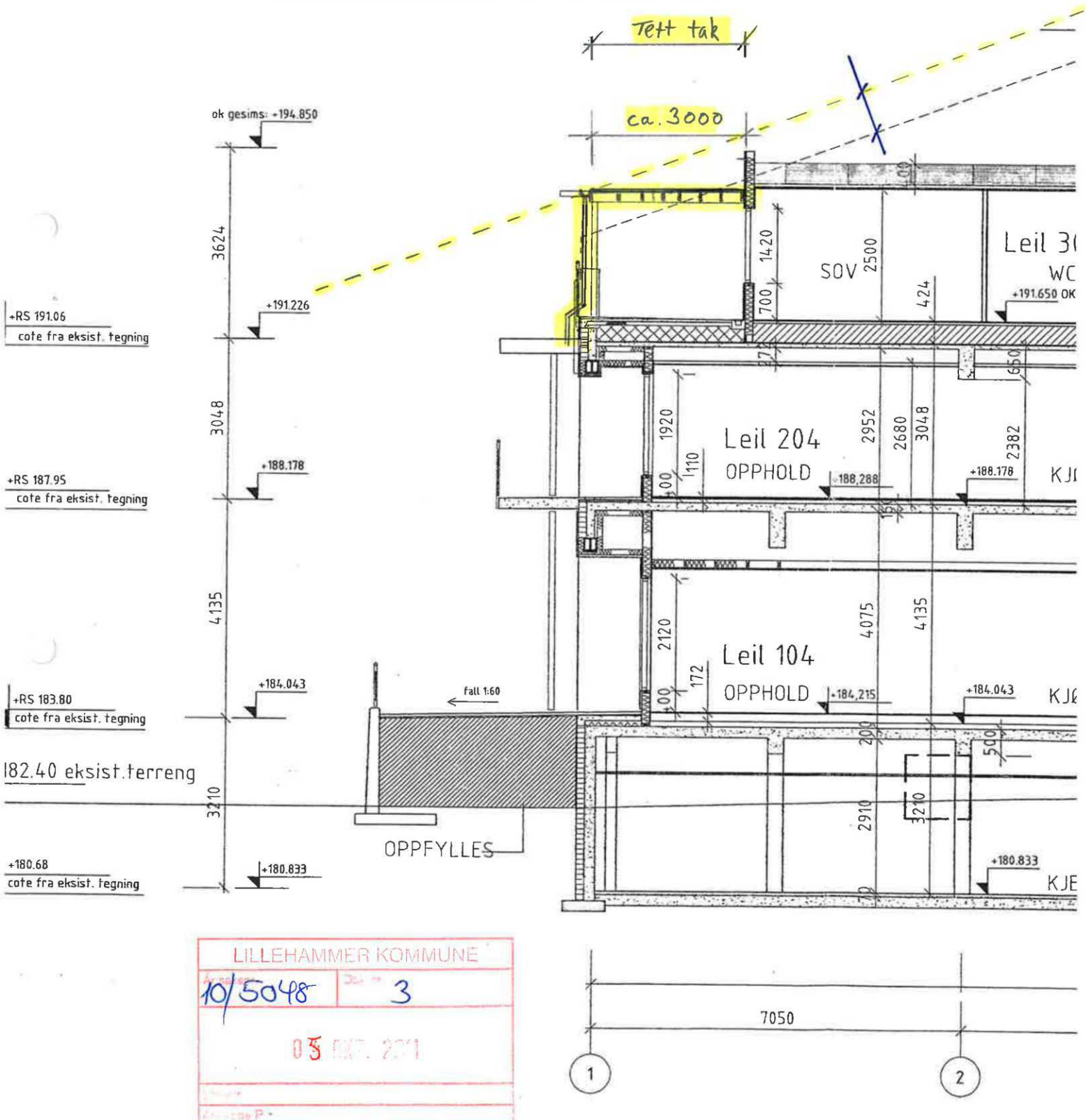


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 10/5048
Dok.nr 3
05 OKT. 2011

E 2

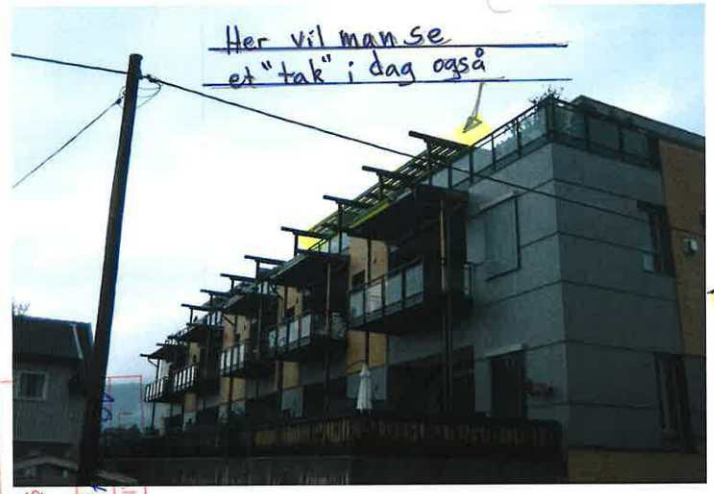
Ballak in med tett tak

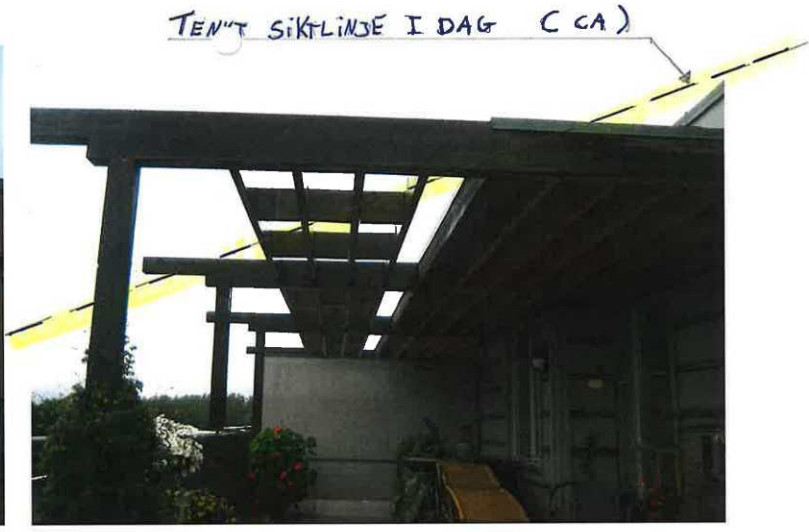
Siktlinje økes



LILLEHAMMER KOMMUNE
10/5048
3
05 OKT. 2011

Vedlegg B2





MMEN KOMMUNE
3





D-1

Dokid: 11042042 (10/5048-3)

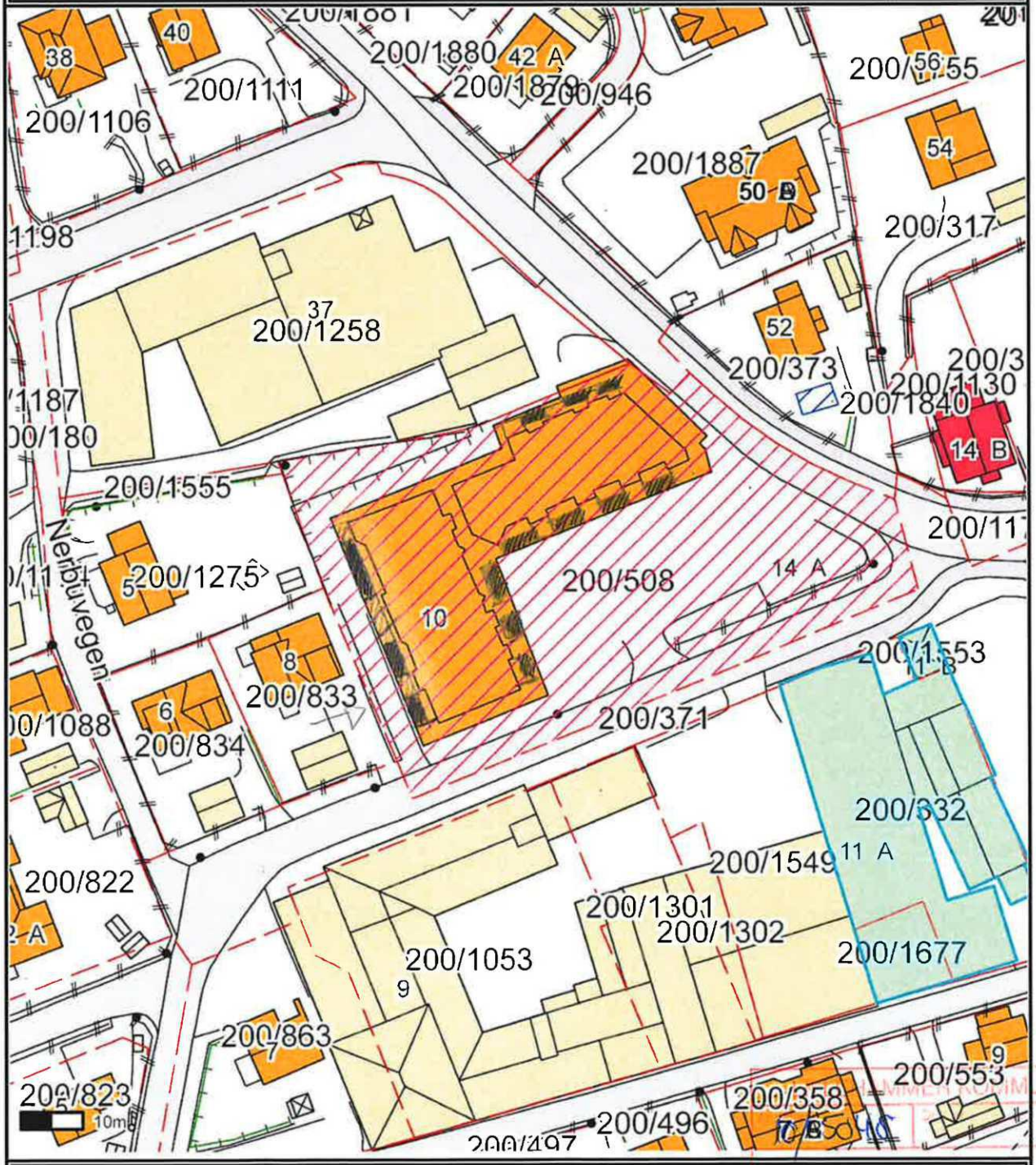
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 508	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: LØKKEGATA 10, 2615 LILLEHAMMER, med flere			
Hj.haver/Fester:	LØKKEPARKEN BORETTSLAG, Postboks 971, 2604 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 25/3-2010 Sign:

Målestokk 1:1000



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

LILLEHAMMER KOMMUNE
05 OKT 2011
3

Løkkegata 10

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	12 min
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... 201 elever, 7 klasser	18 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Clarion Collection Hotel Hammer	5 min
Øya Parkering	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre park Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

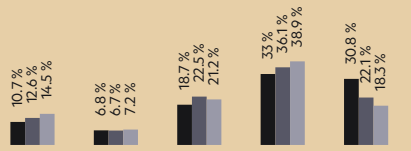
BARNEHAGER

Norbana barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (1-6 år) 57 barn	9 min 0.6 km
Holmejordet barnehage (1-5 år) 61 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	5 min
Joker Kuben	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Busmoen/Skjellerud	1 148	686
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Norbanen	7 min
Busmoen treningsfelt	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min
Friskis & Svettis Lillehammer	10 min

«Kort vei til Lillehammers sentrum, kulturtilbud, utesteder osv. Stille og rolig område, lite trafikk (unntak i rushtiden), blide og hyggelige naboer. Kort vei til flotte turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

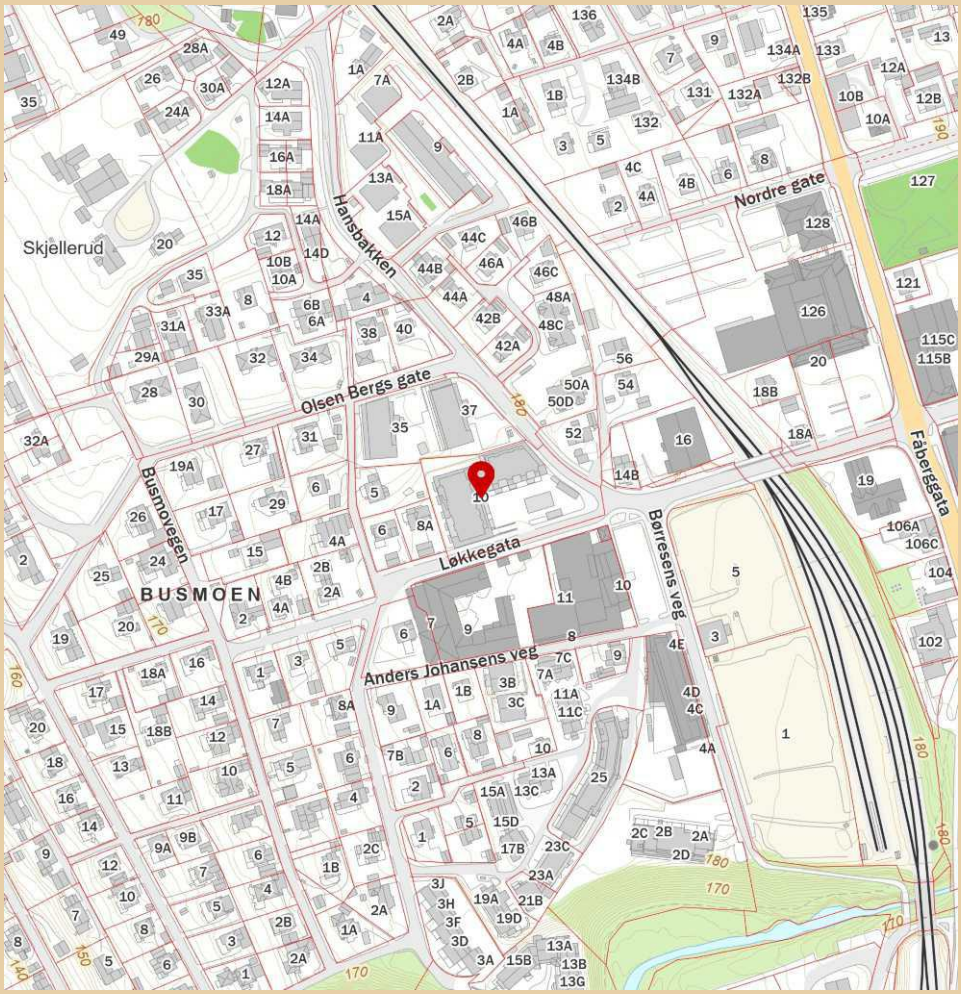
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løkkegata 10, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 508, andelsnr. 40 i LØKKEPARKEN BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260272

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 951 02 304

E-post: hege.mjolstad@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.
