PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NORDRE GATE 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

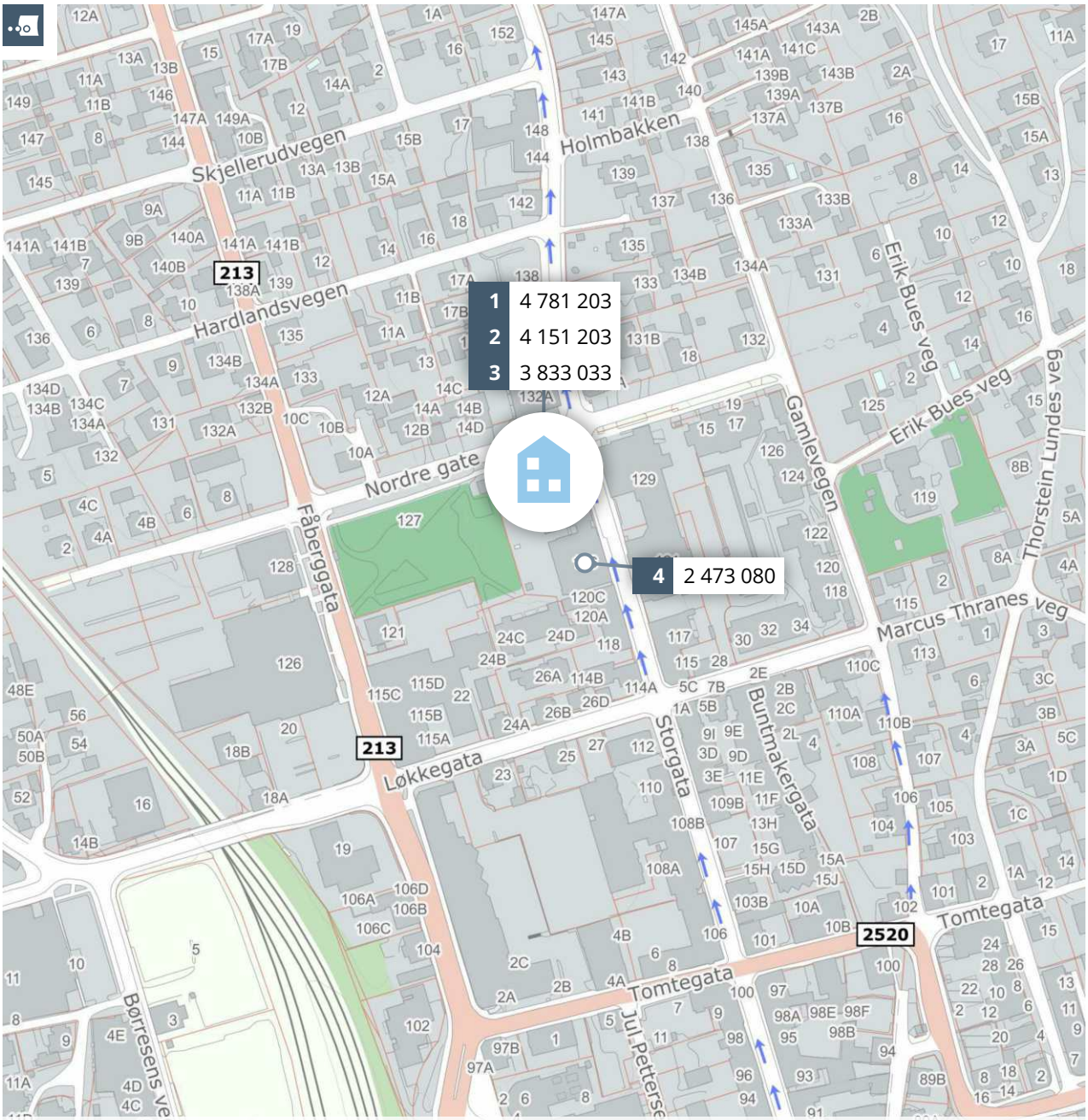
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDRE GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 28.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre gate 11, 2615 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 200 BNR 155 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BRUBAKKEN

Verdivurdert til

2 990 000

107 075	3 097 075	41 892
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	3 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	3 472
Formue	24 631
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre gate 11				26.06.2025	4 250 000	**4 650 000**	131 203	4 781 203	**54 332**
	88 m²	1988	1. etg	2 sov						
2	Nordre gate 11				27.05.2025	3 890 000	**4 020 000**	131 203	4 151 203	**47 715**
	87 m²	1988	1. etg	2 sov						
3	Nordre gate 11				06.12.2024	3 990 000	**3 700 000**	133 033	3 833 033	**42 589**
	90 m²	1988	2. etg	2 sov						
4	Storgata 126				19.12.2024	2 490 000	**2 400 000**	73 080	2 473 080	**48 492**
	51 m²	1988	2. etg	1 sov						

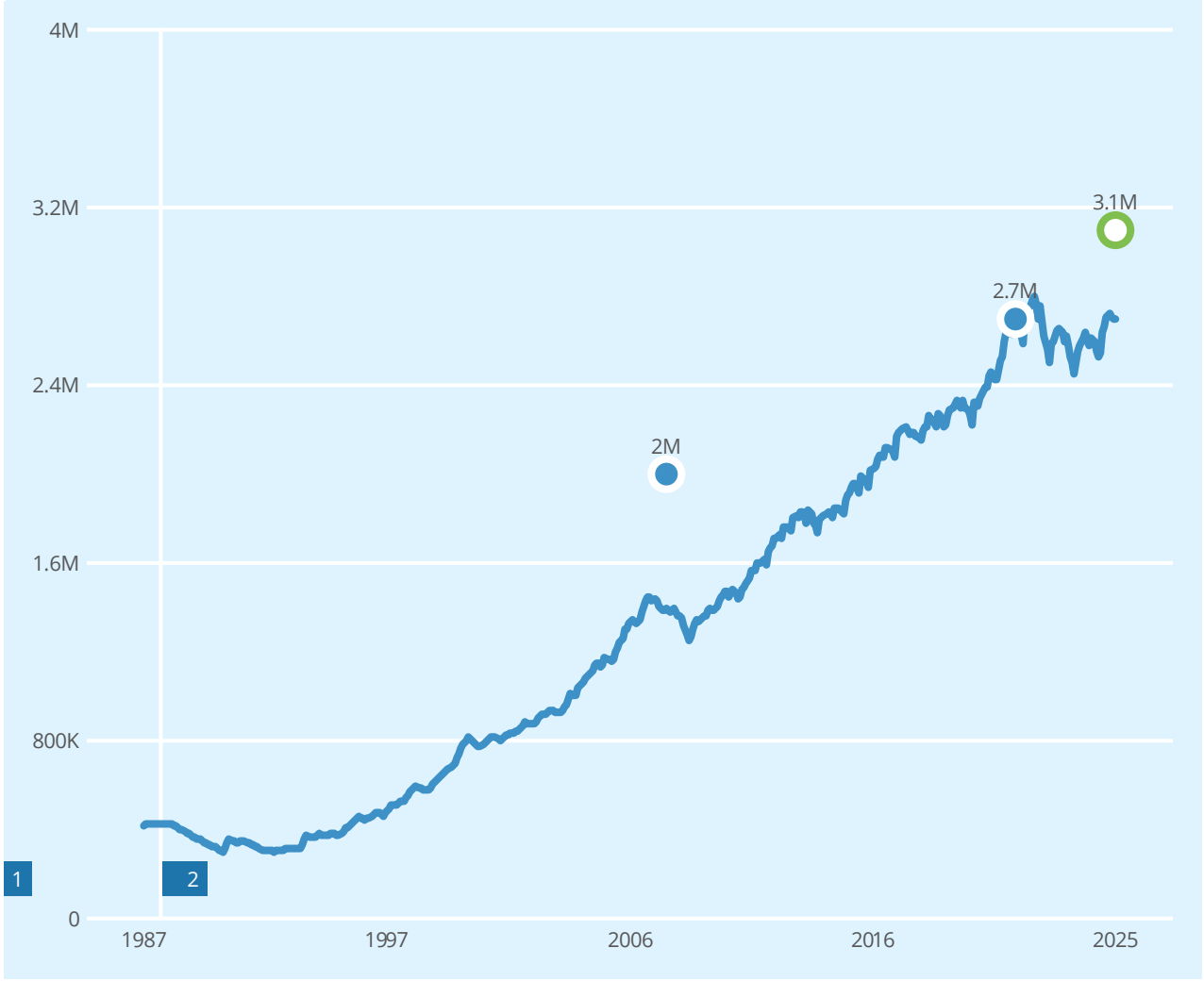
Pen 3-roms selveierleilighet med egen parkering og heis i bygget - se vedlagte informasjon.

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 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2021	24.08.2021	12.10.2021	2 990 000	2 700 000	0	2 700 000	3
04.01.2008	14.02.2008	07.04.2008	2 050 000	2 000 000	-	2 000 000	
30.06.1992		30.06.1992	-	535 000	-	535 000	4
02.08.1988		02.08.1988	-	798 000	-	798 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. har gått fra 2-roms/3-roms

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

Leiligheter til salgs i BRUBAKKEN grunnkrets nå

3 leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 463 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90 dager

Leiligheter solgt i BRUBAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

10 leiligheter solgt

3 196 000 Salgspris i snitt
3 188 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40 dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 467 BRUBAKKEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

49 220 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

41 892 Nordre gate 11 Totalpris 3 100 000

Tilstandsrapport

Nordre gate 11, 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 155, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20707-2351 **Referansenummer:** KW5494

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Langstrand **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

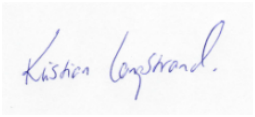
KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Leiligheten ligger meget sentralt til i Nordre gate/Storgata med umiddelbar nærhet til Nordre Park. Kort avstand til gågata og Lillehammer sentrum med alle servicetilbud.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i tre og betongkonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør med brann- og lydmotstand. Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Grunnmur i betong. Bygning består av leiligheter og næringsvirksomhet.

Veranda mot vest. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. 1 oppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av: Parkett. Belegg.
Veggflater er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong.
Himlinger er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong.

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

Glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Utslagsvask. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad.
Oppvarming består av: Strøm.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varme i gulv.
Selgers opplysning: Varme i gulv på: Bad.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiet tomt på 2 852,30 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning i deler av fellesareal. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

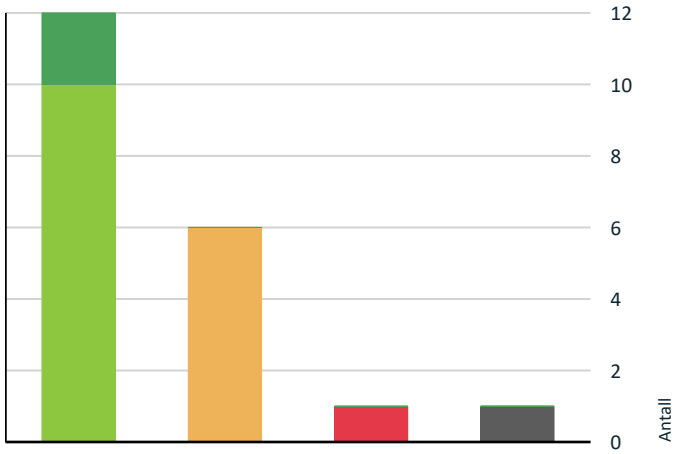
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspuktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Det er i hovedsak borettslaget/sameiet som er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, borettslagets- eller sameiets vedtekter anbefales gjennomlest.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2022

TG 1 Dører

Ytterdør med brann- og lydmotstand. Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot vest. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Parkett. Belegg.

Tilstandsrapport

Veggflater er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong.
Himlinger er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

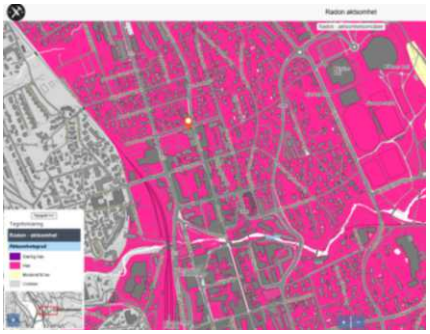
Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad i kartet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Utslagsvask. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Målt fall til sluk: 25mm



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier



Drypplekkasje fra kobling på dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Tilstandsrapport



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i: Metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran plassert på bad

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varme i gulv.

Selgers opplysning: Varme i gulv på: Bad.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i entrè

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 0 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 2 852,30 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning i deler av fellesareal. Asfaltert gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

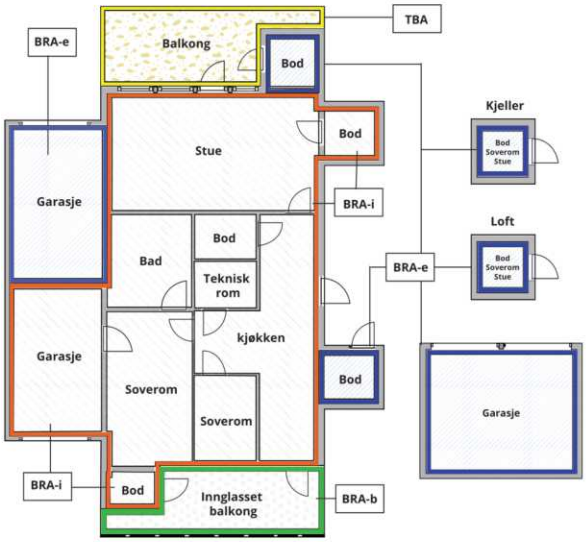
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	8
Underetasje		3		3	
SUM	**74**	**3**			**8**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,46 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

Brannceller

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

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann og lyd tilstrekkelig vurdert. Det er undersøkt om åpenbare avvik, men det kan være komplisert å vurdere branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk. Det anbefales å engasjere en fagperson for en grundigere evaluering av branncelleinndelingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	71	6

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Lars Erik Wardberg Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	155		14	2852.3 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Nordre gate 11

Hjemmelshaver
Wardberg Eiendom AS. Andel 1/1

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel
71 / 7291

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Lillehammer sentrum

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	17.06.2025		Fremvist		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.			Ikke vist		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	24.11.1988		Fremvist		Nei
Situasjonskart	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke vist		Nei
Selger/kunde/rekvirent	05.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	18.06.2025	Redigert tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KW5494

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251232

Selger 1 navn
Lars Erik Wardberg Nilsen

Gateadresse
Nordre Gate 11

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251232

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lite riss i himling ved soveromsdør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader ved egen garasjeplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle vinduer ble byttet + verandadør, ca 2-3 år siden

Arbeid utført av: Innlandsbygg via USBL

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Laget en nytt soverom i leiligheten, informert sameie og ikke opplyst noe videre.

Document reference: 55251232

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ikke omsøkt vedr soverom

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251232

Tilleggskommentar

Toppbord på rekkverk er slitt og jeg har varslet sameie om at det bør utbedres. Soverom II er ikke omsøkt i kommunen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251232

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

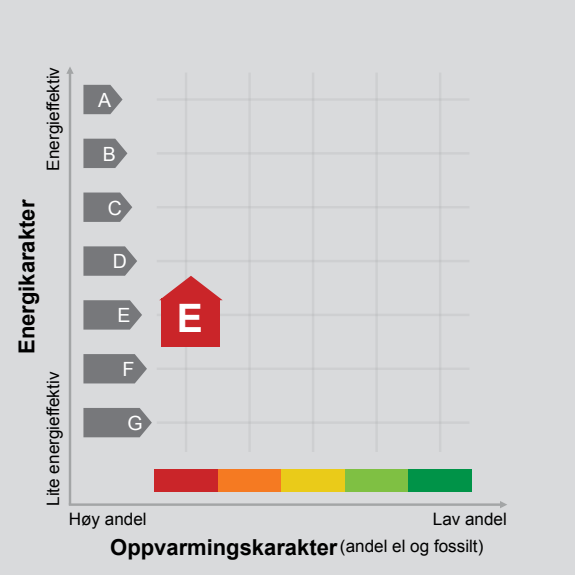
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik W Nilsen	62ffe1d643a7883b873a13633d197f172eece467	12.06.2025 08:42:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251232

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre gate 11
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	155
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7477554
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-136560
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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 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:

Sameiet Park Terrasse		V³r ref.:	1487/14
NORDRE GATE 11		Type:	Boligsameie
2615 LILLEHAMMER		Eiere:	Wardberg Eiendom AS
Organisasjonsnr:	984 819 919	Seksjonsnr:	14

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 472

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond bolig	915
	Felleskostnader bolig	1 243
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsfond garasje	170
	Felleskostnader garasje og ladeanlegg	564
	Kabel-TV/Internett	580

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	107 074	Gjeld siste ³ rsoppg.:	107 598
Klient ajourf. l³ n:	6 573 772	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 605 951

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 20957985905, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.06.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 20.06.2025: 6 573 772

Andel av saldo: 107 075

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellinor Skaar
Adresse:	NORDRE GATE 11
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 91168400
E-post:	ellinorskaar@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.06.2025

Utest³ ende saldo: 3 472

Felleskostnader:	3 472	Restanse:	3 472
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	107 598	Andre inntekter:	1 704
Annen formue:	24 631	Utgifter:	7 787		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1988

Boligopplysninger:

Sameiet Park Terrasse	V³ r ref.:	1487/14
NORDRE GATE 11	Type:	Boligsameie
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Wardberg Eiendom AS
Organisasjonsnr: 984 819 919		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 200/155 - seksjon:14

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2866.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83345054

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1988			SSBnr:	H0107
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()				
Systeml³ s:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Ideel andel i garasjeseksjon m³ hjemles over til kjnper ved tinglysning av skjnte.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Park Terrasser
(org nr. 98481919)

Vedtektene er fastsatt på årsmøte 20.04.2023 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Park Terrasse og ble vedtatt opprettet 23. juli 1988.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 36 boligseksjoner, 10 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon på eiendommen gnr. 200, bnr. 155 i Lillehammer kommune.

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

- parkeringsplasser i garasjekjeller
- evt. bod

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet, unntatt tilfeller som er nevnt i eierseksjonsloven.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Utvendige anlegg som varmepumper, kjølemaskin, parabolantenne, skilt, kabler, innglassing av terrasser eller annen fasadeendring er ikke tillatt uten at styret eller årsmøtet har behandlet og godkjent tiltaket.

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
(1)Sameiet/seksjonseierne disponerer 122 parkeringsplasser. Av disse er 34 tilleggsareal til seksjonseieres hoveddel. De øvrige utgjør hver 1/122 av sameiets seksjon 1.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Kostnadene dekkes av sameiet.

4-3 Felleskostnader
Garasjeseksjonens eiere betaler sin andel av felleskostnadene til seksjonssameiet. etter fastsatt fordeling.

4-4 Lading av el-biler
Infrastruktur for lading av el-biler er sameiets eiendom. Den enkelte seksjonseier har for egen bekostning rett til å koble seg til hovedkabelen og installere ladeboks. Fakturering av strømforbruk organiseres av sameiet.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer. Fire velges blant boligseksjonseierne, en fra næringsseksjonene. Styret skal ha leder og nestleder.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder og nestleder skal velges særskilt.

(4)Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styreleder, nestleder og øvrige styremedlemmer for foregående styreperiode.

8-2 Styremøter
(1)Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2)Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av nestleder.

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av samtlige styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Ordensregler for Sameiet Park Terrasse

Vedtatt på årsmøtet 20.04.2023

Ordensreglene er vedtatt for at alle som bor eller arbeider i Sameiet skal trives. Den enkelte sameier har ansvar for å bidra til dette, bl.a. ved å følge ordensreglene:

1. Fellesarealer, herunder garasje og ganger, skal ikke benyttes som lager eller bortsettingsplasser for sykler, ski eller annet utstyr. Sykler og sparker kan settes i portrom mellom bygningene eller i fellesbod til høyre på nedre garasjeplan. Portrom skal være låst.
2. Kullgrill kan ikke benyttes på balkonger eller terrasser.
3. Opptreden til sjenanse for andre beboere er uakseptabelt. Det må ikke spilles musikk på en slik måte at det virker sjenerende for omgivelsene. I tiden mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være alminnelig ro i leilighetene.
4. De to hoveddørene skal være låst hverdager mellom 15.30 og 07.00 og hele døgnet lørdager, søndager og andre helligdager.
5. Eier av husdyr pålegges å sørge for at dyr ikke er til sjenanse for andre sameiere. Dyr må ikke være løse på fellesarealer. Det aksepteres ikke støy i form av bjeffing/uling over tid.
6. Mating av fugler er forbudt.
7. Avfall legges i avfallsrom og sorteres slik:
   - Matavfall legges i brune beholdere, i poser som er beregnet til formålet.
   - Papiravfall legges i beholdere merket papir.
   - Restavfall legges i grå beholdere.
   - Ren plast legges i sekker.
   - Glass –og metallemballasje legges i beholdere merket for formålet.

   Større avfall og spesialavfall må beboere selv sørge for å kjøre til gjenvinningsstasjon.
8. Navneskilt til dørklokke og postkasser ordnes av vaktmester.
9. Boligsameierne kan plassere eiendeler i de tre fellesbodene. Alt som blir plassert i fellesboder må merkes med leilighetsnummer og navn. Den enkelte sameier oppfordres til ikke å disponere mer enn at det blir plass til alle som trenger det. Fellesbodene skal ikke brukes til langtidslagring av eiendeler som ikke er i bruk.
10. Blomsterkasser og annet skal ikke henges på utsiden av rekkverket i 2., 3. og 4. etasje.
11. Eiere av hellebelagte terrasser har ansvar for renhold mellom hellene slik at vann får renne til sluk som ligger under hellene. Det er særlig viktig å være oppmerksom på dette når hellene er dekket av andre typer fliser. Vær forsiktig med skarpe redskaper mellom hellene for å unngå å skade duken under.
12. Eventuelle klager på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Park Terrasse

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
El og IT sine lokaler i Storgata 121, Lillehammer

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - El og IT sine lokaler i Storgata 121, Lillehammer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til honorar blir fremlagt på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellinor Skaar
Nestleder, Harald Snippen
Styremedlem, Ingrid Hjelmstad Ødegård
Styremedlem, Roald Lorentzen
Styremedlem, Asbjørn Ringen

5.1 Valg av medlemmer til styret

Ingrid Hjelmstad Ødegård og Asbjørn Ringen er på valg.

5.2 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 313 462**	**2 390 668**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	323 121	-935 691
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-120 070	-141 515
B. Endring arbeidskapital	**203 051**	**-1 077 206**
C. Arbeidskapital	**1 516 513**	**1 313 462**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 714 534	1 525 261
Kortsiktiggjeld	-198 022	-211 800
C Arbeidskapital	**1 516 513**	**1 313 462**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Park Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 004 609	2 811 708	3 026 424	3 130 789
Sum leieinntekt		**3 004 609**	**2 811 708**	**3 026 424**	**3 130 789**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	103 083	7 200	6 000	75 000
Sum annen inntekt		**103 083**	**7 200**	**6 000**	**75 000**
Sum inntekt		**3 107 692**	**2 818 908**	**3 032 424**	**3 205 789**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	122 127	126 917	128 842	135 800
Styrehonorar	3	130 000	125 000	125 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		298 879	382 308	350 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	71 184	95 441	83 000	81 400
Kommunale avgifter/renovasjon		221 626	214 537	225 000	254 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	48 102	42 782	40 000	48 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 131	21 915	9 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	558 318	1 477 496	527 000	634 600
Revisjonshonorar		5 976	5 708	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		92 789	88 035	93 000	96 500
Andre honorar	8	15 773	78 288	5 000	20 000
Kontorkostnad		1 750	250	1 000	2 000
TV/bredbånd		246 970	230 246	247 000	250 560
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		140	0	0	0
Kontingenter og gaver		2 007	0	3 000	3 000
Forsikringer		470 457	427 272	472 000	541 000
Eiendomsskatt		108 682	108 682	109 000	108 700
Andre kostnader	9	9 230	5 863	14 000	9 600
Sum kostnad		**2 411 140**	**3 430 738**	**2 438 842**	**2 680 360**
Driftsresultat		**696 552**	**-611 831**	**593 582**	**525 429**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 647	83 985	43 000	87 510
Rentekostnad		478 077	407 845	464 943	472 635
Netto finansposter		**373 430**	**323 860**	**421 943**	**385 125**
Årsresultat		**323 121**	**-935 691**	**171 639**	**140 304**
Overført sameiekapital		323 121	-935 691	0	0
SUM OVERFØRINGER		**323 121**	**-935 691**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Park Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	12 894
Andre kortsiktige fordringer		17 761	12 279
Forskuddsbetalte kostnader		207 646	176 739
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 489 128	1 323 350
Sum omløpsmidler		**1 714 534**	**1 525 261**
SUM EIENDELER		**1 714 534**	**1 525 261**

Balanse 2024 Sameiet Park Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 089 439	-5 412 560
Sum opptjent egenkapital		**-5 089 439**	**-5 412 560**
Sum egenkapital	**10**	**-5 089 439**	**-5 412 560**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 605 952	6 726 022
Sum langsiktig gjeld		**6 605 952**	**6 726 022**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 631	345
Leverandørgjeld		132 884	138 000
Skyldig off. myndigheter		3 880	4 107
Påløpne renter		2 600	2 556
Annen kortsiktig gjeld		48 027	66 792
Sum kortsiktig gjeld		**198 022**	**211 800**
Sum gjeld		**6 803 974**	**6 937 822**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 714 534**	**1 525 261**

Sted:_____ Dato:_____

Ellinor Skaar Styreleder	Harald Snippen Nestleder	Roald Lorentzen Styremedlem
Ingrid Hjelmstad Ødegård Styremedlem	Asbjørn Ringen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Sameiet består av 47 seksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 200 b.nr 155 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 2866,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 83345054.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 017 720	951 144
3609 Drift parkering	948 686	851 117
3615 Andre leieinntekter	9 357	11 004
3618 Leietillegg strøm	878	54 830
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	257 520	222 995
3625 Vedlikeholdsfond	770 448	720 618
Sum	**3 004 609**	**2 811 708**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	800
3990 Andre driftsinntekter	28 003	4 800
3993 Ladestasjoner el-bil	73 580	0
3999 Andre inntekter	1 500	1 600
Sum	**103 083**	**7 200**

Konto 3990 - Salg av Garasjeportåpner.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	79 775	84 213
5150 Påløpne feriepenger	11 195	11 573
5400 Arbeidsgiveravgift	29 578	29 499
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 579	1 632
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	125 000
Sum	**252 127**	**251 917**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,17.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	1 770	0
6341 Brannalarm	20 575	21 684
6360 Annet renhold	0	384
6390 Andre driftskostnader	36 236	41 195
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 234	11 664
6392 Containerleie/tømming	0	16 552
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	370	3 961
Sum	**71 184**	**95 441**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	14 550	14 550
6450 Leie parkering	33 552	28 232
Sum	**48 102**	**42 782**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	255	0
6540 Inventar	2 849	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	712	12 125
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	8 254
6552 Driftsmateriell	3 315	1 537
Sum	**7 131**	**21 915**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	136 988	0
6602 Vedlikehold VVS	134 132	91 691
6603 Vedlikehold elektro	0	1 119 743
6611 Vedlikehold heiser	61 677	30 768
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	134 241	80
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 311	38 824
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 281	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	6 739	140 428
6648 Vedlikehold dører og porter	20 492	28 504
6663 Vedlikehold ventilasjon	60 458	7 459
Sum	**558 318**	**1 477 496**

Konto 6601 gjelder tekking av p-dekke med PVC samt snøfangersystem.
Konto 6602 gjelder rørinspeksjon, sug/spyl og fylling av glykol.
Konto 6603 gjelder beising og snekring av blomster kasser.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 238	10 688
6730 Teknisk honorar	2 535	67 600
Sum	**15 773**	**78 288**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 187	3 297
7719 Møter, div. styret	1 232	690
7720 Årsmøte	1 966	0
7770 Betalingskostnader	1 047	1 112
7772 Omkostninger inkasso	175	139
7773 Omkostninger innkreving	2 383	621
7790 Andre kostnader	240	0
7792 Øredifferanse	0	4
Sum	**9 230**	**5 863**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 412 560	323 121	-5 089 439
Sum opptjent egenkapital	**-5 412 560**	**323 121**	**-5 089 439**
Sum egenkapital	**-5 412 560**	**323 121**	**-5 089 439**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**
Formål:	Vindu og fasaderehabilitering
Lånenummer:	**20957985905**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 726 022
Avdrag i perioden:	120 070
Lånesaldo 31.12:	**6 605 952**
Saldo 5 år frem i tid:	5 878 370

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20957985905	1	281 878	281 878
	2	268 239	536 478
	1	250 053	250 053
	2	247 022	494 044
	3	181 857	545 571
	2	163 671	327 342
	1	156 094	156 094
	2	147 001	294 002
	2	143 970	287 940
	1	140 939	140 939
	1	133 362	133 362
	16	131 846	2 109 536
	1	119 722	119 722
	1	107 599	107 599
	1	106 083	106 083
	3	98 506	295 518
	1	81 836	81 836
	1	77 289	77 289
	1	72 743	72 743
	1	71 227	71 227
	1	68 196	68 196
	1	48 495	48 495

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Park Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Park Terrasse

Styreleder	Ellinor Skaar (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ingrid Hjelmstad Ødegård (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Roald Lorentzen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Harald Snippen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Asbjørn Ringen (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Park Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6B4UX-4Y28K-D1EV2-0YA6H-VC1YN-MWW8X

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6B4UX-4Y28K-D1EV2-0YA6H-VC1YN-MWW8X

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 13:41:09 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6B4UX-4Y28K-D1EV2-0YA6H-VC1YN-MWW8X

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Park Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ellinor Skaar
Nestleder, Harald Snippen
Styremedlem, Ingrid Hjelmstad Ødegård
Styremedlem, Roald Lorentzen
Styremedlem, Asbjørn Ringen

Styret i Sameiet Park Terrasse består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Park Terrasse 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. Sameiet Park Terrasse ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 984819919

Sameiet Park Terrasse består av 36 boliger og 11 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Park Terrasse er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83345054. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Park Terrasse har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årlig gjennomføres kontroll/service på ventilasjonsanlegg som gjelder fellesarealer og garasjeanlegg, service/kontroll på brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr i hele bygget, sprinkelanlegg, overvannspumper og - kummer, heis og garasjeport. Resultater etter kontrolleres føres inn i mappe som ligger i hovedinngang og rapporter oppbevares hos styreleder.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Spyling av garasjeanlegg.
- Internkontrollrunde.
- Snømåking og strøing har blitt et felles ansvar for de som har mulighet og det blir gjerne samme personer som utfører dette.
- Evakueringsøvelse med testing av brannvarsling.
- Sosiale samlinger - sommerfest og julebord.
- Dugnad for rydding, vindusvask, planting, spyling og raking.

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter og behandlet 25 saker. Virker kanskje lite med 25 saker, men vedlikehold er ganske omfattende og har samme saksnummer gjennom hele året. I tillegg er HMS og referatsaker på sakslisten i hvert møte uten nummerering. Under referatsaker er blant annet strømforbruk, hvor det har vist seg store besparelser etter at lysanlegg i garasjeseksjonen ble skiftet. I tillegg har vi spart betydelige beløp ved å slippe hyppig lysrørskifte

Økonomi.

Blant styrets viktigste oppgaver er å sørge for forsvarlig drift av sameiet innenfor rammen av budsjettet. Det kan by på utfordringer når uforutsette utgifter dukker opp og det er forhold som ikke kan vente til neste budsjettperiode- Dette blir nærmere kommentert under vedlikehold. Styrets mål er å unngå store økninger av innbetalinger til felleskostnader.

Styret opplever et godt samarbeid med USBL som er vår forretningsfører og som også bidrar med andre tjenester når vi har behov for det.

Salg garasjeplasser.

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt å selge de fire garasjeplassene som er en del av fellesarealet. For å få tinglyst plassene på nye eiere, må samtlige tinglyste eiere av seksjon 1 (garasjedelen) gi samtykke. Dette skulle vise seg å bli en omfattende oppgave. Noen plasser er tinglyst på firmaer som er slettet i Brønnøysundregistret, noen plasser har ikke blitt med når seksjoner/leiligheter er overdratt til ny eier. En av disse plassene står tinglyst på tidligere eier som er død, og her er det arvinger som må inn i med nytt skjøte for overdragelse. Samtlige underskrifter må være med original underskrift (ikke mail) for at Kartverket skal godta. Det mangler nå 6 samtykker.

Ved å selge disse plassene vil det bedre økonomien vår og så får styret vurdere om midlene skal benyttes til nedbetalig av lån, vedlikehold eller en kombinasjon av disse.

Vaktmester - renhold.

Vaktmester er ansatt på timebasis. Han har blant annet ansvar for at rømningslys fungerer i tillegg til diverse generelle vaktmesteroppgaver som grasklipping, spyling, åpning og stenging av utevann (vår og høst). Han har også ansvar for loggføring av sprinkelanlegget og med ny vannmåler anbefaler kommunen at den skal avleses hver måned. Den ansvaret er nå tillagt vaktmester. Når renholderen vår bare ble borte, så tok vaktmester på seg oppgaven med vask av korridorer og trapper. I forbindelse med vårdugnad tok vaktmester jobben med å kjøre bort avfall fra fellesareal som ikke kunne kastes i avfallsdunker. Det er også anledning til å benytte vaktmester til private oppgaver og gjøre opp direkte med han.

Tilfluktsrom.

Sameiet vårt er priviligert med eget tilfluktsrom. Der er det vifteanlegg og dette kjøres i ett kvarter en gang i kvartalet henhold til forskrifter. Vaktmester har ansvar for dette. Deler av tilfluktsrommet er innredet med bod som leies ut til en sameier. Dører til tilfluktsrommet er smurt og kontrollert at de fungerer som forutsatt. Batteri for drift av lysanlegg kontrolleres årlig av Brannvern Innlandet AS Forhåpentligvis får vi aldri bruk for tilfluktsrommet, men viktig at det vedlikeholdes i henhold til forskrifter.

Vedlikehold

--Snøfangere. Etter 36 år opplevde vi forrige vinter isras fra taket mot Storgata. Det er eiers ansvar å sørge for at slikt ikke skjer. En eventuell skade på personer ville kunne bidratt til erstatning samt det ubehaget som ville oppstått både for den det gjelder og for

oss som eier. Det ble bestilt snøfangere for montering høsten 2024, men arbeidsbelastning hos leverandør gjorde at de først kom på plass i januar 2025. Snøfangerne kostet 102 000 og som da inkluderte reparasjon av beslag under takvinduer og skifte av skadede taksteiner. På noen korte takstubber ble det ikke montert snøfangere fordi festet under taksteiner var for "dårlig".

--Ventilasjon. Det foretas årlig kontroll/service på ventilasjonsanlegg og med skifte av filter. Kontrollen i 2024 viste at glykolen (frostvæsken) var for dårlig og det ble nødvendig å skifte denne. Det er ca 400 hundre liter glykol på anlegget. Utskiftet glykol må leveres som spesialavfall og totalt kostet dette oss 66 000.

---Blomsterkasser. På noen terrasser og på fellesarealer er det satt opp blomsterkasser som er sameiets eiendom og derved sameiets ansvar for vedlikehold. Oppussing av disse var ikke inkludert når bygget utvendig ble renovert og pga tilleggspris med dette bestemte styret at det kunne vi gjøre billigere i egen regi. En av sameiets eiere ble hyret inn for å utføre denne jobben. Det viste seg imidlertid at kassene på to terrasser måtte helrenoveres. Dette ble utført av Mureren og Snekkeren AS og det ble en kostnad på 130 000.

Blomsterkasser kan være ei utfordring på grunn av tyngde som kan skade membran. De bør helst unngås og i alle fall søke styret om tillatelse til å sette opp slike siden det er sameiets ansvar å vedlikeholde membran på terrasser og fellesareal.

--Membran mellom husene og trapp. Til tross for at det er foretatt innvendig tettig av lekkasjer til garasje, så ble det nødvendig å skifte noe membran for å unngå lakkskader på biler. Dette er mellom husene og området som måtte utbedres ble større enn først antatt. Noe utvendig membran (over garasje) er skiftet tidligere, men det vil bli nødvendig med ytterligere utskiftinger i årene framover. Dette er omfattende arbeider, spesielt fordi områder er hellebelagt og har ulike høydenivåer. Den tidligere trappen mellom husene måtte rives i forbindelse med utskifting av membran. En "handyman" i sameiet tok på seg oppgaven å bygge ny trapp. Membranarbeidet kostet sameiet 135 000,-

--Lekkasjer. Også i 2024 opplevde vi lekkasjer fra terrasser. Den ene som var fra en av de store terrassene hvor membran var skiftet for et par år siden. Utskiftingen i 2022 var problematisk fordi det var vinter, våt nedbør og i det hele tatt vanskelige arbeidsforhold og et omfattende arbeid. På en eller annen måte var det blitt tre hull i den nye membranen som forårsaket ny lekkasje til naboen i etasjen nedenfor. Det ble ei reklamasjonssak, men like fullt unødvendig ubehag for den som fikk taket på soverom og stue ødelagt.

To terrasser i 4.etasje mangler ny membran og fra disse er det kommet lekkasjer til soverom 3. etasje. Dette bør tas tak i i løpet av vår/sommer 2025.

Mureren og Snekkeren AS tok jobben med å gjøre ren takrenner der vaktmester eller eiere ikke kommer til. De anbefaler at rengjøring bør foretas på våren ettersom det legger seg mye løv i takrennene ut over høsten.

Planer for 2025.

--svakhet med bremsesystem på heis ble avdekket ved en utvidet kontroll av Schindler. Dette er en ganske omfattende oppgave og i tillegg fikk heisen et avvik av Norsk Heiskontroll. Dette ble bestemt utbedret i februar 2025.

-- Automatisk døråpner mot garasje har vært et ønske fra noen og ble bestemt montert.

--Ved kontroll av ventilasjonsanlegg i 2024 ble det avdekkes svakheter på to lager og disse vil bli skiftet i 2025 for å unngå større havari på motorer.

--Kontrollen av sprinkelanlegget viser noen forbedringer. Anlegget er fra 1988 og har noen svakheter i forhold til overvåking - slik var kravene den gang. Konklusjon fra servicetekniker er at anlegget ser bra ut men det anbefales noen tiltak på

sprinkelsentralen. Dette vil styret be om pris på og eventuelt ta det med i forbindelse med neste budsjettoppsett.

Sosialt tiltak.

Frivillige tar på seg jobben med å arrangere sommerfest og julebord med god mat og god stemning. Nytt ved siste samlingene er at det ordnes med quiz til stor fornøyelse for deltakerne. I forbindelse med dugnad tar noen jobben med å ordne med kaffe og kaker. En av beboerne er fast leverandør av kake/kringle til sammenkomstene. Også i 2024 har vi fast gartner som sørger for planting på fellesarealer og flere andre bidrar for å holde felles beplantning i orden.

Hver tirsdag møtes de som ønsker det med kaffekopp og noe å bite i og for en hyggelig prat.

Ovenstående i tillegg til omsorg for hverandre bidrar til et hyggelig bomiljø.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - El og IT sine lokaler i Storgata 121, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Harald Snippen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 21.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130.000,- ble godkjent.

Styreleder kr. 78.000,-

Styremedlemmer kr. 13.000,- (4 personer)

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Hjelmstad Ødegård for 2 år.

Valgt ble: Asbjørn Ringen for 2 år.

5.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kari Brennum for 2 år.

Protokoll for Sameiet Park Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Harald Snippen (sign.)	29.04.2025

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.06.2025 13:51

Eiendom 3405-200/155 Sameiet park terasse

Bruksnavn	Sameiet park terasse				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	2852,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal	2866,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	155	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nordre gate 11	2615 Lillehammer	Brubakken	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (52)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.10.1920	Kart- og delingsforretning	0501-200/777	Mottaker	546
		3405-200/155	Avgiver	-546
31.10.1920	Kartforretning	3405-200/155	Mottaker	925
23.06.1988	Seksjonering	3405-200/155	Mottaker	0
		3405-200/155	Avgiver	0
26.08.1988	Seksjonering	3405-200/155	Mottaker	0
		3405-200/155	Avgiver	0
20.09.1988	Seksjonering	3405-200/155	Avgiver	0
		3405-200/155	Mottaker	0
14.12.1988	Seksjonering	3405-200/155	Mottaker	0
		3405-200/155	Avgiver	0
30.12.1988	Seksjonering	3405-200/155	Avgiver	0
		3405-200/155	Mottaker	0
30.12.1989	Seksjonering	3405-200/155	Avgiver	0
		3405-200/155	Mottaker	0
16.04.1998	Sammenslåing	3405-200/155	Mottaker	1381,3
		0501-200/777	Avgiver	-546
		3405-200/155	Mottaker	546
		0501-200/484	Avgiver	-1381,3
13.09.2011	Reseksjonering	3405-200/155	Etablert/Endret	0
25.03.2015	Reseksjonering	3405-200/155	Etablert/Endret	0
03.06.2016	Oppmålingsforretning	3405-200/118	Berørt	0
		3405-200/425	Berørt	0
		3405-200/141	Avgiver	-1166,8
		3405-200/1697	Berørt	0
		3405-200/155	Berørt	0
		0501-200/1948	Mottaker	1166,7
27.09.2019	Oppmålingsforretning	3405-200/155	Berørt	0
		3405-200/226	Berørt	0
27.09.2019	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3405-200/155	Mottaker	33,8
		3405-200/226	Avgiver	-33,8
01.01.2020	Omnummerering Nymatrikulering	3405-200/155	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	155411945			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	155408561			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	155410248			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**155**	Festenr:		Snr.	**14**
Adresse:	**Nordre gate 11, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 14 186,40

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 588,00
Kr. 14 186,40 gjelder eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp. I tillegg kommer forbruk vann/avløp som måles over vannmåler som er felles for gnr. 200/bnr. 155. Faktureres til Sameiet Park Terrasse.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 18. juni 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

Ronald Skråtengen
Nordregt. 11

2615 LILLEHAMMER

Dato:05.04.2005
Vår ref.: KARSEN 03/02287-006
Arkivkode: HEIGB 200/155
Løpenum: 05/004810
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende HEVING AV GESIMS I BOD OG GANG. Adr. NORDREGT. 11 , Gnr./Bnr. 200/155

Tiltakshaver:	Ronald Skråtengen
Ansvarlig søker:	Ronald Skråtengen
Ansvarlig kontrollerende:	Ronald Skråtengen

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 14.04.03.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Ferdigmelding mottatt 31.03.05.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 0
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 0
- *Eiendomsskatt m^2* : 0

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.

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

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

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 24.11.88

Ark nr. 503.1
J.nr. 3305/88 MB

FERDIGATTEST

EIER: Sameiet Nordregt. 11
ADRESSE: V/Lars Grønvold A/S
Storgt. 129
2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Nordregt. 11 GNR.200 BNR.155,484,777

BYGNINGENS ART: Fellesarealer for alle etasjer

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Bruksareal: 852,0 m^2

2. Vannavgift beregnes fra: 1.12.88

3. Kloakavgift beregnes fra: 1.12.88

4. Feieavgift beregnes fra: _____ for: _____ pipe(r)

Med hilsen

Marvin Brandshaug

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.
Brann/feiervesen.
B. Sandvig, Ø. Bank, her

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer,den 20.1.89

Ark nr. 503.1
J.nr. 3305/88 MB

FERDIGATTEST

EIER: Sameiet Nordregate 11
ADRESSE: V/Lars Grønvold A/S
Storgata 129
2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Nordregate 11 GNR.200 BNR.155.484.777

BYGNINGENS ART: Garasjer i to plan

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Bruksareal: 484.0 m^2

2. Vannavgift beregnes fra: 1.12.88

3. Kloakkavgift beregnes fra: 1.12.88

4. Feieavgift beregnes fra: " for: _____ pipe(r)

Med hilsen

Marvin Brandshaug

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.
Brann/feiervesen.
B. Sandvig. Ø. Bank, her

Lillehammer kommune

Lars Bergseng
Nordre gt. 11,

2615 LILLEHAMMER

Dato:24.03.00
Vår ref.: HHA 00/01868-001
Arkivkode: TGBBY 200/155
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST FOR TILBYGG PÅ GNR. 200 BNR. 155.

Tiltakshaver: ***Lars Bergseng.***
Ansvarlig søker:
Ansvarlig samordner:
Ansvarlig kontrollerende:

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 03.11.97.

Tiltaket er utført ved egenkontroll.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 8
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 6
- *Eiendomsskatt m^2* : 8

for Bjørn Kr. Sveen

Helge Halvorsen

Kopi til:
Sekretæriat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer,den 13.9.88

Ark nr. 503.1
J.nr. 3305/88 MB

FERDIGATTEST

EIER:: Finn Alnæs

ADRESSE: Nordregt. 11

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Nordregt.11 GNR.200 BNR.155,484,777
seksjon nr. 14

BYGNINGENS ART: Leilighet nr. 14

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Bruksareal: 59,0 m^2

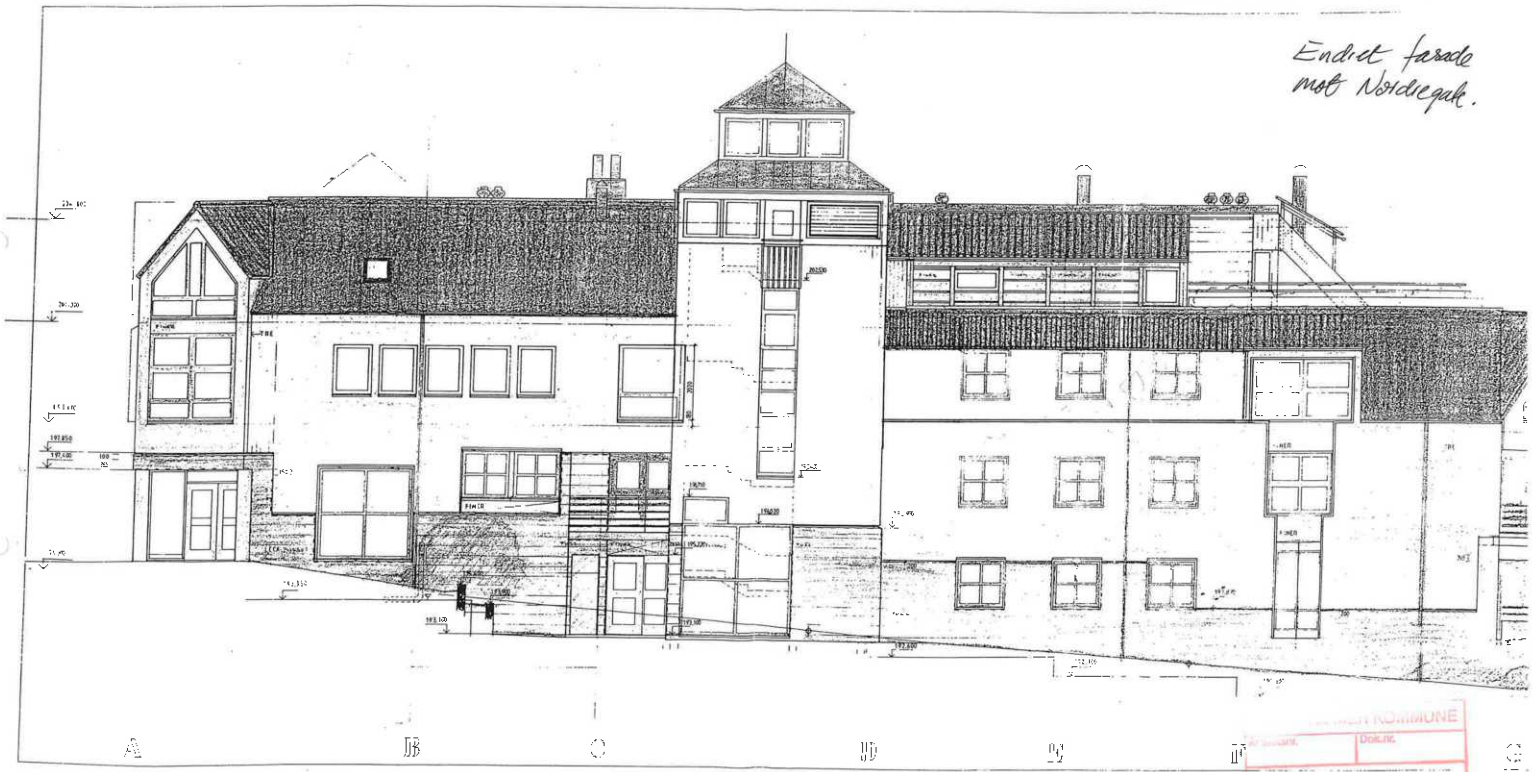
2. Vannavgift beregnes fra: 1.9.88

3. Kloakavgift beregnes fra: 1.9.88

4. Feieavgift beregnes fra: " for: _____ pipe(r)

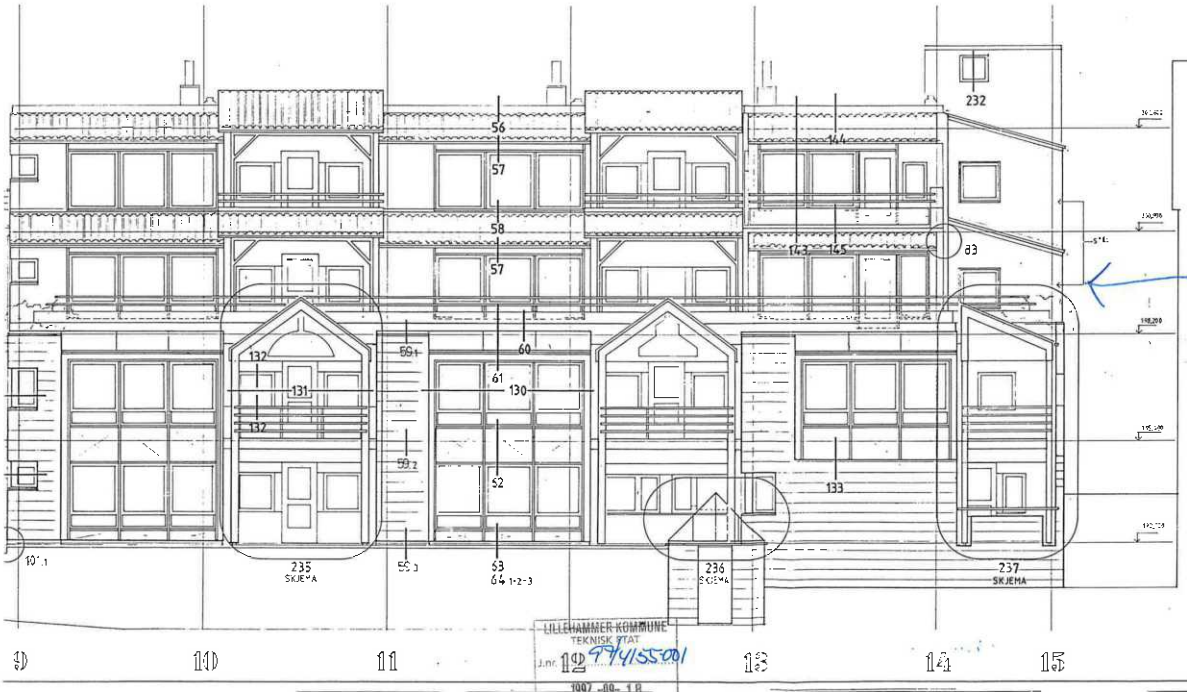
Kopi til:
Bygge og eiendomsseksjonen.
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.
Brann/feiervesen.
B.Sandvig, Ø. Bank, her

Endret fasade
mot Nordregate.



A B C D E F G

KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
23 MAR 2005
Løpenr.



NEDFOTOGR. TIL 1:100. 09.07.87

RETTING				RETTING			
REF	DATO	SIGN	ANM	REF	DATO	SIGN	ANM
A	8.9.87	AS	DIV. ENDRINGER				
B	[illegible]	AS	[illegible]				
C	[illegible]	AS	[illegible]				

07.09.87 ANBUDSDATO

PROSJEKT LARS GRØNVOLD A S KVARTAL 24 REGNR. 84.4585

TEGNING DANADU MOT VEST TEGNING NR. 1106.1

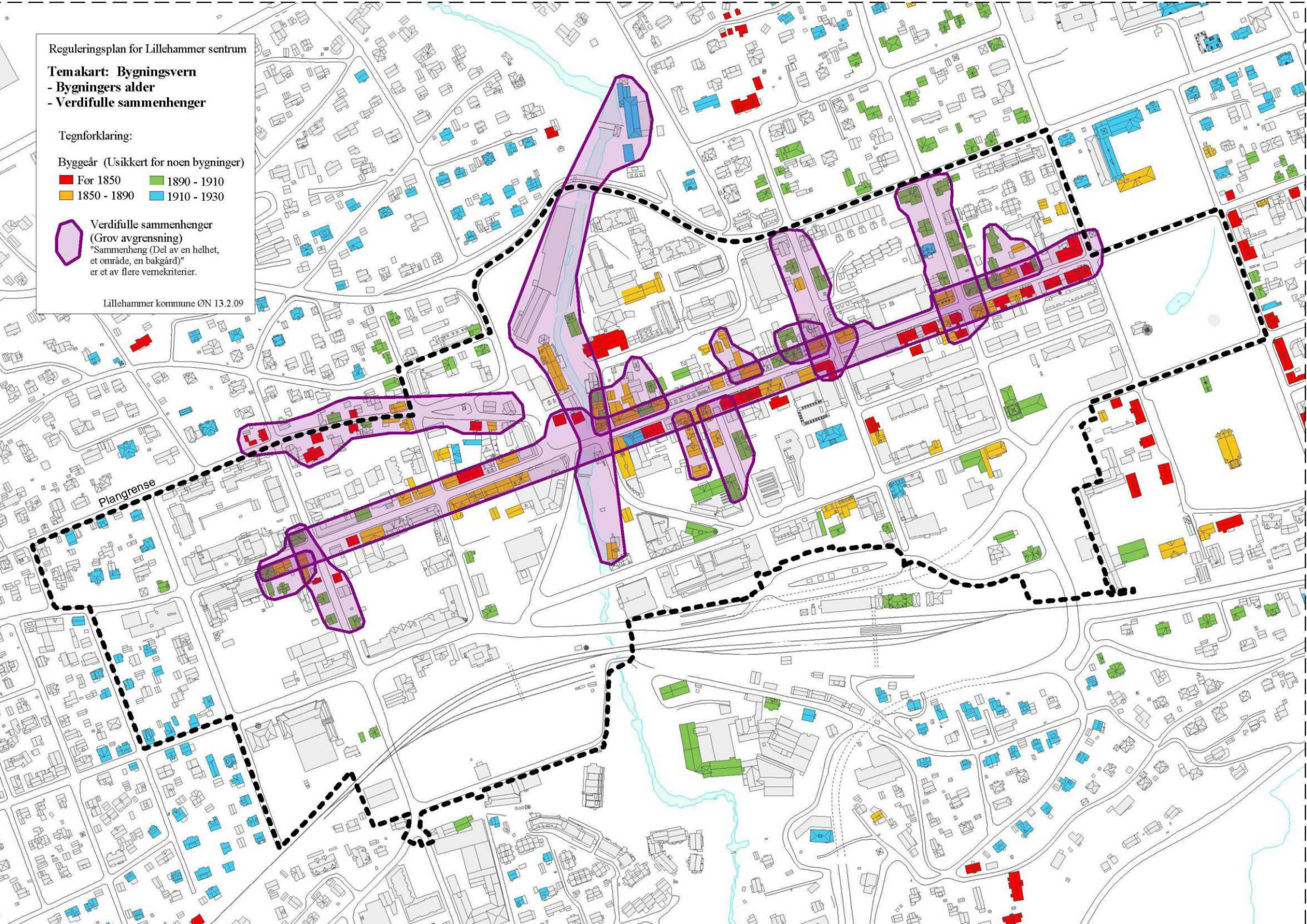
plan & prosjekt a/s Postboks 10 - 2601 Lillehammer

MÅL 1:50

DATO 30.03.87

SIGN. OT/JS

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 12 94155001
1997 -09- 18
Arkiv
Saksbeh.
Ferdigt


Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
Temakart: Bygningsvern
- Bygningers alder
- Verdifulle sammenhenger
Tegnforklaring:
Byggeår (Usikkert for noen bygninger)
Før 1850
1850 - 1890
1890 - 1910
1910 - 1930
Verdifulle sammenhenger
(Grov avgrensning)
"Sammenheng (Del av en helhet, et område, en bakgård)" er et av flere vernekriterier.
Lillehammer kommune ØN 13.2.09
Plangrense

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**155**	Festenr:		Seksjonsnr:	14
Adresse:	Nordre gate 11, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☒ Nei ☐ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	23/1-25 0

Kommentar:
Vannmåleren er skiftet 23/1-2025. Vannmåleren er felles for gnr. 200/bnr. 155.

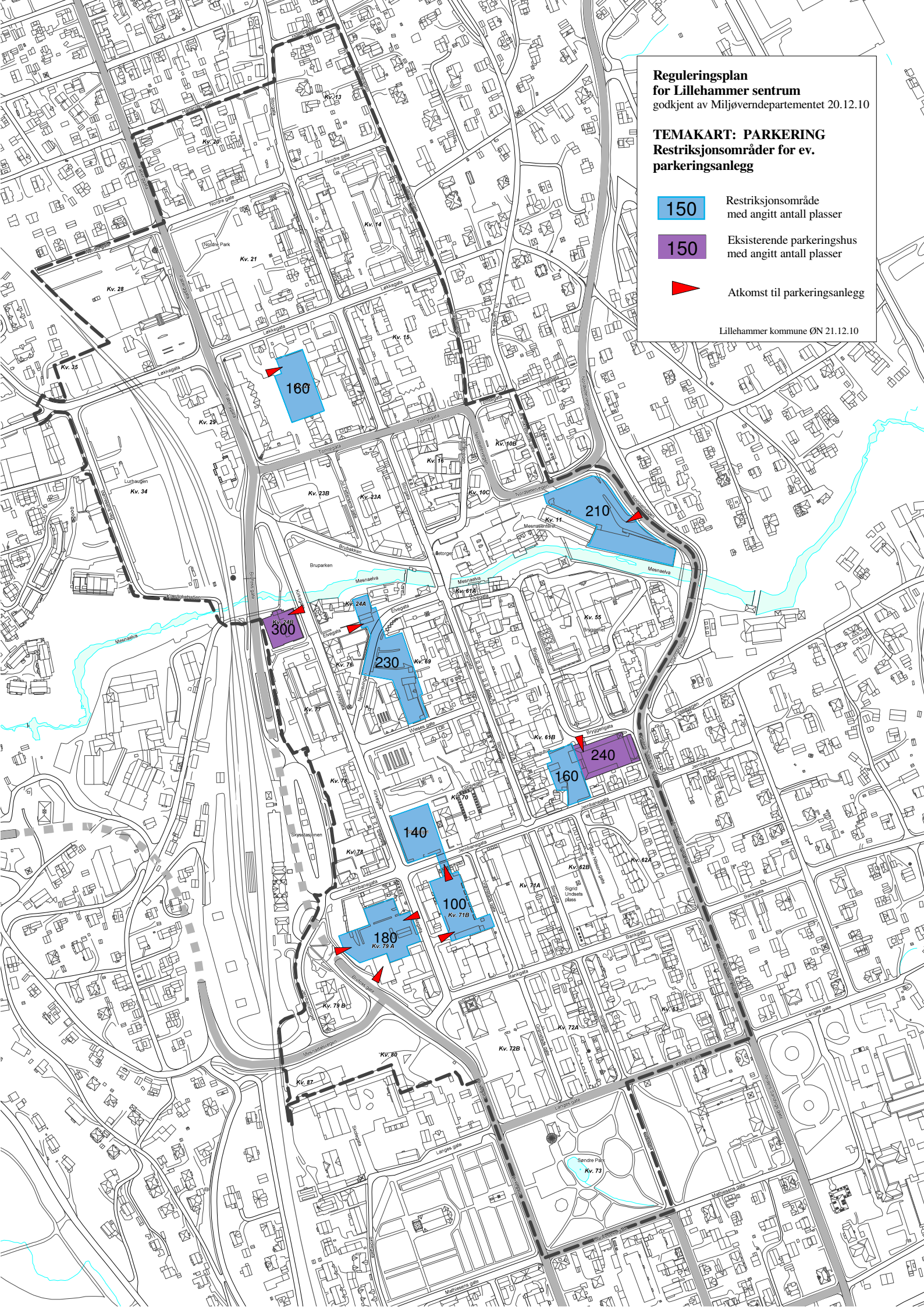
Lillehammer 18. juni 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

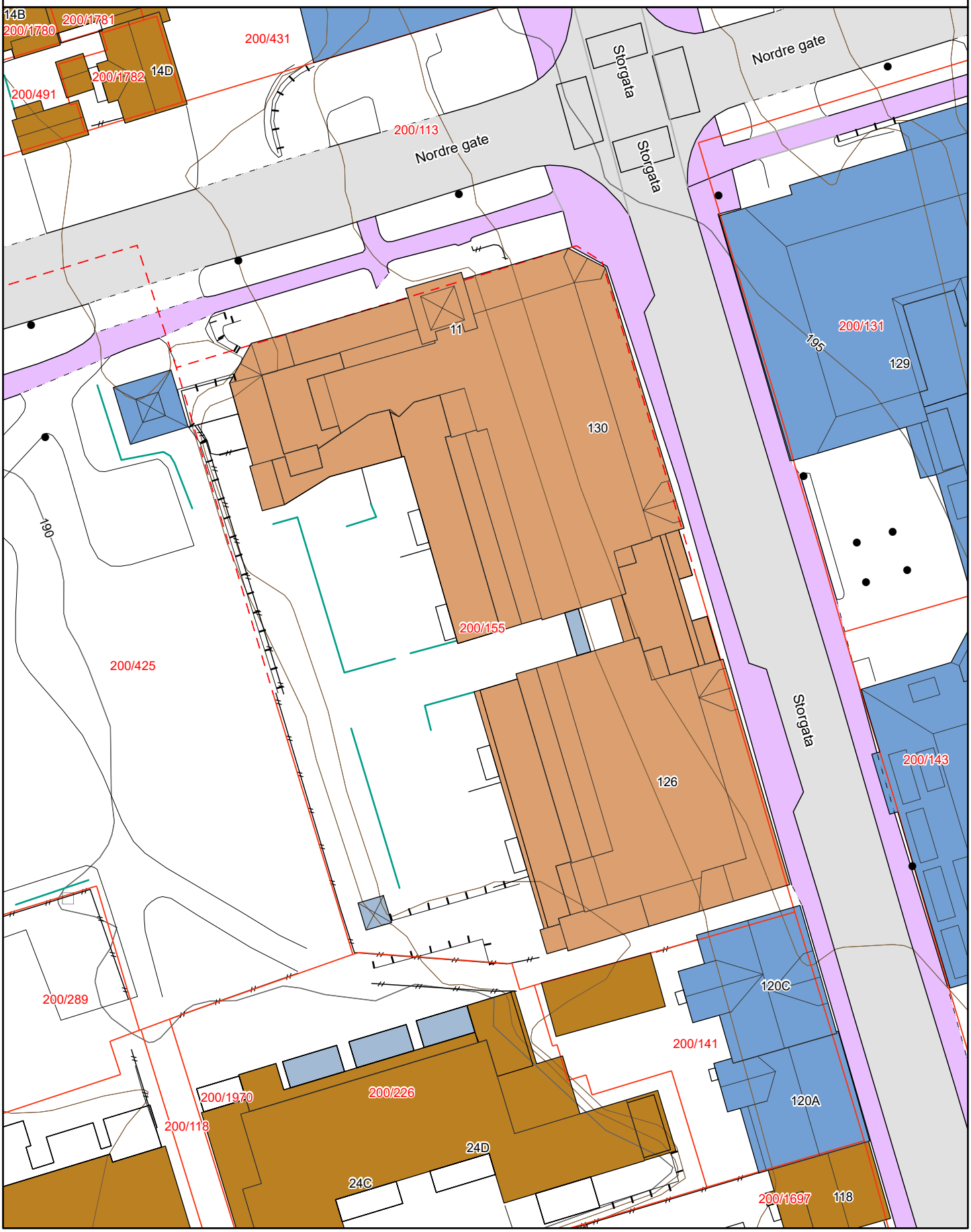
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10
TEMAKART: PARKERING
Restriksjonsområder for ev. parkeringsanlegg
150
Restriksjonsområde med angitt antall plasser
150
Eksisterende parkeringshus med angitt antall plasser
Atkomst til parkeringsanlegg
Lillehammer kommune ØN 21.12.10
160
210
300
230
240
160
140
100
180
Kv. 13
Kv. 20
Kv. 14
Kv. 21
Kv. 28
Kv. 15
Kv. 35
Kv. 29
Kv. 10B
Kv. 16
Kv. 34
Kv. 23B
Kv. 23A
Kv. 10C
Kv. 11
Kv. 24A
Kv. 24B
Kv. 61A
Kv. 55
Kv. 76
Kv. 69
Kv. 77
Kv. 61B
Kv. 78
Kv. 70
Kv. 62A
Kv. 62B
Kv. 71A
Kv. 71B
Kv. 79 A
Kv. 79 B
Kv. 72A
Kv. 72B
Kv. 80
Kv. 87
Kv. 73
Nordre gate
Lekkegata
Tomtegata
Nordsetervegen
Mesnaelva
Bruparken
Elvegata
Jernbanegata
Bankgata
Langes gate
Mathiesens gate
Storgata
Parkveien
Skysstasjonen
Lurhaugen
Nordre Park
Søndre Park
Mesnasenteret
Bryggerigata
Signd Undsets plass

Oversiktskart

Adresse: **Storgata 130, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/155/0/14**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2867 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.06.2025



Matrikkelkart

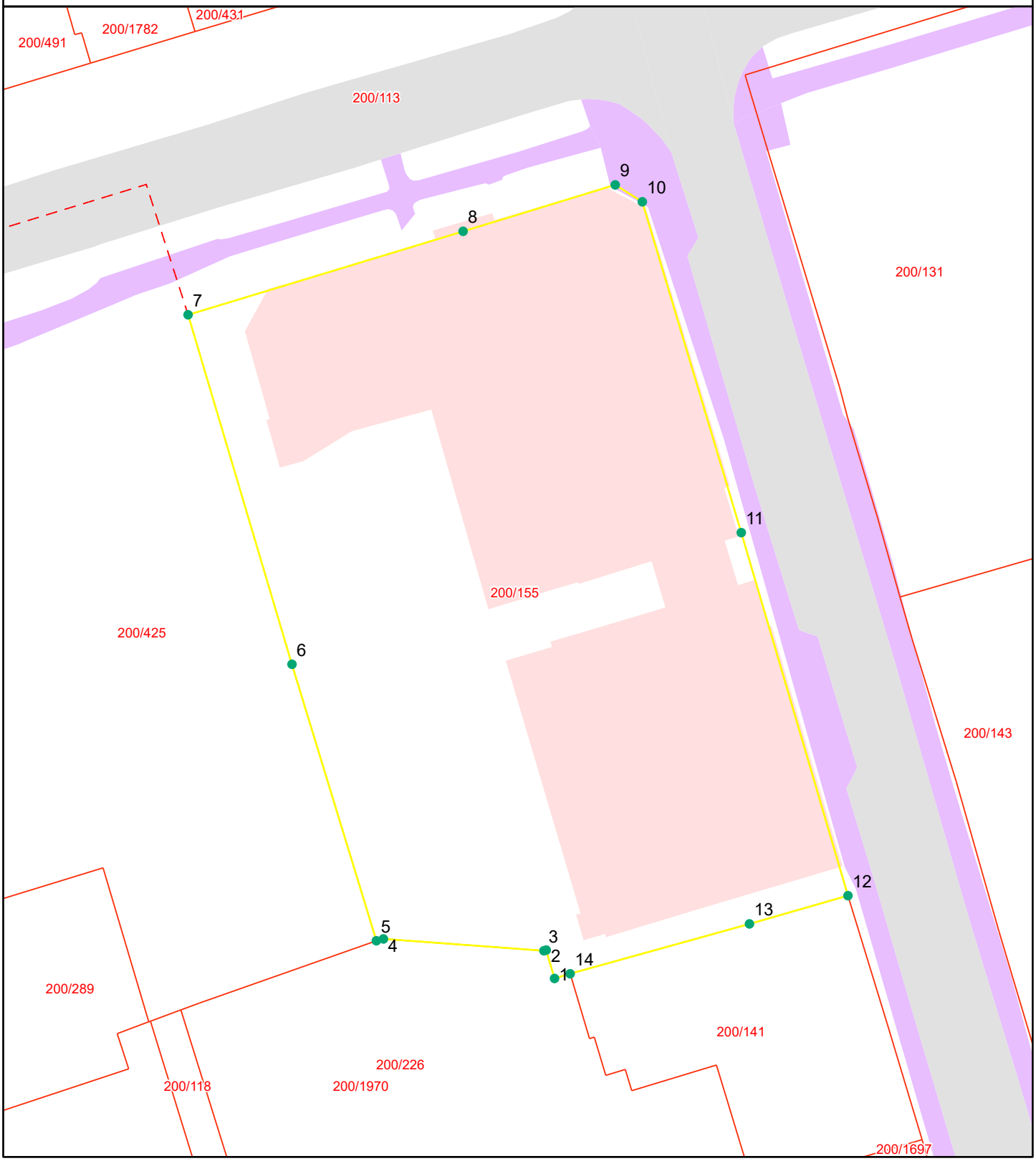
Adresse: **Storgata 130, 2615 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/155/0/14**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2867 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.06.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2867 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6784674.72	255601.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.73	0
2	6784677.33	255601.16	Ikke spesifisert	Annen detalj	Beregnet	10	0.22	0
3	6784677.27	255600.95	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	14.85	0
4	6784678.36	255586.14	Ikke spesifisert	Annen detalj	Beregnet	10	0.67	0
5	6784678.19	255585.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.64	0
6	6784703.67	255577.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.6	0
7	6784735.87	255568.12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	26.52	0
8	6784743.56	255593.49	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	14.68	0
9	6784747.84	255607.53	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	2.94	0
10	6784746.28	255610.03	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	31.82	0
11	6784715.8	255619.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.87	0
12	6784682.34	255629.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.46	0
13	6784679.74	255619.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.17	0
14	6784675.15	255603.37	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	10	1.5	0

Ordre: **78045**

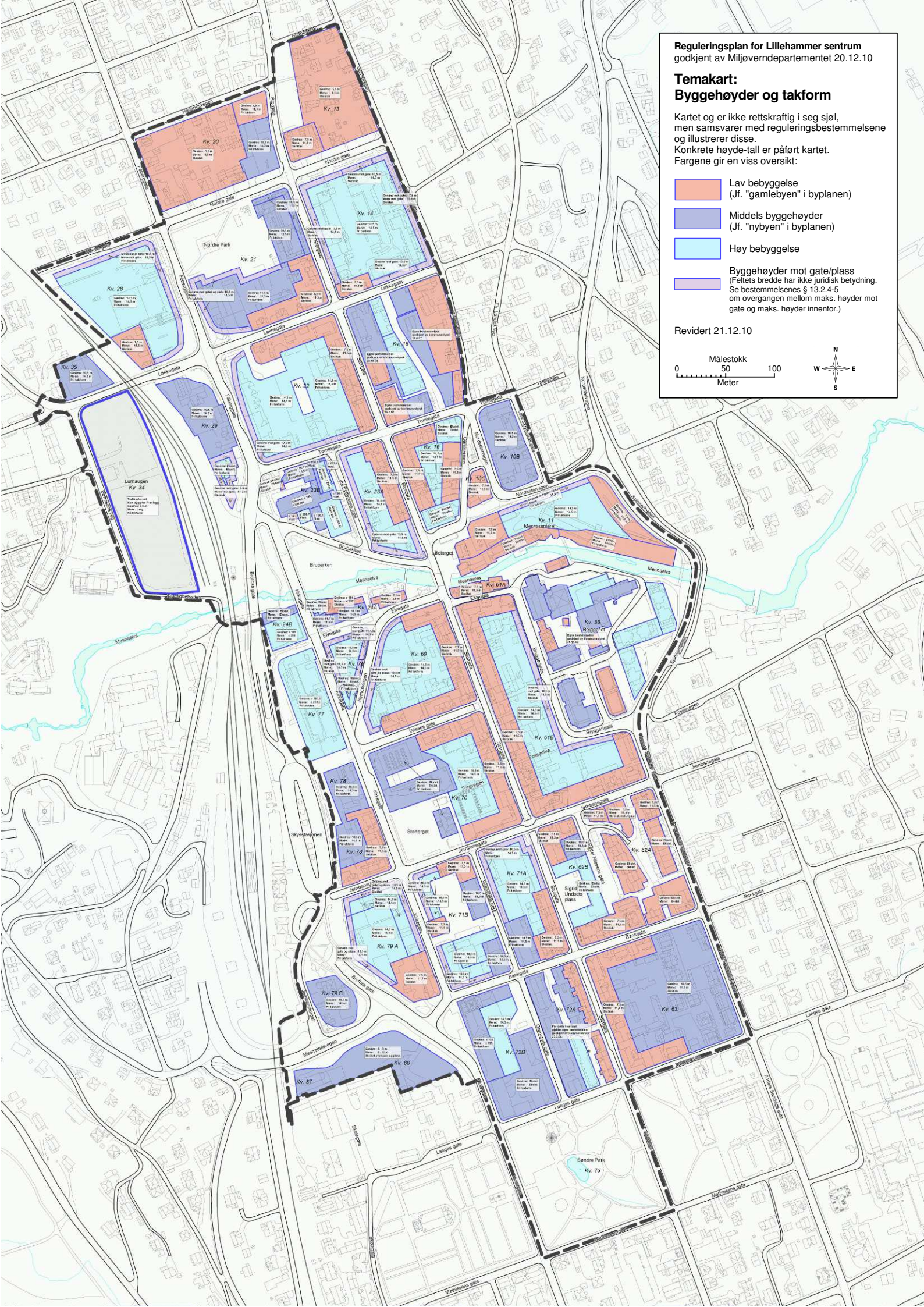
Eiendom: **3405-200/155/0/14**
Nordre gate 11
2615 Lillehammer

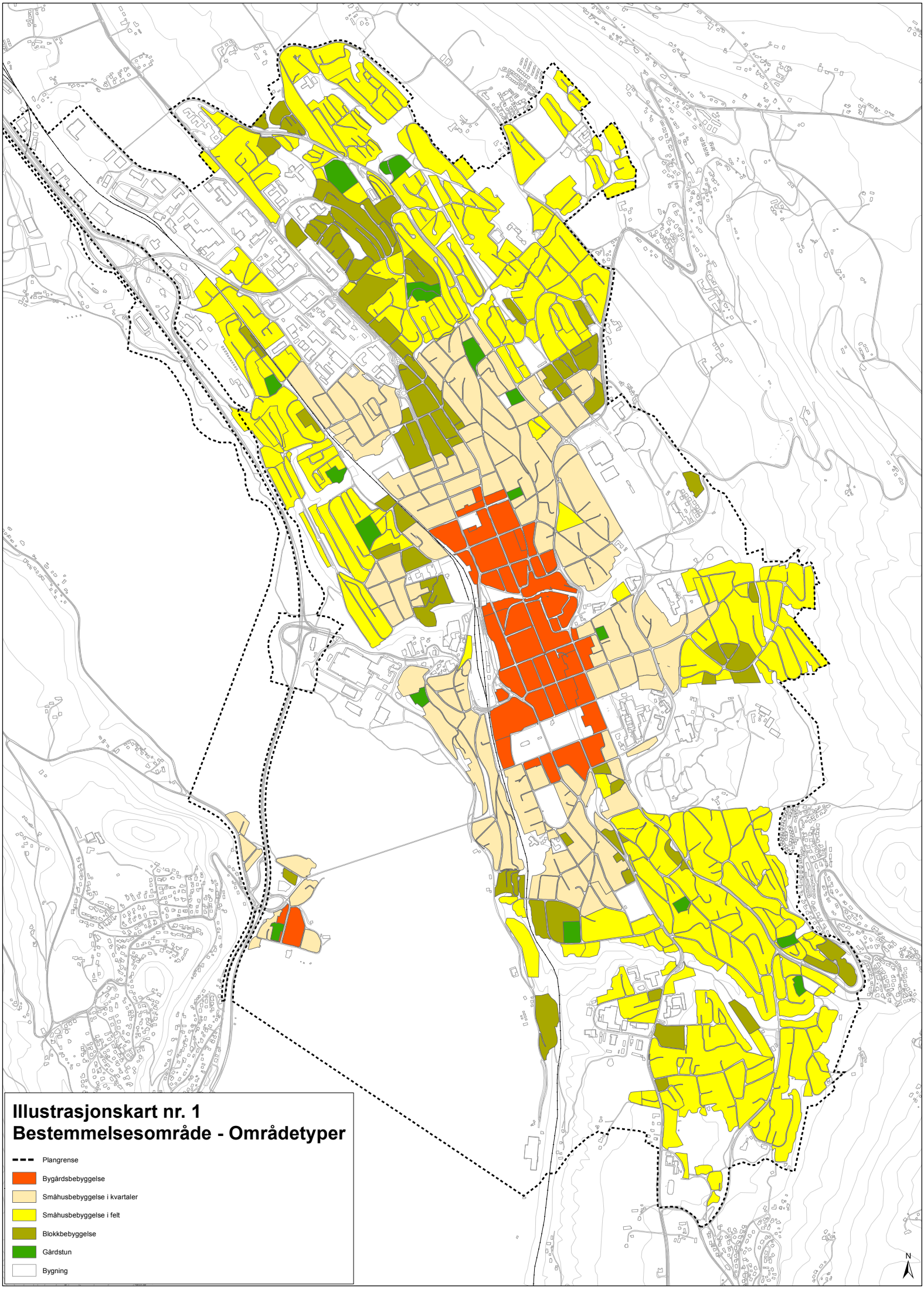
K34050011 Avkjørsel til eiendommen

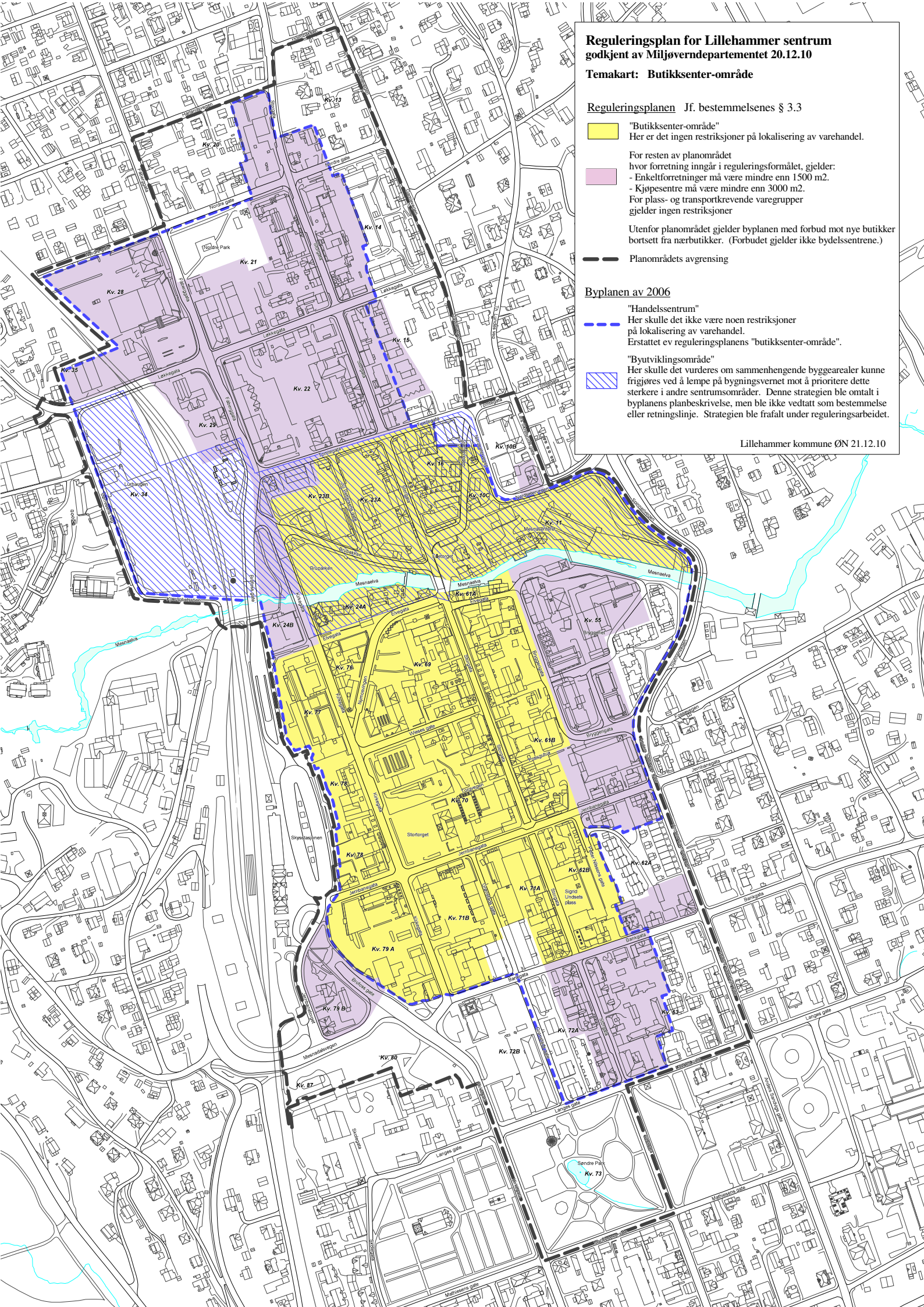
HELENE.SIVERTSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.06.2025 13:41:

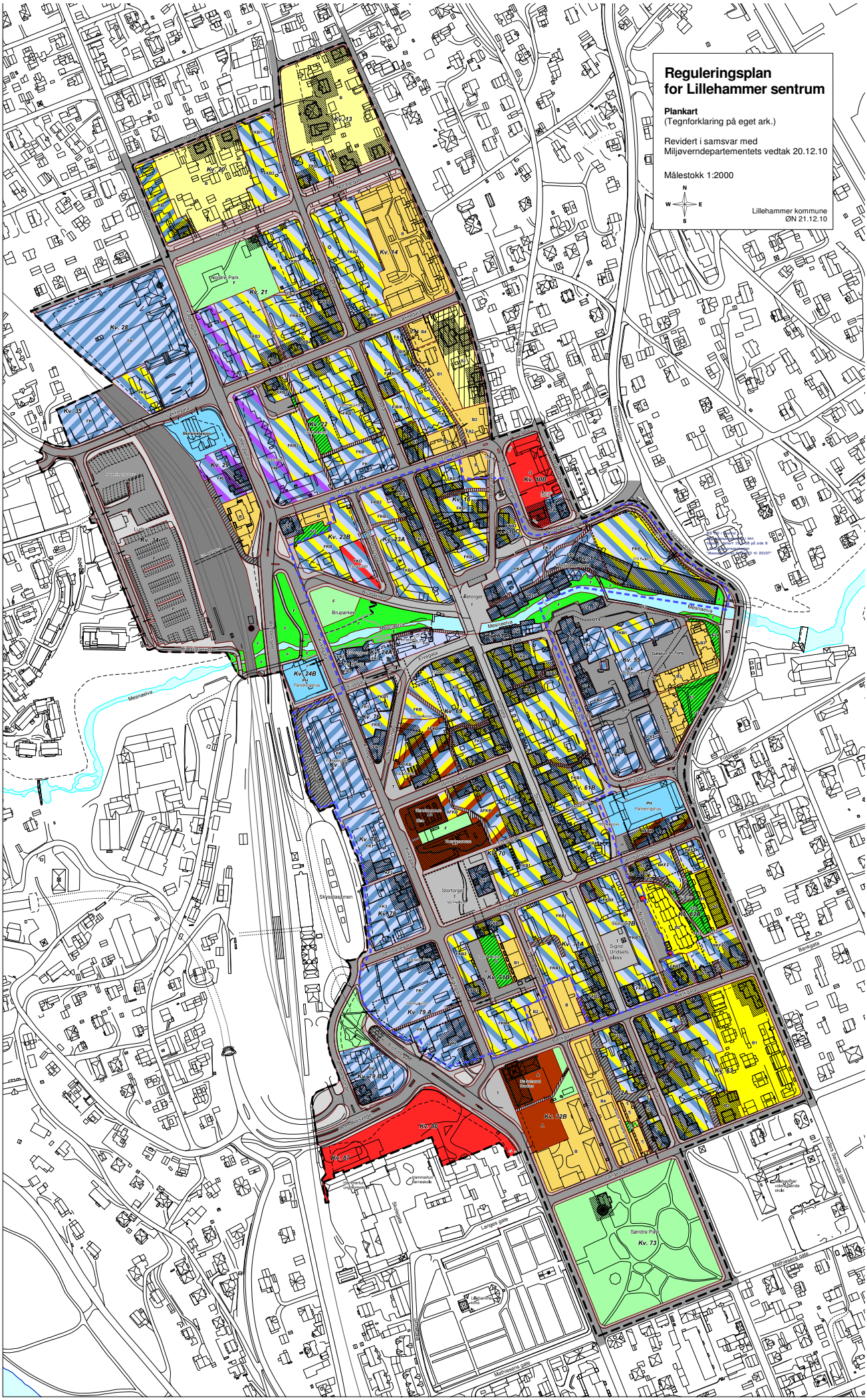
Mottatt fra leverandør

Ankomst til eiendommen er offentlig


Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10
Temakart:
Byggehøyder og takform
Kartet og er ikke rettskraftig i seg sjøl,
men samsvarer med reguleringsbestemmelsene
og illustrerer disse.
Konkrete høyde-tall er påført kartet.
Fargene gir en viss oversikt:
Lav bebyggelse
(Jf. "gamlebyen" i byplanen)
Middels byggehøyder
(Jf. "nybyen" i byplanen)
Høy bebyggelse
Byggehøyder mot gate/plass
(Feltets bredde har ikke juridisk betydning.
Se bestemmelsenes § 13.2.4-5
om overgangen mellom maks. høyder mot
gate og maks. høyder innenfor.)
Revidert 21.12.10
Målestokk
0
50
100
Meter
N
W
E
S
Kv. 13
Kv. 20
Kv. 14
Kv. 21
Nordre Park
Kv. 28
Kv. 35
Kv. 29
Kv. 22
Kv. 15
Kv. 16
Kv. 10B
Kv. 10C
Kv. 23B
Kv. 23A
Kv. 11
Messeanlegget
Kv. 61A
Kv. 24A
Kv. 24B
Kv. 69
Kv. 55
Byggefelt
Kv. 61B
Kv. 77
Kv. 78
Kv. 70
Torggata
Kv. 71A
Kv. 62A
Kv. 62B
Kv. 71B
Kv. 79 A
Kv. 79 B
Kv. 80
Kv. 87
Kv. 72A
Kv. 72B
Kv. 63
Kv. 73
Søndre Park
Luthaugen
Kv. 34
Bruparken
Mesnaelva
Elvegata
Storgata
Jernbanegata
Bankgata
Langes gate
Wiesens gate
Tomtegata
Nordre gate
Lekkegata
Fakegata
Brugata
Bruhaugvegen
Mesnadalsvegen
Mathiasens gate
Skysstasjonen
Stortorget
Lillehammer stasjon
Lillehammer sentrum


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km


Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10
Temakart: Butikksenter-område
Reguleringsplanen Jf. bestemmelsenes § 3.3
"Butikksenter-område"
Her er det ingen restriksjoner på lokalisering av varehandel.
For resten av planområdet
hvor forretning inngår i reguleringsformålet, gjelder:
- Enkeltforretninger må være mindre enn 1500 m2.
- Kjøpesentre må være mindre enn 3000 m2.
For plass- og transportkrevende varegrupper
gjelder ingen restriksjoner
Utenfor planområdet gjelder byplanen med forbud mot nye butikker bortsett fra nærbutikker. (Forbudet gjelder ikke bydelssentrene.)
Planområdets avgrensing
Byplanen av 2006
"Handelssentrum"
Her skulle det ikke være noen restriksjoner
på lokalisering av varehandel.
Erstattet ev reguleringsplanens "butikksenter-område".
"Byutviklingsområde"
Her skulle det vurderes om sammenhengende byggeareal kunne frigjøres ved å lempe på bygningsvernet mot å prioritere dette sterkere i andre sentrumsområder. Denne strategien ble omtalt i byplanens planbeskrivelse, men ble ikke vedtatt som bestemmelse eller retningslinje. Strategien ble frafalt under reguleringsarbeidet.
Lillehammer kommune ØN 21.12.10
Kv. 13
Kv. 20
Kv. 14
Kv. 21
Kv. 28
Kv. 15
Kv. 35
Kv. 22
Kv. 29
Kv. 10B
Kv. 16
Kv. 34
Kv. 23B
Kv. 23A
Kv. 10C
Kv. 11
Kv. 24A
Kv. 61A
Kv. 24B
Kv. 55
Kv. 76
Kv. 69
Kv. 77
Kv. 61B
Kv. 78
Kv. 70
Kv. 78
Kv. 62A
Kv. 62B
Kv. 71A
Kv. 71B
Kv. 79 A
Kv. 79 B
Kv. 62
Kv. 72A
Kv. 72B
Kv. 80
Kv. 87
Kv. 73
Nordre gate
Nordre Park
Storgata
Lekkegata
Fiskergata
Jernbanegata
Elvegata
Wiesesgata
Bryggergata
Bryggerløkken
Mesnaelva
Mesnadalsvegen
Langes gate
Banegata
Mathiesens gate
Søndre Park
Sigrid Undsets plass
Skysstasjonen
Stortorget
Lutthaugen
Brubakken
Ilabrygge
Mesnadalsbrua


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

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

Planen består av kart og bestemmelser av samme dato

Formell behandling

Forslag:	25.4.2008
Revidert:	13.5.2008
Planutvalget 1. gang:	21.5.2008
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	22.5.2008
1. gangs offentlig ettersyn:	18.6. - 29.8.2008
Revidert:	4.2.2009
Planutvalget 2. gang:	19.3.2009
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	20.3.2009
2. gangs offentlig ettersyn:	27.3. - 22.5.2009
Revidert:	17.8.2009
Kommunestyret 1. gang (Før mekling):	24.9.2009
Revidert i samsvar med kommunestyretes vedtak:	25.9.2009
Planutvalget 3. gang:	3.12.2009
3. gangs offentlig ettersyn (Begrensa tilleggshøring):	11.12.2009 - 8.1.2010
Planutvalget 4. gang:	4.2.2010
Kommunestyret 2. gang:	18.2.2010
Kommunestyret 3. gang (Vedtaket 24.9.09 opprettholdt):	24.3.2010
Godkjent av Miljøverndepartementet:	20.12.10
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets godkjenning:	21.12.10

Tegnforklaring

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (Kv. 13, 22 og 15)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Kv. 62A og 63)
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål
- Forretning
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Allmennyttig formål - gangpassasje

Byggeområder, kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

- Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Forretning
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Allmennyttig / Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Bolig
- Forretning / Garasje / Off. kjøreveg (Kv. 23b)
- Felles lekeareal / Bolig (Kv. 72a)

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

- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg
- P — Parkeringsplass
- T — Torg
- Jernbane
- Annen veggrunn

Separeringen mellom disse formålene er ikke juridisk bindende

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park
- Annet offentlig friområde
- Friområde i vassdrag

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

- Freda bygning (Storgata 57 og vanntårn på Lurhaugen)
- Bygning som skal bevares
- Areal som skal bevares
- Områdevern (Kv. 15)
- Restriksjonsområde for ev. P-anlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles grøntareal
- Felles gangareal
- Felles avkjørsel

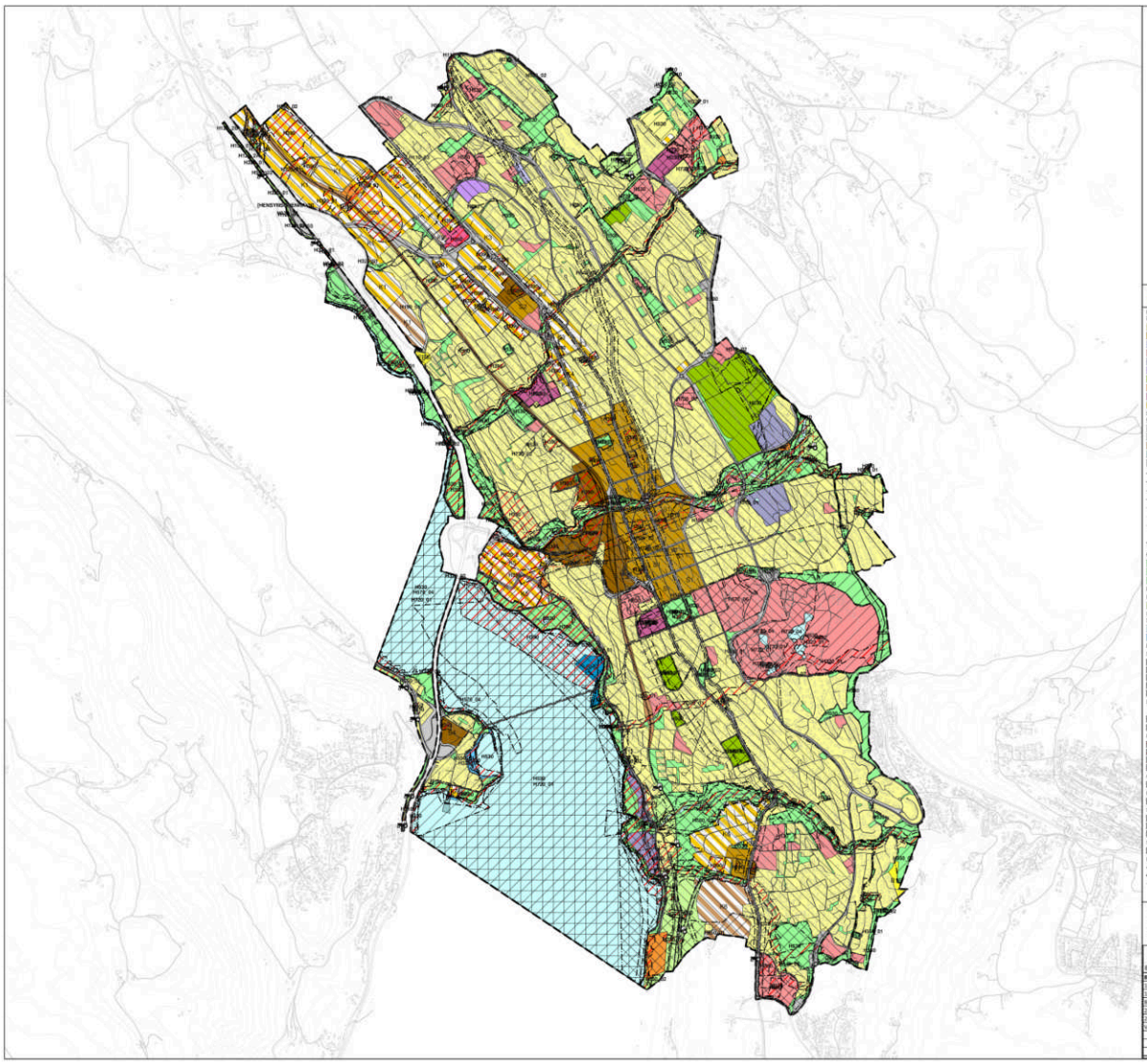
Linjesymboler

- Planområdets avgrensning
- Grense for formål og delområde
- Byggegrense
- Byggelinje
- Frisiktlinje i kryss
- Turveg - Sti
- Grense for butikksenter-område

Atkomster

- ◄►P — Atkomst til ev. P-anlegg
- ◄► — Annen avkjørsel

Tegnforklaringen er tilpasset kart i målestokk 1:2000.
Det betyr at for eks. kart i målestokk 1:1000
har dobbelt så tjukke streker som i denne tegnforklaringen.



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for bl.a. næringsvirksomhet basert på stedens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSSONE
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann- eksplosjonsfare
- Annen fare

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400 500
Målestokk: 1:10000 (A3)

PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: NSI FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			

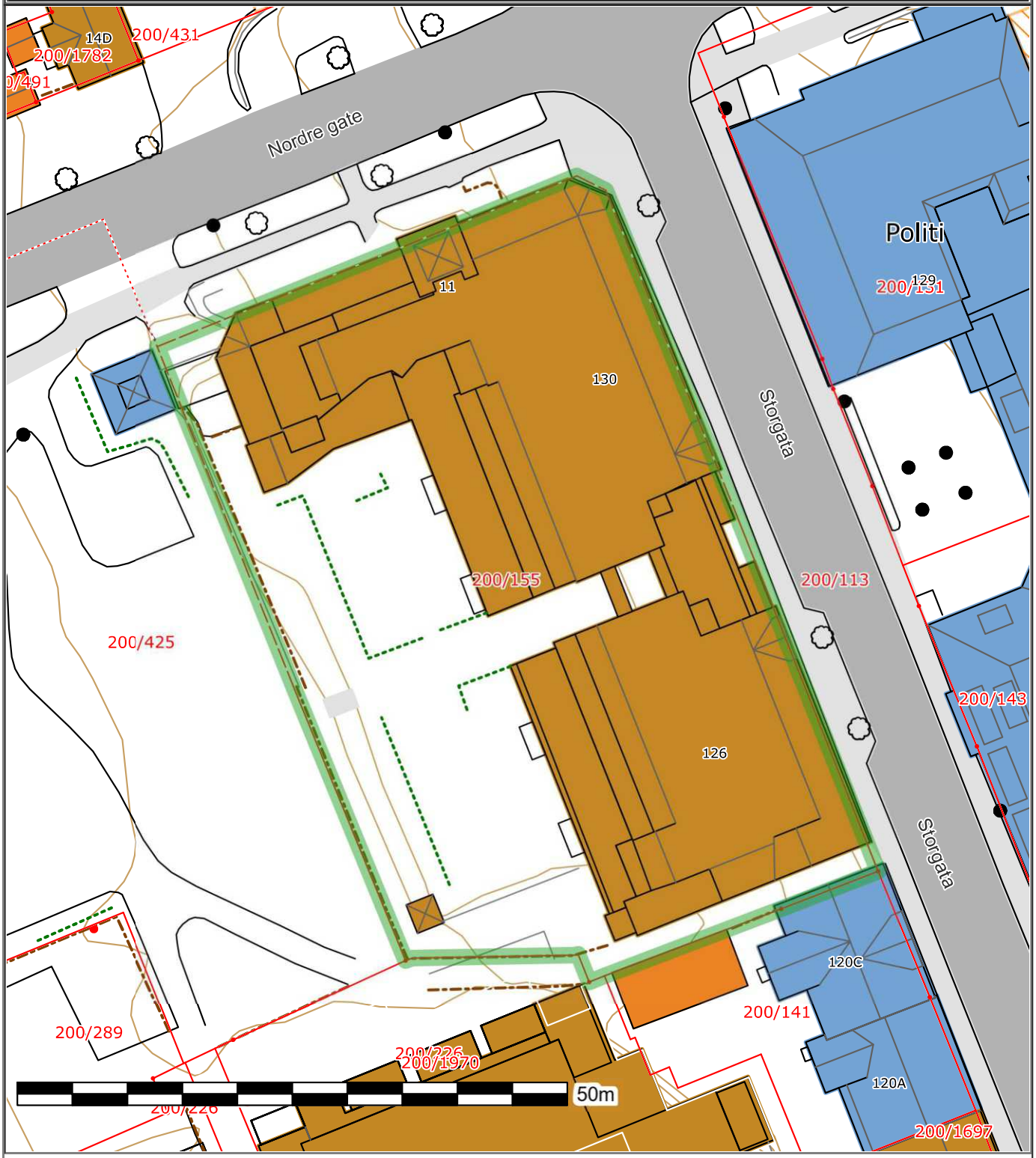
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 155	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse: Nordre gate 11, 2615 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	WARDBERG EIENDOM AS, Rasmus Lyngs veg 2, 2619 LILLEHAMMER			

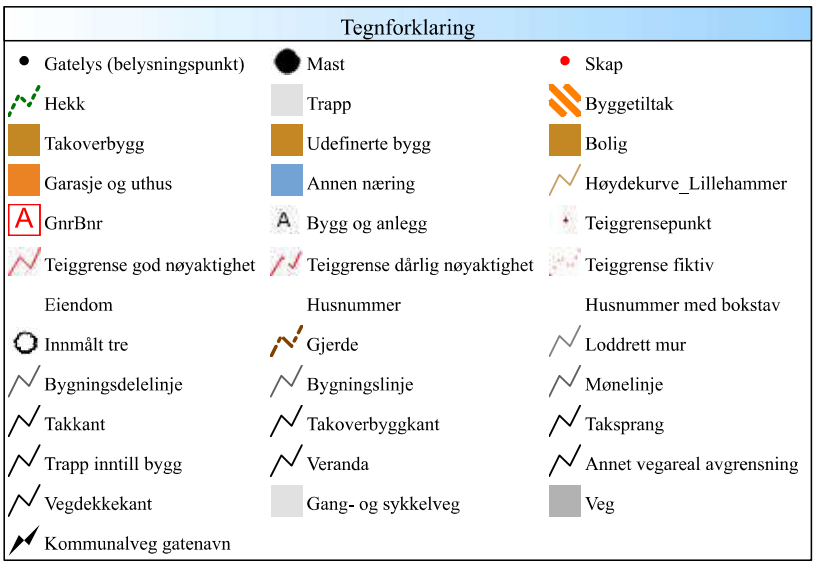
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 24/6-2025 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Ordre: **78045**

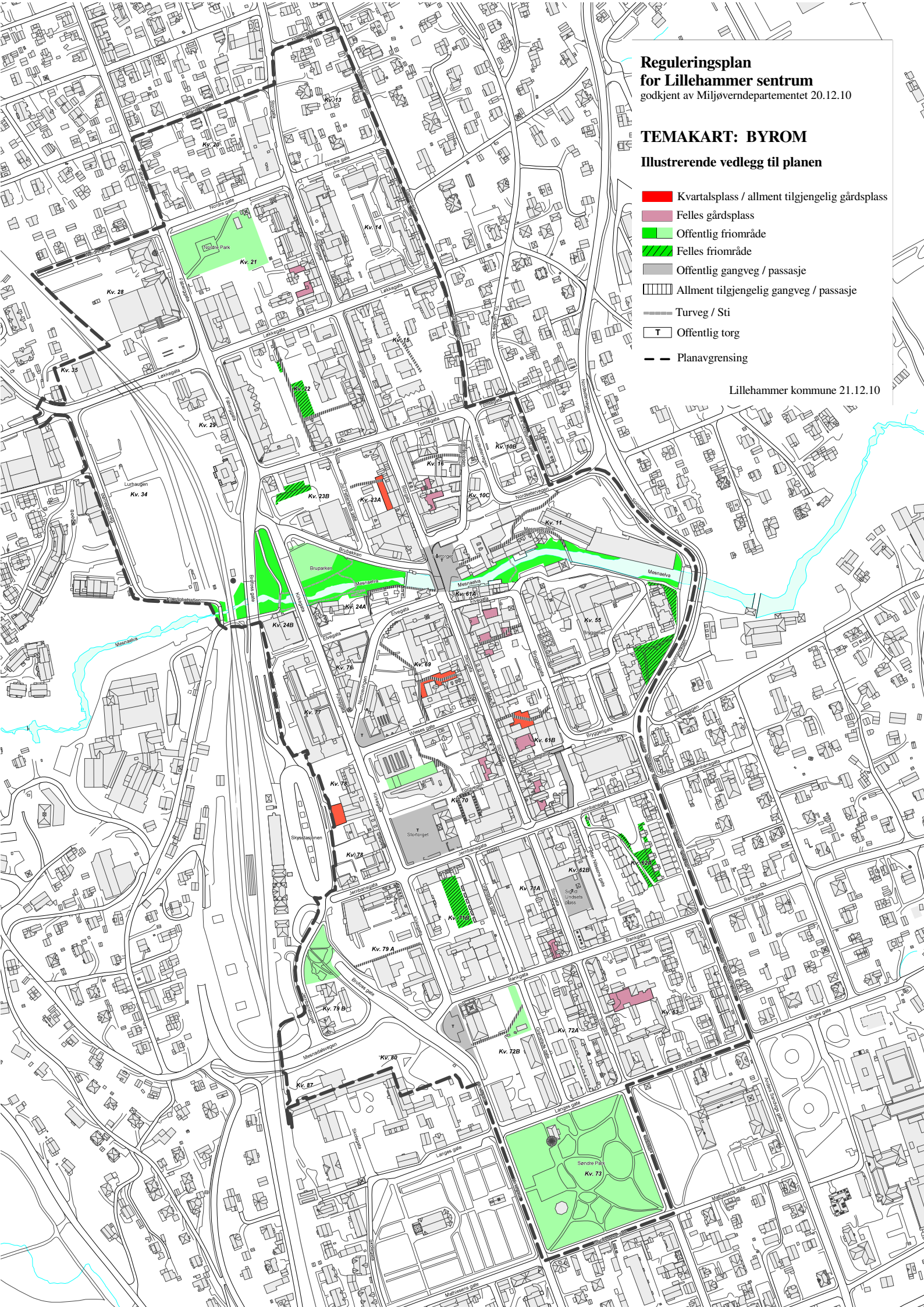
Eiendom: **3405-200/155/0/14**
Nordre gate 11
2615 Lillehammer

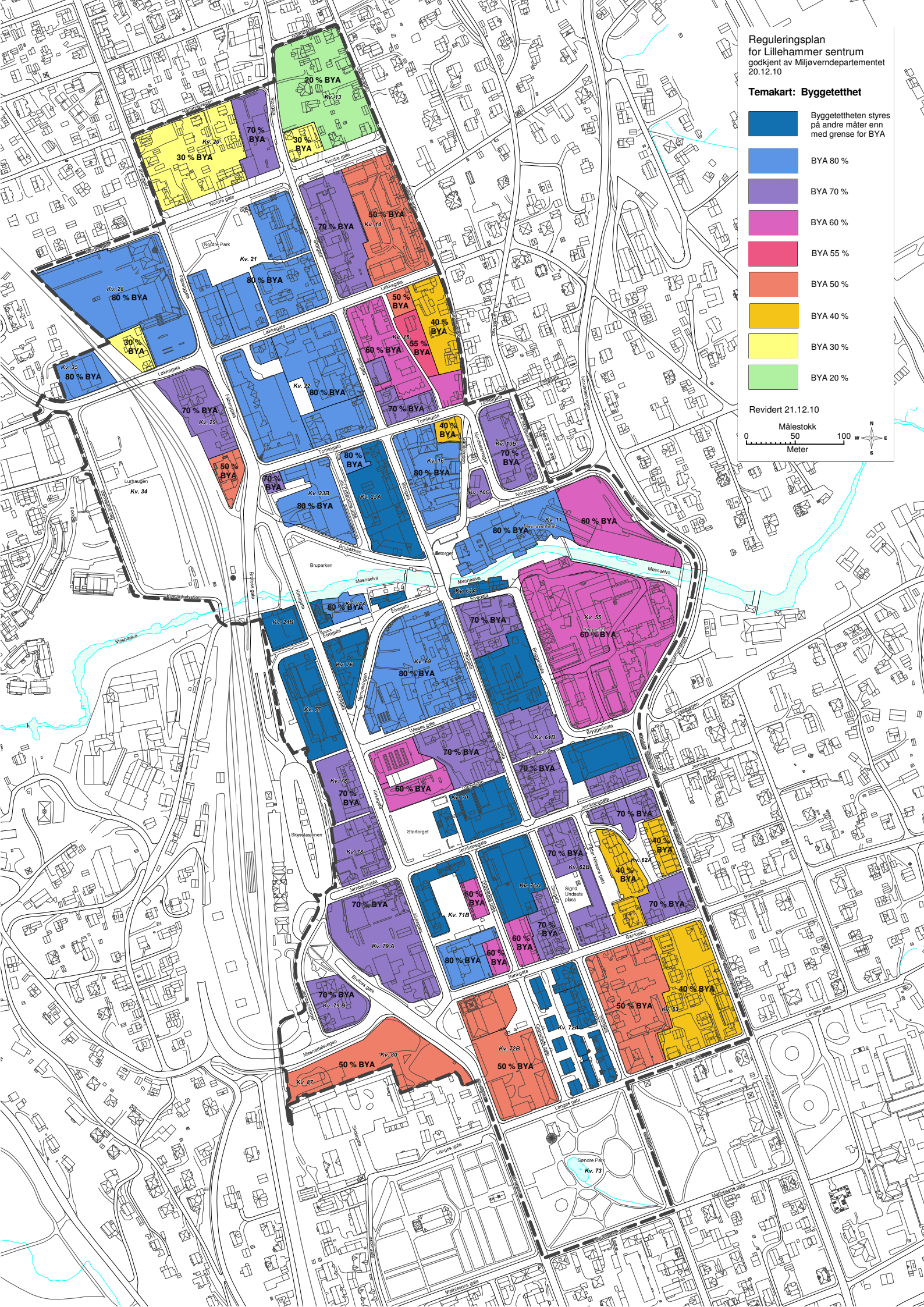
K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

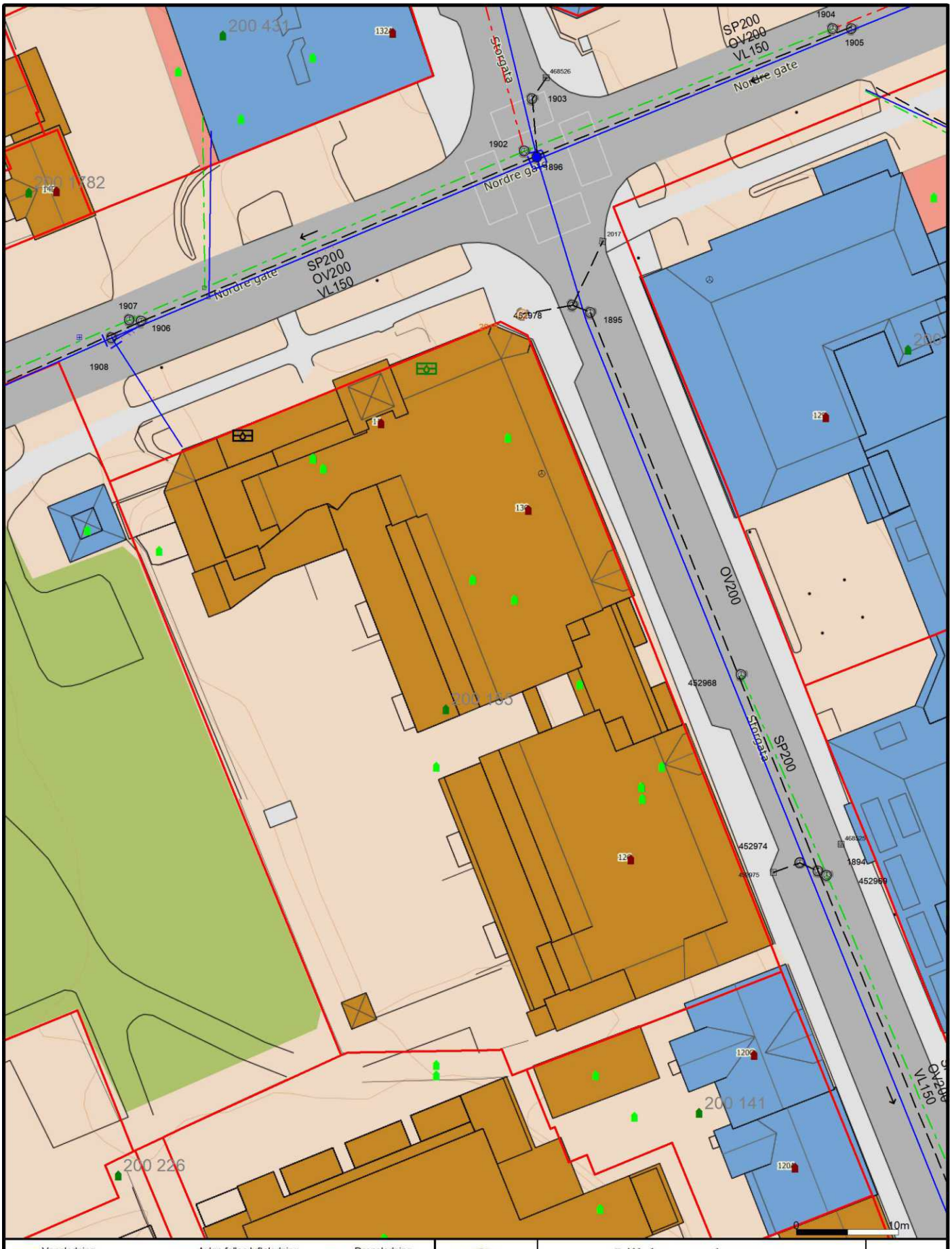
RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.06.2025 11:46:

Mottatt fra leverandør

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


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10
TEMAKART: BYROM
Illustrerende vedlegg til planen
Kvartalsplass / allment tilgjengelig gårdsplass
Felles gårdsplass
Offentlig friområde
Felles friområde
Offentlig gangveg / passasje
Allment tilgjengelig gangveg / passasje
Turveg / Sti
T Offentlig torg
Planavgrensing
Lillehammer kommune 21.12.10


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet
20.12.10
Temakart: Byggetetthet
Byggetettheten styres på andre måter enn med grense for BYA
BYA 80 %
BYA 70 %
BYA 60 %
BYA 55 %
BYA 50 %
BYA 40 %
BYA 30 %
BYA 20 %
Revidert 21.12.10
Målestokk
0 50 100
Meter
N
W
E
S
Kv. 13
20 % BYA
30 % BYA
Kv. 20
70 % BYA
30 % BYA
Kv. 14
50 % BYA
70 % BYA
Nordre Park
Kv. 21
80 % BYA
Kv. 28
80 % BYA
30 % BYA
Kv. 35
80 % BYA
Kv. 29
70 % BYA
50 % BYA
Kv. 34
Lurhaugen
Kv. 22
80 % BYA
Kv. 15
50 % BYA
55 % BYA
40 % BYA
60 % BYA
70 % BYA
Kv. 16
80 % BYA
Kv. 10B
70 % BYA
Kv. 10C
Kv. 23B
80 % BYA
Kv. 23A
70 % BYA
80 % BYA
Kv. 11
80 % BYA
60 % BYA
Kv. 24A
80 % BYA
Kv. 24B
Kv. 61A
70 % BYA
Kv. 55
60 % BYA
Kv. 69
80 % BYA
Kv. 75
Kv. 77
Kv. 61B
70 % BYA
70 % BYA
60 % BYA
Kv. 78
70 % BYA
Kv. 70
Kv. 78
Kv. 62B
70 % BYA
Kv. 62A
40 % BYA
40 % BYA
70 % BYA
Kv. 71A
60 % BYA
Kv. 71B
60 % BYA
70 % BYA
60 % BYA
80 % BYA
60 % BYA
Kv. 79 A
70 % BYA
Kv. 79 B
70 % BYA
Kv. 72A
Kv. 72B
50 % BYA
50 % BYA
Kv. 62
40 % BYA
Kv. 80
50 % BYA
Kv. 87
Søndre Park
Kv. 73
Mesnaelva
Bruparken
Brubakken
Elvegata
Jernbanegata
Bankgata
Storgata
Langes gate
Wiesesgata
Nordre gate
Lekkegata
Tomtegata
Nordstølvegen
Mesnadalsvegen
Mathiesens gate
Skysstasjonen
Stortorget
Sigrid Undsets plass



Vannledning
Avløp felles ledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Avløp felles borehull
Avløp felles dykkerledning
Avløp felles kanal
Avløp felles lufteledning
Avløp felles overløpsledning
Avløp felles pumpeledning
Avløp felles sugeledning
Avløp felles tunnel
Avløp felles varerør
Avløp felles kopling
Drensledning
Drens tunnel
Sigevannsledning
Prosessavløp fra
Sigevann drensle
Sigevann infiltrasj
Sigevann overløp

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.05.05

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/8062/17
Uthentet 2024-05-24 08:32

DAGBOKFØRT

04.11.88 08062

SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

A V T A L E

Mellom Agnes Braastad, som eier av gnr. 200 bnr. 141, Lars Grønvold A/S, som eier av gnr. 200 bnr. 201 og Sameiet Park Terrasse, som eier av gnr. 200 bnr. 155, 484 og 777, alle i Lillehammer, er det idag inngått slik avtale:

1.

Lars Grønvold A/S opparbeider, for egen kostnad, kjørbar gangveg over gnr. 200 bnr. 201 med vegrett for Agnes Braastad og etterfølgende eiere av 200/141. Vegen anlegges som vist på vedlagte kart med utkjøring i Løkkegata.

2.

Lars Grønvold A/S bekoster oppsetting av nytt gjerde mot nord, vest og syd for gnr. 200 bnr. 141.

3.

Uthus beliggende på gnr. 200 bnr. 141, mot nordre grense, rives av Lars Grønvold A/S for egen kostnad. Som erstatning for uthuset bygger Lars Grønvold A/S også for egen kostnad nytt uthus i ett plan, på maksimalt 50 m2. Utførelse og plassering etter avtale med fru Agnes Braastad og i henhold til tegning.

4.

Det skal foretas ferdigbefaring av området etter avsluttet utbygging. Denne befaring skal også omfatte fortau mot Storgaten, samt kum og avløpsledning i nedkant av eiendommen.

5.

Lars Grønvold A/S opparbeider for egen kostnad gangveg, som skravur på vedheftede tegning viser, over gnr. 200 bnr. 155, 484 og 777, med bruksrett for Agnes Braastad og senere eiere av gnr. 200 bnr. 141.

-- " --

Jfr hjelpeark 135/88

Lillehammer, den 20.10.1988.

Lars Grønvold A/S

som eier av gnr. 200/141

Som eier av gnr. 200/201

IFLG VEDTAK EKSTRAORDN. ÅRSMØTE 20/10.88

STYREFORM.

som eier av gnr. 200 bnr. 155, 484 og 777

Sparebanken Østlandet
EIENDOMSAVDELINGEN

SAK: STORE I 14/LUNAVEGEN 26
TEGN.: SITUASJONSPLAN
DATO 11.05.80
TEGNET AV O.S.
NR 001
MÅLESTOKK 1:500
LARS GRØNVOLD A.S
Skogli 129 Telefon 55 200
Nedgamsveg
Eksist. uthus rives
Nytt, fristående uthus
Lillegamarsveien
26

Tinglysingsstempel

1988/990016/17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
23.06.88 04254
SORENSKRIVEREN I SØR-GUDBRANDSDAL

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet. Søkes sammenstrøket

1. Eiendom	Gnr. 200	Bnr. 155 484 og 777	Enl	Kommune Lillehammer

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Lars Grønvold A/S	

3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innen for bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3)

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4 første ledd)

X bruksenhetenes areal
eller
bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

X seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføre se hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens kraft trede (jfr. byggingsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v. Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
SIVILFORSVARETS KANTINEFK

Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A.S, Oslo 5 83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	G	2932	21	B	87
2	B	120	22	"	70
3	"	108	23	"	97
4	"	87	24	"	87
5	"	87	24	"	87
6	"	87	26	"	87
7	"	165	27	"	87
8	"	120	28	"	70
9	"	108	29	N	1814
10	"	87	30	Næringsdelen av prosjektet for-	
11	"	87	31	utsettes delt i flere seksjoner	
12	"	87	32	men disse er ennå ikke spaltet	
13	"	87	33	opp.	
14	"	71	34	Formålet for næringsdelen forbe-	
15	"	120	35	holdes også endret til bolig-	
16	"	103	36	formål om dette skulle vise seg	
17	"	88	37	ønskelig fra Lars Grønvold A/S	
18	"	87	38	side.	
19	"	87	39		
20	"	87	40		
Sum teller skal stemme med nevner		4892	Sum teller skal stemme med nevner		(7378 * 7291

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst: Sameiets navn er "Sameiet Park Terasse". Sameiet Park-Terasse" forbeholdes med dette pant i hver seksjon til sikkerhet for dekning av seksjonens andel av de utgifter som er forbundet med sameiets drift og vedlikehold av sameiets eie. Panteretten begrenses oppad til 3% av kjøpesummen ved 1. gangsoverdragelse etter seksjoneringen og prioriteres etter 90 % av kjøpesummen ved første overdragelse etter seksjoneringen. Sameiets styre kan vike prioritet ytterligere etter eget skjønn.

Til seksjonen hører evigvarende adkomstrett over sameiets trafikkarealer.

Dato: 20.06.1988

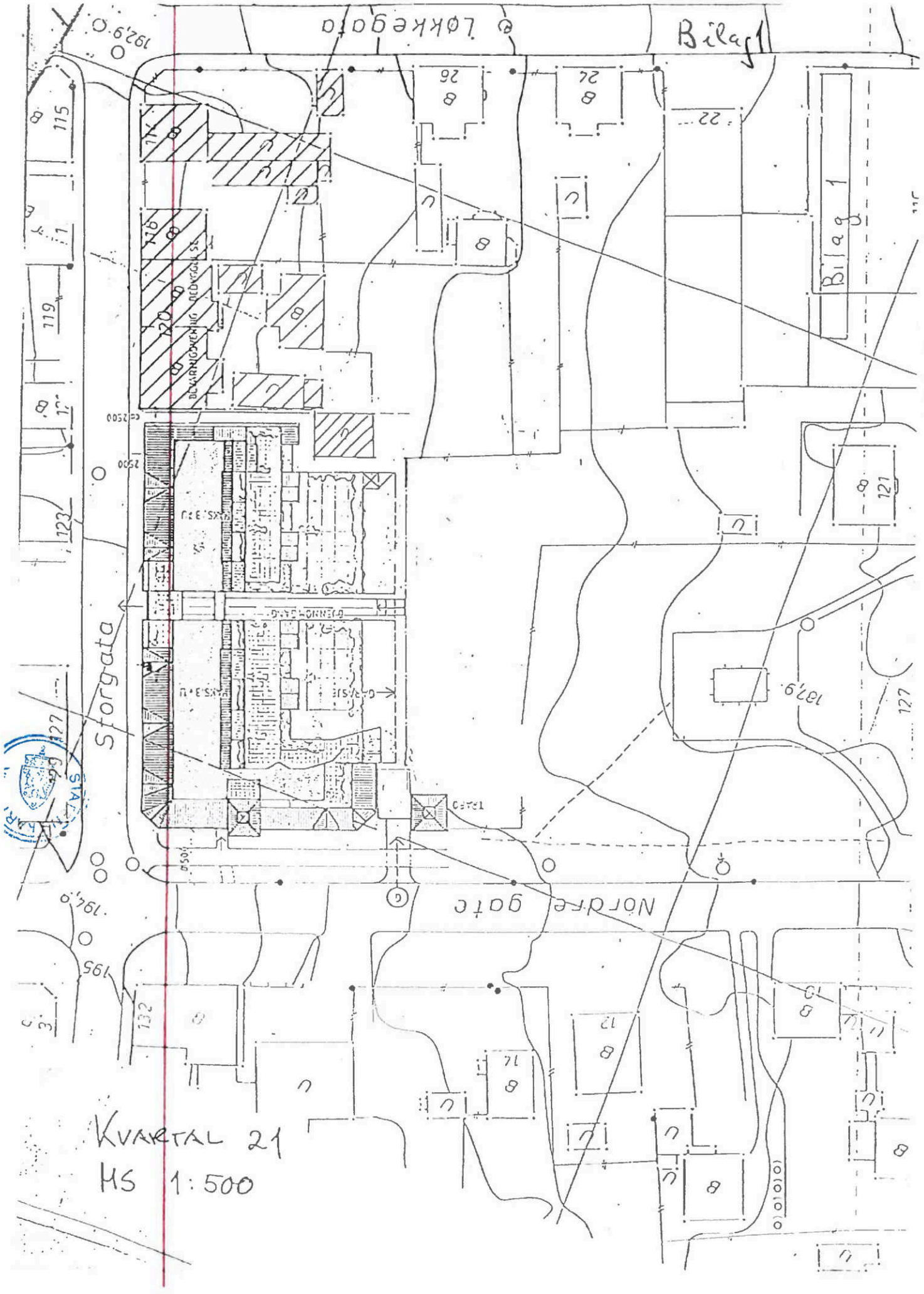
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Lars Grønvold A/S — Grønvold Eiendom A/S

Sted: Lillehammer

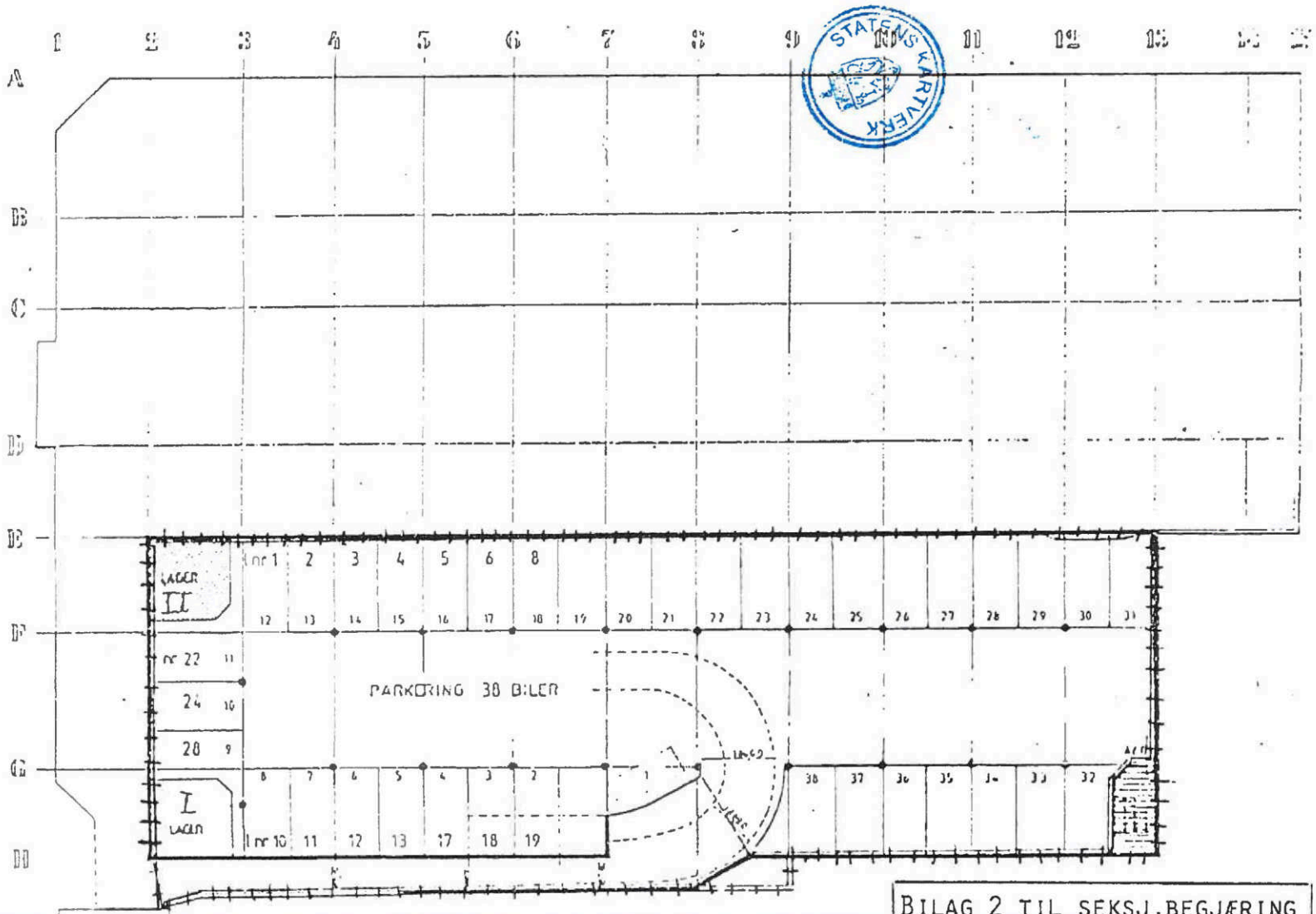
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Østlandet Eiendomsavdelingen,	Boks 68, 2601 Lillehammer	062 54060

* navnet og gnr/bnr er feilføre av rettet 6/5-89 [illegible] 14/89


Løkkegata
Bilag 1
Storgata
Nordre gate
KVARTAL 21
HS 1:500

++++++ = Seksjonenes begrensning på samtlige bilag



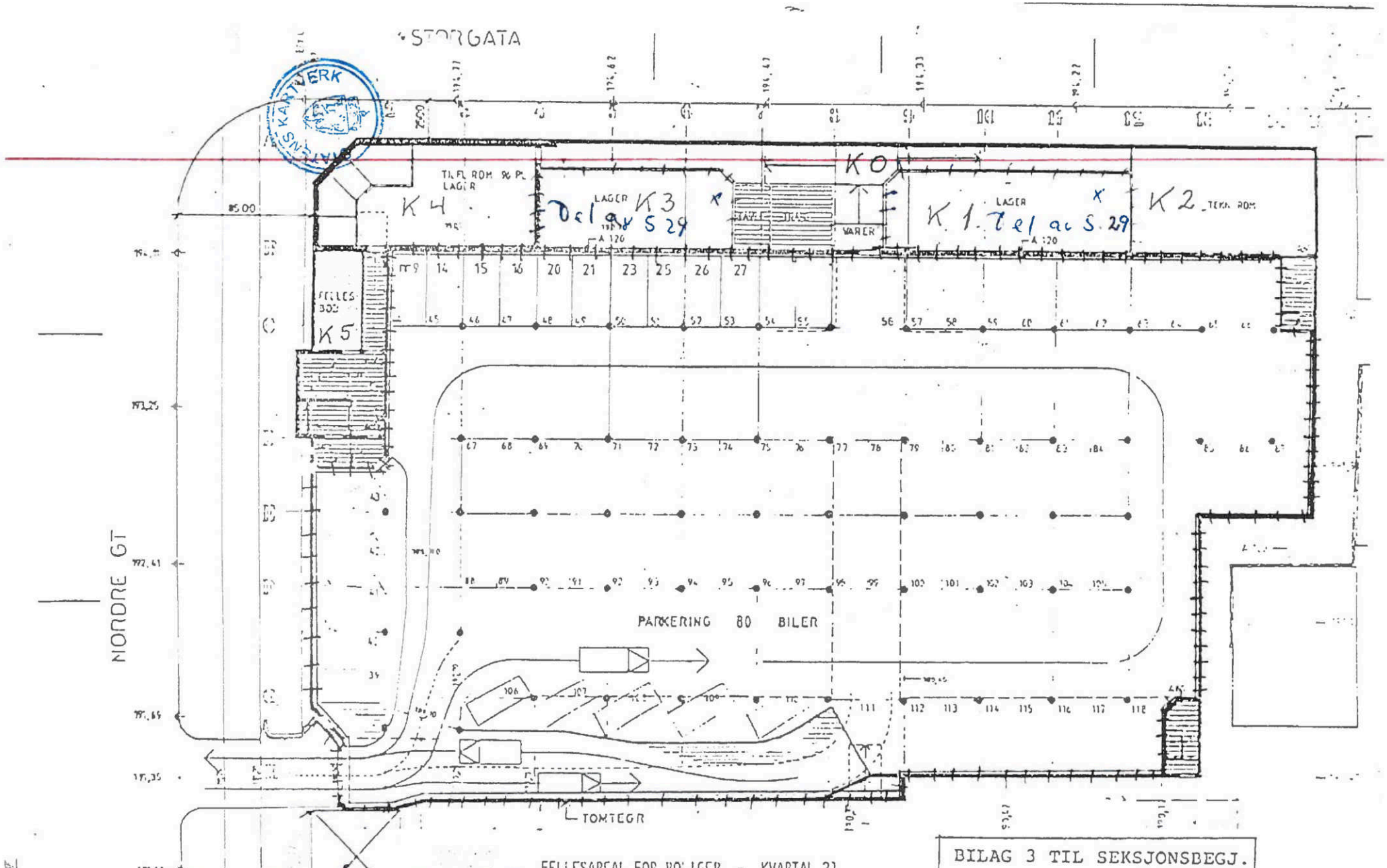
FELLESAREAL FOR BOLIGER - KVARTAL 21

FELLESAREAL FOR BOLIGER - LØKKLGATA

FELLESAREAL FOR BOLIGER - ETTRINGER/KONTOR

BILAG 2 TIL SEKSJ.BEGJÆRING
DEL AV SEKSJON 1

PLAN
NEDRE GARASJEKJELLER

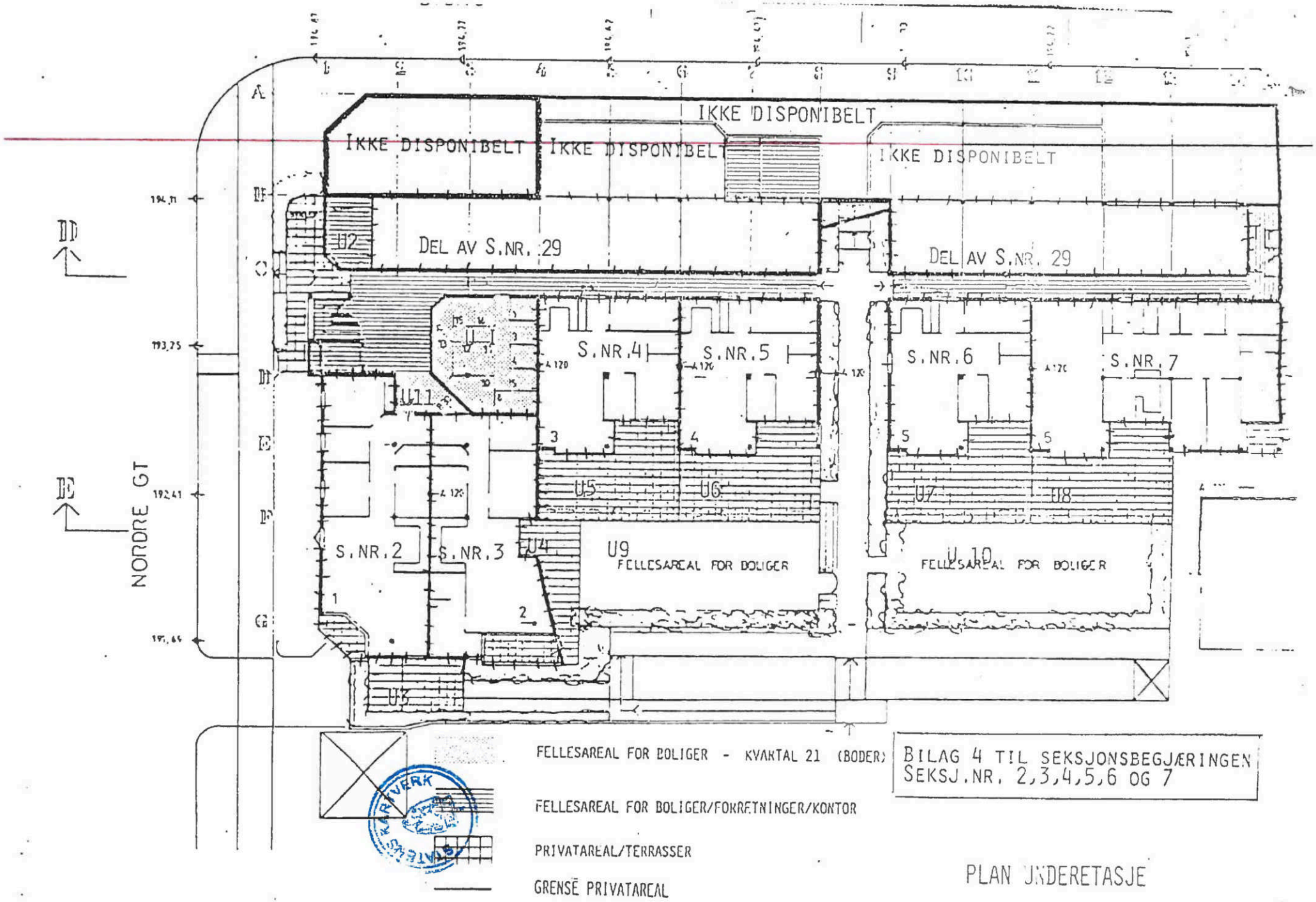


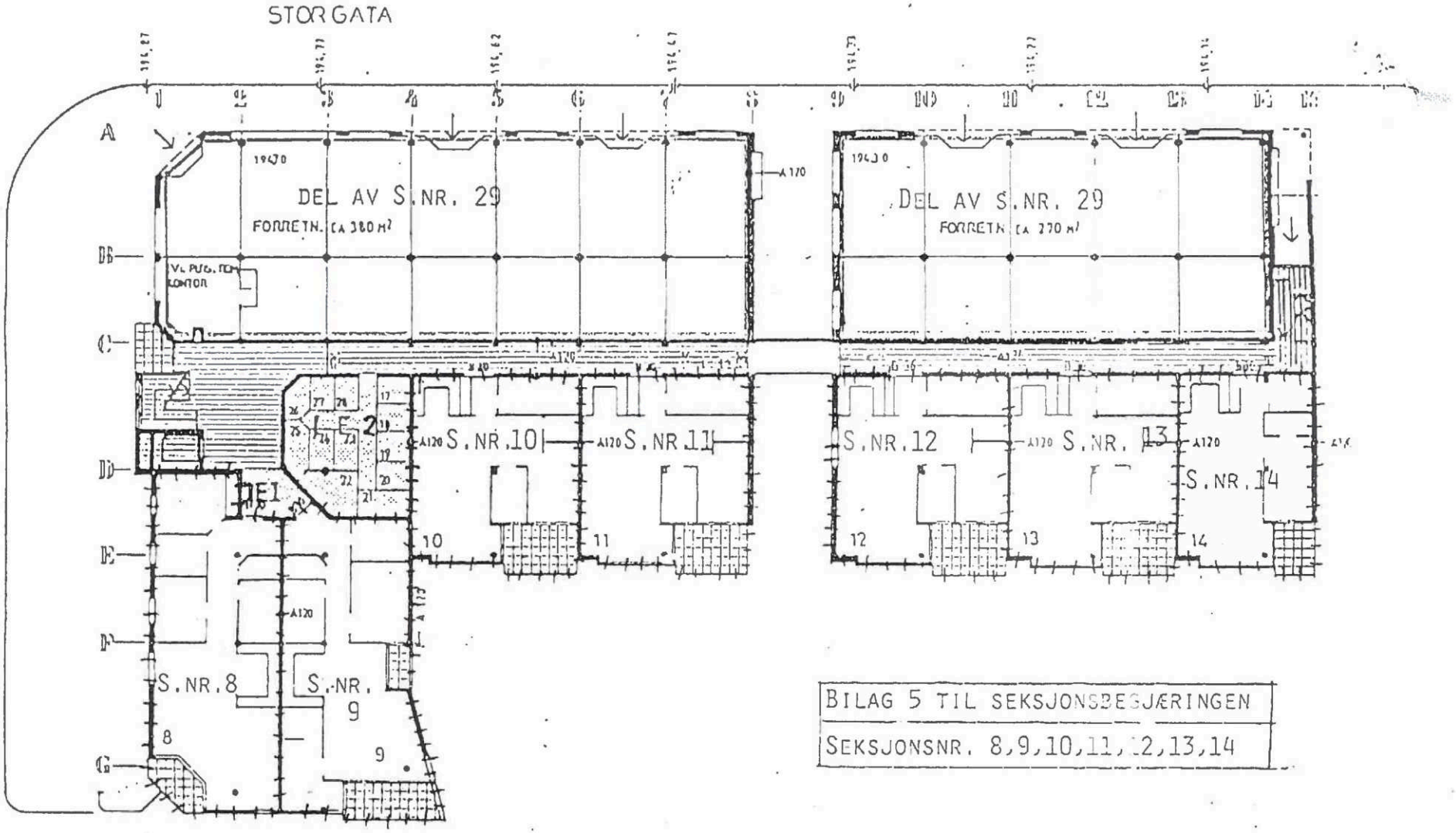
FELLESAREAL FOR BOLIGER - KVARTAL 21

FELLESAREAL FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR

BILAG 3 TIL SEKSJONSBEGJ.
DEL AV SEKSJON 1
PLAN KJELLER

* Rettet av tinglysingsdommeren i det lagrene er regnet inn i Anleggssekjonen.
22/8-88 Ferland/Nordre


IKKE DISPONIBELT
IKKE DISPONIBELT
IKKE DISPONIBELT
IKKE DISPONIBELT
DEL AV S.NR. 29
DEL AV S.NR. 29
U2
S.NR.4
S.NR.5
S.NR.6
S.NR.7
U11
U5
U6
U7
U8
S.NR.2
S.NR.3
U4
U9
FELLESAREAL FOR BOLIGER
U10
FELLESAREAL FOR BOLIGER
U3
NORDRE GT
DD
EE
FELLESAREAL FOR BOLIGER - KVARTAL 21 (BODER)
FELLESAREAL FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR
PRIVATAREAL/TERRASSER
GRENSE PRIVATAREAL
BILAG 4 TIL SEKSJONSBEGJÆRINGEN
SEKSJ.NR. 2,3,4,5,6 OG 7
PLAN UNDERETASJE



NORDRE GT

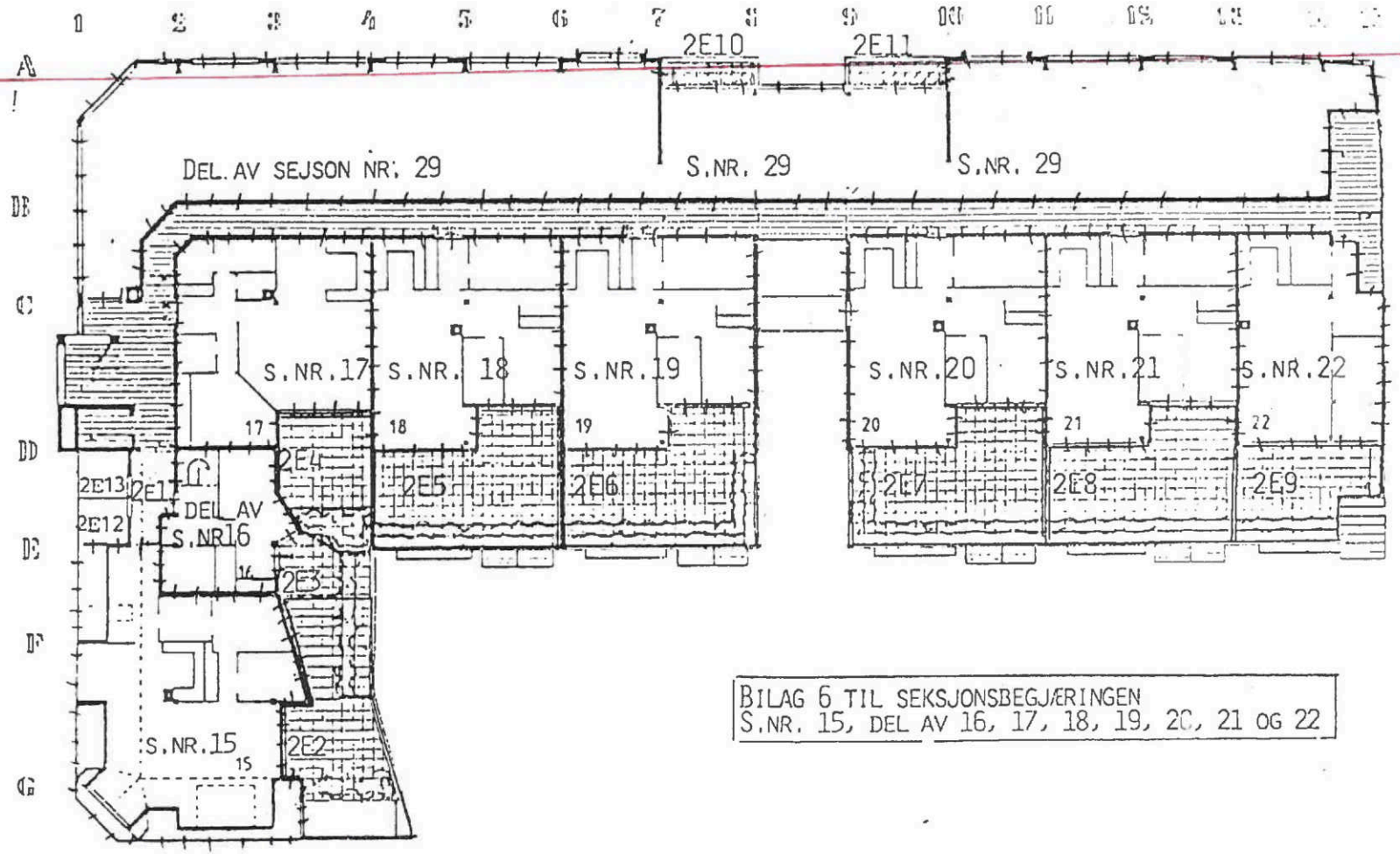
BILAG 5 TIL SEKSJONSBEGJÆRINGEN
SEKSJONSNR. 8,9,10,11,12,13,14

FELLESAREAL FOR BOLIGER - KVARTAL 21 (BODER)

FELLESAREAL FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR

STATENS KARTVERK

PLAN 1. ETASJE



BILAG 6 TIL SEKSJONSBEGJÆRINGEN
S.NR. 15, DEL AV 16, 17, 18, 19, 20, 21 OG 22

FELLESAREAL FOR BOLIGER - KVARTAL 21

FELLESAREAL FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR

PRIVATAREAL/TERRASSER

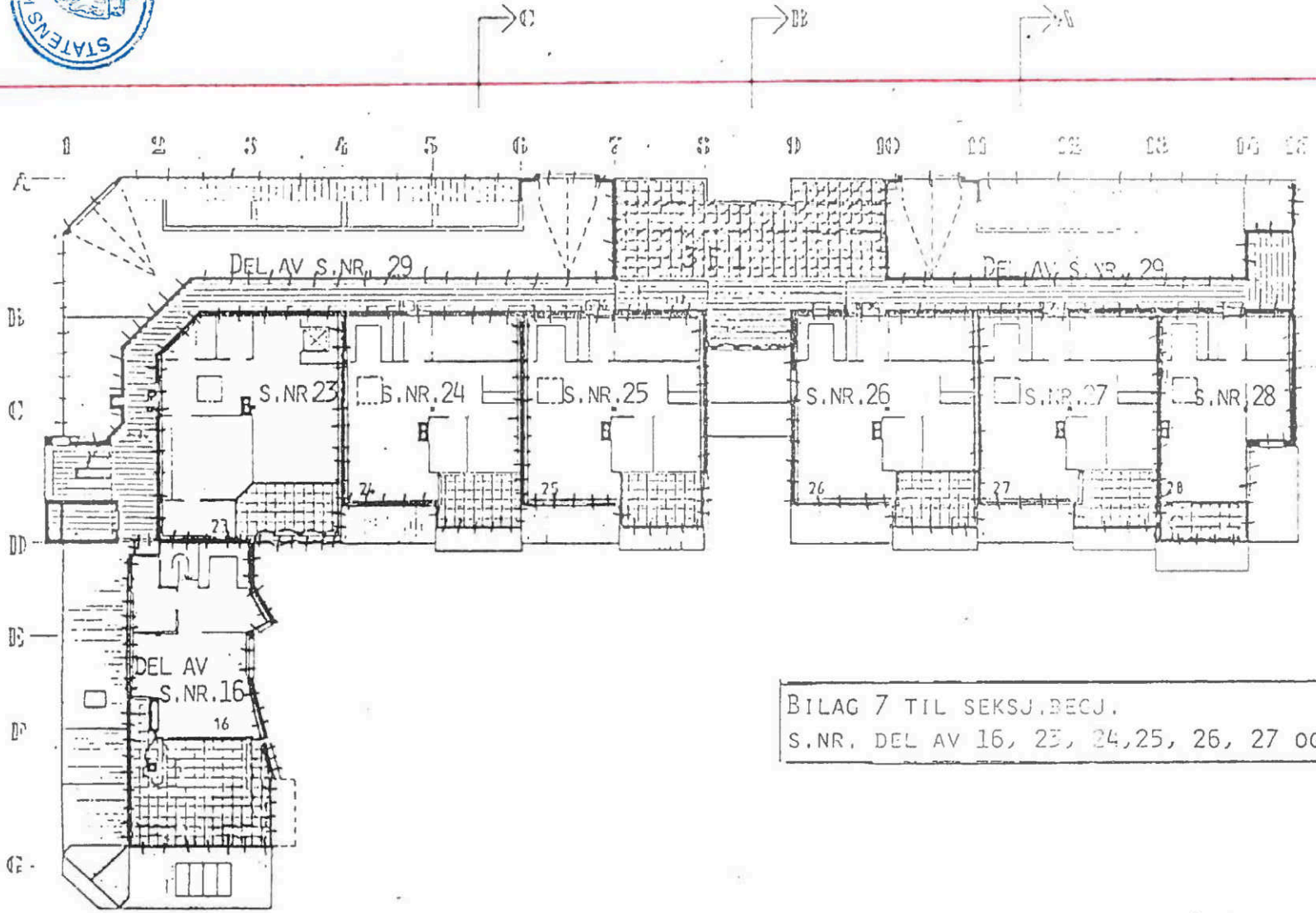
FELLES TERRASSER FOR KONTORER

GRENSE PRIVATAREAL

SKJERMVEGG

STATENS KARTVERK

PLAN 2. ETASJE



BILAG 7 TIL SEKSJ.BEGJ.
S.NR. DEL AV 16, 23, 24, 25, 26, 27 OG 28

PLAN 3. ETASJE

STATENS KARTVERK

Sparebanken Østlandet
EIENDOMSAVDELINGEN

Ordre: **78045**

Eiendom: **3405-200/155/0/14**
Nordre gate 11
2615 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 23.06.2025 09:01:

Mottatt fra leverandør
Ingen restanser.

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:
Nordre gate 11, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 155, Snr. 14, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251232

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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