PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HANSBAKKEN 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Hansbakken 7 B, 2615 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 55, bnr. 114, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 26.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20944-2740 **Referansenummer:** JO1784

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

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

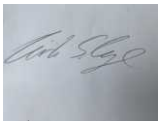
Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning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

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

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



Rapportansvarlig



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

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjon er del av felles bygningsmasse.
Yttervegger i trekonstruksjoner.
Stående utvendig trekledning.
Luftespale mot grunnmur.
Musesikring er ikke synlig.
Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Vinduene er som fra byggeåret.
Ytterdør i treverk.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Terrasseplatting motvest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Det er noe enkel fundamentering på deler av terrasse. Dette vil kunne føre til bevegelser og skjevheter etter hvert som terrasse blir eldre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedsak preget av:Parkett. Fliser.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Panel.
Støpt plate på mark.Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.
Stålpipe.Peisovn.
Glatte/lette dører.
Boligen er varmet opp med gulvvarme fra felles oppvarming og ved, i hovedsak ved hjelp av ildstedk, varme i gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.
Fliser på vegg.
Malte glatte flater i himling.
Fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.
Plastsluk.Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.
Servant med underskap.Speil med tilhørende belysning.
Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Tilluft ved dør.
Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog,
glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Integrert komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i:Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming av forbruksvann via fjernvarme.
Synlige innvendige avløpsrør i:Plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Oppvarming via fjernvarme/felles varme sentral.
Forbruksvann via felles fjernvarmesentral med egen måler i vannskap.
Oppvarming og forbruksvann fra sentralt varmeanlegg.
El-anlegg med automatsikringer.I hovedsak skjult ledningsnett.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eleietaket/eiet og er ikke takstingeniørens vurdering.
Røykvarslere tilkoblet strøm-nett.Pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Støpt plate på mark.
Sprekker og riss i flis på bad som ble oppdaget under befaring er utbedret.
Entreprenøren gjorde undersøkelser i forbindelse med utbedringen, og fant verken riss i etasjen over eller andre steder i denne leiligheten.
Entreprenøren vurderer det slik at skadene mest sannsynlig har kommet fra materialkrymp i treverk bak fliser.
Flat/skrånende tomt.
Terreng er del av felles tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Vann og avløpsrør er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

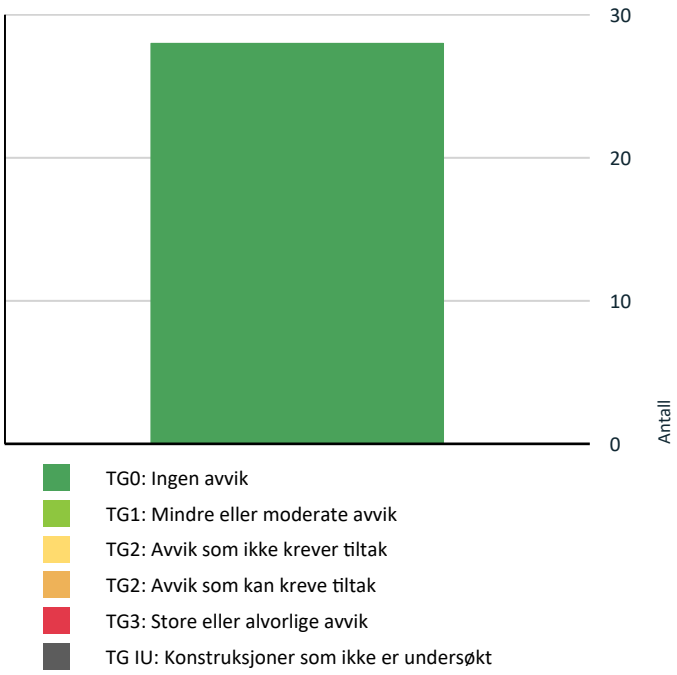
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, normale vedlikeholdskostnader må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at sameiet normalt er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering/utbedring våtrom	Fliser på våtrom er utbedret etter reklamasjon.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konstruksjon er del av felles bygningsmasse.

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner.
Stående utvendig trekledning.
Luftespale mot grunnmur.
Musesikring er ikke synlig.

Tilstandsrapport



TG 0 Vinduer

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

TG 0 Dører

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

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting motvest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Det er noe enkel fundamentering på deler av terrasse. Dette vil kunne føre til bevegelser og skjevheter etter hvert som terrasse blir eldre.



Noe enkel fundamentering mot vest.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulv i hovedsak preget av:Parkett. Fliser.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Panel.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

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

TG 0 Pipe og ildsted

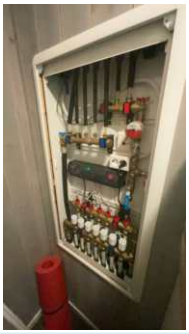
Stålpipe.Peisovn.

TG 0 Innvendige dører

Glatte/lette dører.

Andre innvendige forhold

Boligen er varmet opp med gulvvarme fra felles oppvarming og ved, i hovedsak ved hjelp av ildstedk, varme i gulv.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Malte glatte flater i himling.

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

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



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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog,
glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Integrert komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys,
Komfyrvakt.



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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i:Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger.
Oppvarming av forbruksvann via fjernvarme.



TG 0 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i:Plast.

TG 0 Ventilasjon

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



TG 0 Varmesentral

Oppvarming via fjernvarme/felles varme sentral.

Tilstandsrapport



TG 0 Varmtvannstank

Forbruksvann via felles fjernvarmesentral med egen måler i vannskap.



TG 0 Vannbåren varme

Oppvarming og forbruksvann fra sentralt varmeanlegg.



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.

El-anlegg med automatsikringer.I hovedsak skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eleietaket/eiet og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarslere tilkoblet strøm-nett.Pulverapparat.

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

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.
Sprekker og riss i flis på bad som ble oppdaget under befaring er utbedret.
Entreprenøren gjorde undersøkelser i forbindelse med utbedringen, og fant verken riss i etasjen over eller andre steder i denne leiligheten.
Entreprenøren vurderer det slik at skadene mest sannsynlig har kommet fra materialkrymp i treverk bak fliser.

TG 0 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.
Terreng er del av felles tomt.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Vann og avløpsrør er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra alder

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

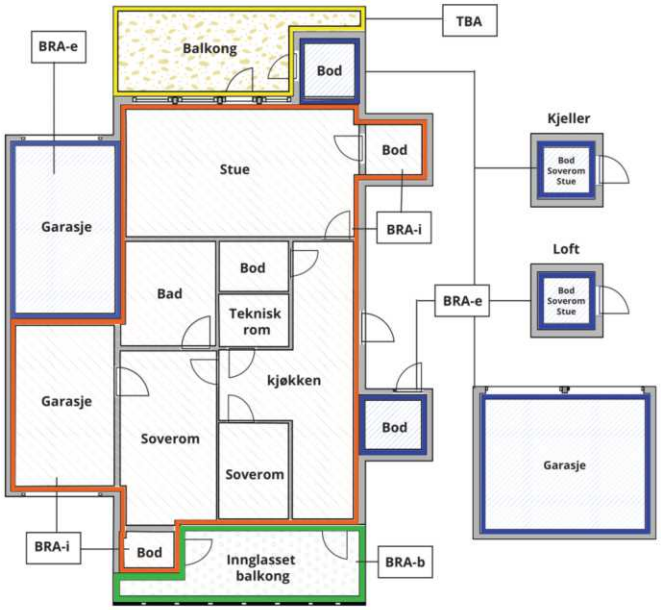
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	22
Utvendige boder		5		5	
SUM	**81**	**5**			**22**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Gang, Teknisk rom, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken		
Utvendige boder		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	79	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Eirik Enge	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	55	114		5	1766 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Hansbakken 7 B

Hjemmelshaver
Ersgaard Bolig Iii AS

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges av næringsvirksomhet egenerklæring ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.10.2022		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	25.09.2025	I følge fremlagt ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.06.2020		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	11.08.2025	
3	21.08.2025	
4	22.08.2025	
5	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251205

Selger 1 navn
Anna Forr

Gateadresse
Hansbakken 7B

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

Document reference: 55251205

Tilleggskommentar

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

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: 55251205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

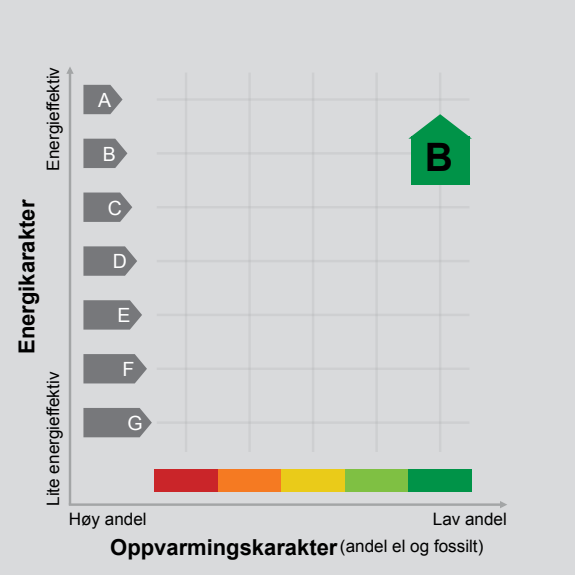
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anna forr	67c3bd55a58b6e92aaeb 95e2807a77b3a1a591ea	22.05.2025 15:35:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251205

- 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	Hansbakken 7B
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300827752
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125932
Dato	26.05.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

LILLEHAMMER KOMMUNE

DAKARK AS
Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Y Koppen	BYGG-21/00196-7	Erik Ottvik	25.10.2022

Hansbakken 7 og 11, ferdigattest for oppføring av to 4-mannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 55 / 114 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DAKARK AS
TILTAKSHAVER: ERSGAARD BOLIG III AS

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl Uthus / bod til bolig	Hansbakken 7, bygningsnummer: 300827752 Hansbakken 11, bygningsnummer: 300827757	
Rammetillatelse:	19/1494-3	Dato: 25.09.2020
Igangsettingstillatelse:	19/1494-5	Dato: 24.08.2021
Midlertidig brukstillatelse HB 11	BYGG-21/00196-3	Dato: 03.08.2022

Signert gjennomføringsplan dater 25.10.22 er mottatt fra ansvarlig søker.
Sluttrapport for avfall og fraksjonsrapport er mottatt.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Matrikkelopplysninger:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Bygningsnummer: 300827752
Adresse: Hansbakken 7
Bygningstype: 136 Andre småhus med 3-boliger eller flere.
Bebygd areal = 248 m^2

Bruksareal (BRA) lagt inn i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	Utvendig overbygd areal
1. etg. H01	162 m^2	70 m^2
2. etg. H02	162 m^2	70 m^2

Boligspesifikasjon:

Adresse:	Bolignr	Bruksareal	Alt. areal 1	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Hansbakken 7A	H0201	81 m²	26 m²	4	1	1	1
Hansbakken 7B	H0101	81 m²	26 m²	4	1	1	1
Hansbakken 7C	H0101	81 m²	34 m²	4	1	1	1
Hansbakken 7D	H0201	81 m²	34 m²	4	1	1	1

Adresse: Hansbakken 11
Bygningstype: 136 Andre småhus med 3-boliger eller flere.
Bygningsnummer: 300827757
Bebygd areal = 215 m^2

Bruksareal (BRA) lagt inn i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	Utvendig overbygd areal
1. etg. H01	134 m^2	41 m^2
2. etg. H02	134 m^2	41 m^2

Boligspesifikasjon:

Adresse:	Bolignr	Bruksareal	Alt. areal 1	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Hansbakken 11A	H0201	67 m²	18 m²	4	1	1	1
Hansbakken 11B	H0101	67 m²	18 m²	4	1	1	1
Hansbakken 11C	H0101	67 m²	18 m²	4	1	1	1
Hansbakken 11D	H0201	67 m²	18 m²	4	1	1	1

Bygningstype: uthus / bod til bolig
Bygningsnummer: 300827767
Bebygd areal: 45 m^2
Bruksreal: 40 m^2

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

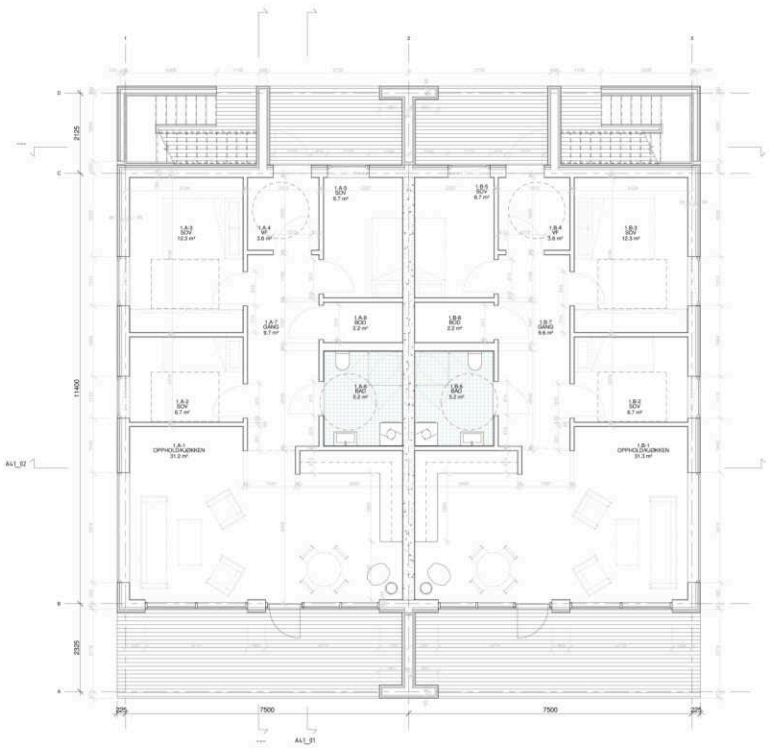
Med hilsen

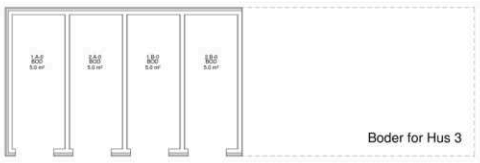
Erik Ottvik
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ERSGAARD BOLIG III AS





X	06.06.2018	Rammesøknad	PDM
Rev.	Dato	Tekst	Tegn.

Prosjekt: VASKERIET BYGGETRINN 2 — Prosjektnr.: 174700

Målestokk: 1 : 50 — Tegningsnr.: A_20_04_01 — Rev.: A

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo arkitekter

Storbergan 1
3550 Gol

T: +47 33 32 71 20
E: fellesmail@lpo.no

Oppdragsnavn: ERSGAARD BOLIG AS

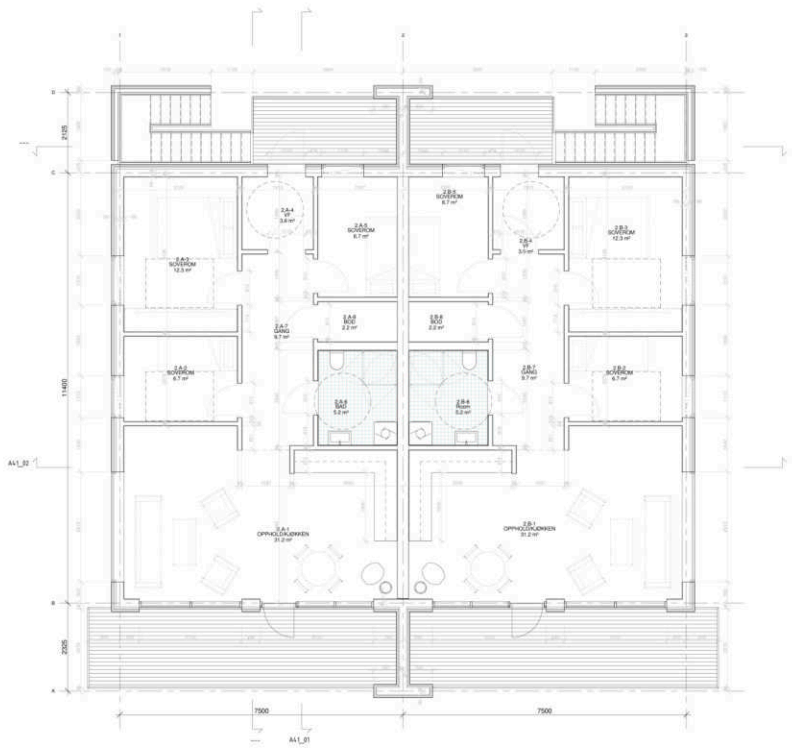
Prosjekt: VASKERIET BYGGETRINN 2 — Prosjektnr.: 174700

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: BYGG 4 - Plan 01

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
15.06.2018	PDM	ØH-F	A1/A3	06.06.2018

Målestokk: 1 : 50 / 1:100 — Tegningsnr.: A_20_04_01 — Rev.: A



X	06.06.2018	Rammesøknad	PDM
Rev.	Dato	Tekst	Tegn.

Prosjekt: VASKERIET BYGGETRINN 2 — Prosjektnr.: 174700

Målestokk: 1 : 50 — Tegningsnr.: A_20_04_02 — Rev.: A

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo arkitekter

Storgaten 1
3800 Bø/Telemark
T: +47 35 06 71 40
E: fellesmail@lpo.no

Oppdragsnavn: ERSGAARD BOLIG AS

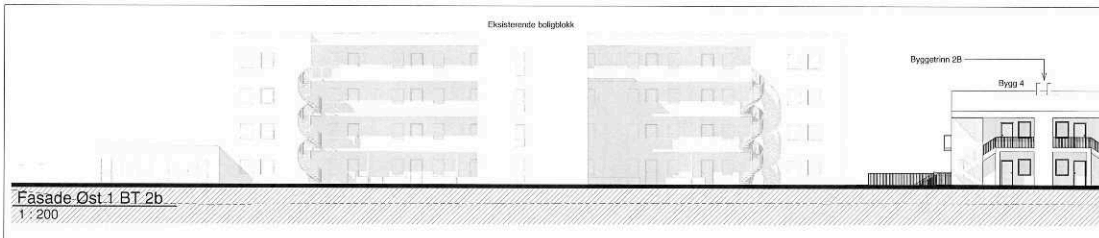
Prosjekt: VASKERIET BYGGETRINN 2 — Prosjektnr.: 174700

Tegningsbetegnelse: Rammesøknad

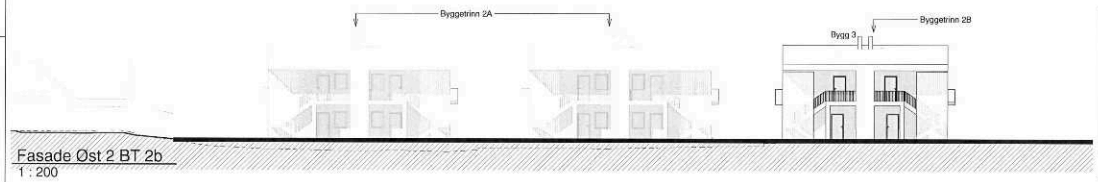
Tegningsnavn: BYGG 4 - Plan 02

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
15.06.2018	PDM	ØH-F	A1/A3	06.06.2018

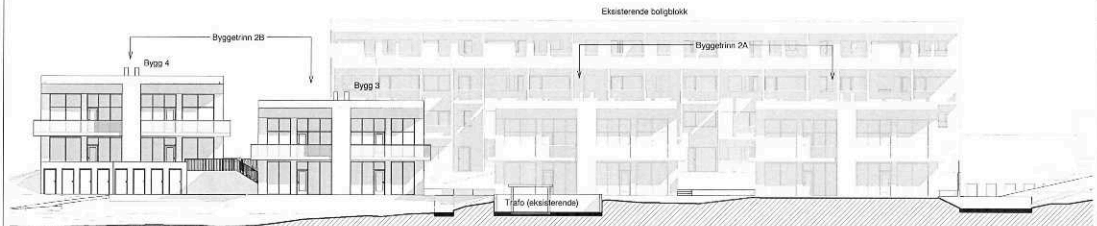
Målestokk: 1 : 50/1:100 — Tegningsnr.: A_20_04_02 — Rev.: A



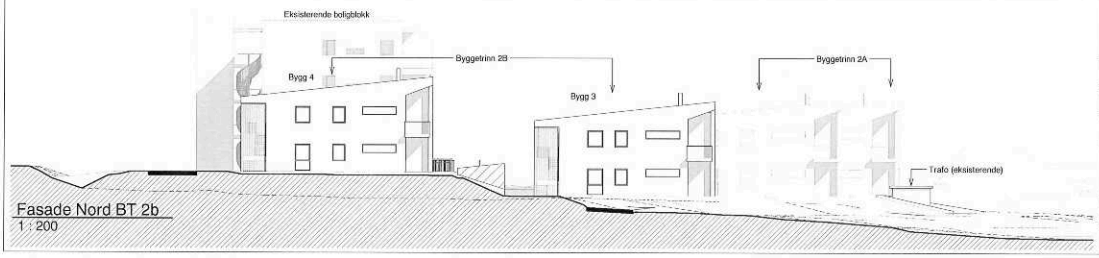
Fasade Øst 1 BT 2b
1 : 200



Fasade Øst 2 BT 2b
1 : 200



Fasade Vest BT 2b
1 : 200



Fasade Nord BT 2b
1 : 200

Rev. | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr.

Prosjekt: VASKERIET BT 2b
Prosjektnr.: 174700
Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A_40_02
Rev.:

TILTAKSHAVER:

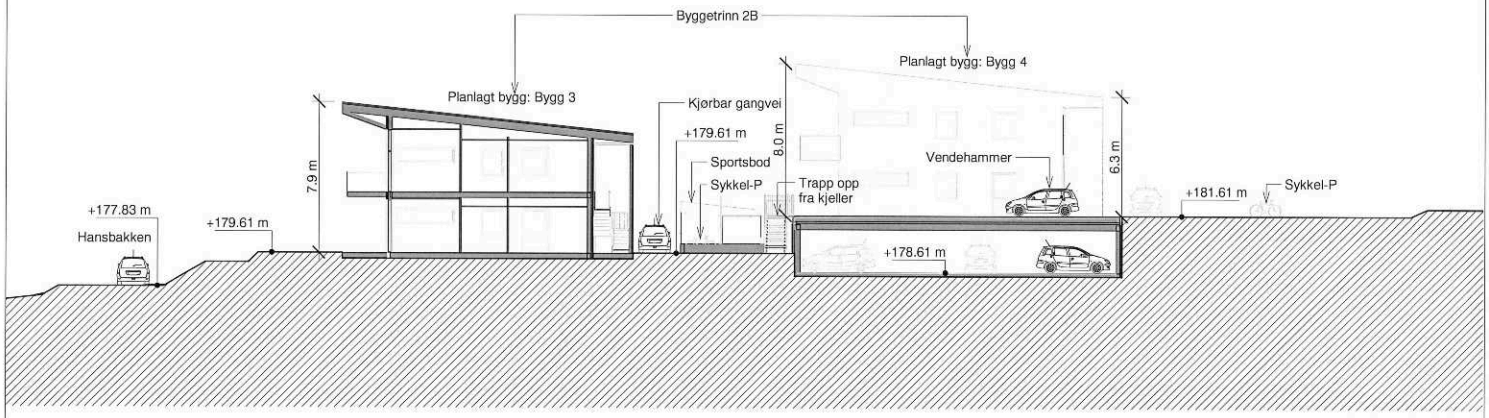
ENTREPRENØR:

ARK.TEKN.
lpo arkitekter
7517033 Malvikhaugen
Rosenborggata 16 E
0566 Oslo
T: +47 23 32 21 00
E: lpo@lpo.no

Byggherre/gnr.: ERSGAARD BOLIG AS
Prosjekt: VASKERIET BT 2b
Prosjektnr.: 174700
Tegningsstatus:
Tegningsinnhold: Fasade BT 2b

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
06/08/18	PDM	ØHF	A2	

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.:
1 : 200	A_40_02	



11.02.2019 13:14:42

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	17.12.2018	Justering av rammesøknad	PDM	ØH-F
A	06.08.2018	Rammesøknad	PDM	ØH-F

lpo arkitekter

Storetorget 1
2609 Lillehammer

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

Tegningsstatus: Rammesøknad

Prosjektnr.: 174700

Oppdragsgiver: ERSGAARD BOLIG AS

Tegningsnavn: Snitt 4

Prosjekt: VASKERIET BT 2b

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
01.06.2018	PDM	ØH-F	17.12.2018

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A_41_04	B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

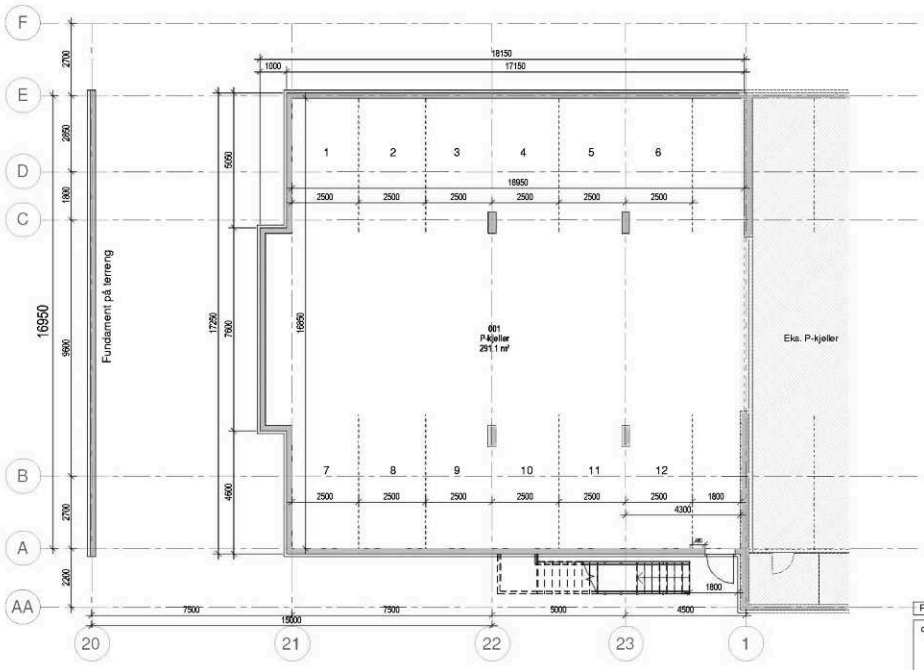
11.02.2019 16:49:46

lpo arkitekter

Storforget 1
2609 Lillehammer

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

Oppdragsgiver:	ERSGAARD BOLIG AS
Prosjekt:	VASKERIET BT 2b
Tegningsnavn:	SITUASJONSPLAN BT 2b
Dato:	01.06.2018
Tegnet av:	PDM
Kontrollert av:	ØHF
Rev. dato:	
Tegningsstatus:	
Prosjektnr.:	174700
Målestokk:	1 : 500
Tegningsnr.:	A_10_07
Rev.:	



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO

Oppdragsgiver: VEIDEKKE

Byggherre: ERSGAARD UTVIKLING AS

Tegningen gjelder:

Vaskeriet II - P-kjeller

Hansebakken 9, 2615 Lillehammer

	Sign.	Dato
Tegnet av:	SRL	13.02.2018
Kontrollert:	SS	13.02.2018
Godkjent:		

Tegningsnavn: Plan

Filnavn: 1120EL20\P-1803 Vaskeriet\EXS ERGA\PBM\dwg\P-1803 - Vaskeriet II - ARK.rvt

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Prosjekterende: SBG Byggprosjekt
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING - BYGGELEDELSE
STORGATA 49, 2870 DOKKA - TLF 61118400

Målestokk: A2 1:100 / A4 1:200

Prosjektnr.: 17057

Tegning nr.: ARK01

Revisjon:

V E D T E K T E R

for

Vaskeriet Boligsameie 3
(org. nr 929 857 127)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vaskeriet Boligsameie 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.07.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 55, bnr. 114 i Lillehammer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet.

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 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

(6) Renovasjon for boligene ivaretas ved felles avfallssystem med Molok-system som ligger på fellesarealet – gnr. 55, bnr. 9, som eies og drives sammen med gnr, 55, bnr. 113 og gnr. 55, 116.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) I tillegg til ovennevnte fellesarealer på egen eiendom, eier hver seksjonseier i Vaskeriet Boligsameie 3, 1/48 del i eiendommen gnr. 55, bnr. 9. Dette arealet er et fellesareal som deles mellom Vaskeriet Boligsameie 1, 2 og 3. Nevnte fellesareal kan om ønskelig omgjøres til et realsameie.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikehold

4-1 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.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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) Følgende felleskostnader skal fordeles med lik andel på hver seksjon. Disse kostnadene fordeles derfor ikke etter sameiebrøken.

- kostnader til Kabel-TV
- kostnader til forretningsfører og revisor
- andre konsulenthonorarer.

(3) Det er installert felles målere for fjernvarme for sameiet. Kostnader fordeles etter areal pr. leilighet (bruksareal-BRA). Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet kan beslutte hvor ofte avlesning kan skje.

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

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 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, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to 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.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 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).

8-4 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 årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

8-8 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.

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

8-12 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.

9. Forsikring
(1) Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse som felles garasjeanlegg og boder til enhver tid er fullverdiforsikret. Fullverdiforsikring av egen seksjon er den enkelte eiers ansvar og forsikringsbevis skal sendes styret.

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

10. Forretningsfører og revisor
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251205
Vår referanse: 3756096/26439641
Bestilling: C3 2025-05-19 (6) 43

Dato
19.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
783822	200	14.7.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	55	114	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613640825
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3405	55	114

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3405	55	114	0	1	67 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	2	67 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	3	67 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	4	67 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	5	81 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	6	81 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	7	81 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	55	114	0	8	81 / 592	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 783822 Tinglyst: 14.07.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/783822/200
Uthentet 2025-05-19 13:33

Søknad om seksjonering

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak: 22/4220 | Dok.nr: 1 | Løpenr:
MOTTATT 06 APR 2022

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillehammer	Stortorget. 51	Leif Morten Hansen

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Berg Malmberg	950285680	mbm@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kirkegata 45	2609	Lillehammer	41417021

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	55	114	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922 041 326	Ersgaard Bolig III AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

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

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67	B	13				25				37				49			
2	B	67	B	14				26				38				50			
3	B	67	B	15				27				39				51			
4	B	67	B	16				28				40				52			
5	B	81	B	17				29				41				53			
6	B	81	B	18				30				42				54			
7	B	81	B	19				31				43				55			
8	B	81	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		592				Nevner =		592											

Dato	Innsenderens underskrift
06.04.2022	Marthine Malmberg

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.04.2022	Marthe Mahlum

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillehammer 25.04.22		KNUT STRAUDEWES
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	55	114	

Dato	Underskrift	Stempel
3/6-22		LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
06.04.2022	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
06.04.2022	Mathias Malmberg

Lillehammer kommune

Dato 03 06 2022
Vår ref. LEIPLASS 22/4220-2
Arkivkode FEIGB 55/144
Løpenum 22/14888
Deres ref.

Boligbyggelaget Usbl
Kirkegata 45

2609 LILLEHAMMER

VEDTAK OM SEKSJONERING

Adresse:	Hansbakken 7 A-D og 11 A-D
Gnr./Bnr.:	55/114
Hjemmelshaver:	Ersgaard Bolig III AS
Innsender/Rekvirent:	Boligbyggelaget Usbl

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

1. Eiendommen gnr./bnr. 55/114 tillates seksjonert til: Seksjon 1 til og med seksjon 8

2. Avgrensningen av de enkelte seksjoner er slik de framgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger, stemplet av Lillehammer kommune, byggesak 03.06.2022

3. Seksjonene skal benyttes som boligseksjoner. Sameiebrøkene er slik de framgår av søknaden om oppdeling i eierseksjoner.

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

Saksopplysninger:
Søknad om seksjonering datert 06.04.2022 mottatt 18.05.2022.

Seksjoneringen gjelder eiendommen gnr./bnr. 55/114 med bygninger, bygninger omfatter 2 boligbygg med bygningstype 136 - Andre småhus med 3 boliger eller flere samt bygningstype 181 – Garasje, uthus, anneks til bolig.
Eiendommen søkes oppdelt i 8 boligseksjoner.
Boligseksjonene har tilleggsareal B i form av frittliggende boder slik det fremkommer av vedlagte tegninger og situasjonskart.
Fellesareal fremgår av vedlagte situasjonskart og plantegninger.
Vedtekter for Sameiet Vaskeriet Boligsameie 3 er vedlagt søknad om seksjonering

Hjemmelshaver til eiendommen er Ersgaard Bolig III AS med en eierandel på 1/1.
Søknad om seksjonering er signert av Knut Strandenes som innehar signaturrett i henhold til Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret.
Søknad om seksjonering er fremmet av Boligbyggelaget Usbl v/Marthine Berg Malmberg iht. fullmakt datert 28.02.2022.

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

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

Forhold til plan- og bygningsloven:
Boligseksjonene er i henhold til rammetillatelse datert 25.09.2020 sak. 19/1494-3 og igangsettingstillatelse datert 24.08.2021 sak. 19/1494-5 lovlig etablerte boenheter i henhold til plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel.

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

Seksjoneringens oppdeling:

Seksjon nr.	Bygg 3 Bygningsnummer: 300827757 Adresse:	Bruksenhetsnummer		Formål	Eierbrøk	Tilleggs-areal G/B
		Etasjekode	Løpenr			
1	Hansbakken 11 B	H01	01	Boligseksjon	67/592	B
2	Hansbakken 11 C	H01	01	Boligseksjon	67/592	B
3	Hansbakken 11 A	H02	01	Boligseksjon	67/592	B
4	Hansbakken 11 D	H02	01	Boligseksjon	67/592	B
Seksjon nr.	Bygg 4 Bygningsnummer: 300827752 Hansbakken 7	Bruksenhetsnummer		Formål	Eierbrøk	Tilleggs-areal G/B
		Etasjekode	Løpenr			
5	Hansbakken 7 B	H01	01	Boligseksjon	81/592	B
6	Hansbakken 7 C	H01	01	Boligseksjon	81/592	B
7	Hansbakken 7 A	H02	01	Boligseksjon	81/592	B
8	Hansbakken 7 D	H02	01	Boligseksjon	81/592	B

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

Befaring:
Det er ikke foretatt befaring.

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

Klagerett:
Kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til departementet, jamfør eierseksjonsloven § 16. Departementet kan delegere avgjørelsesmyndigheten til Statsforvalteren.

Når klagefristen har gått ut og eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, vil kommunen oversende nødvendig dokumentasjon til Kartverket for opprettelse av grunnbokblad for hver seksjon jamfør matrikkelloven § 24.

Med hilsen

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

Vedlegg: Situasjonskart og plantegninger

Dokid 22046173 (22/4220-1)
FULLMAKT

FULLMAKT TIL Å SENDE INN SEKSJONERINGSSØKNAD

Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Berg Malmberg gis fullmakt til å sende inn seksjoneringssøknad på vegne av Ersgard Bolig III AS, orgnr. 922 041 326.

Lillehammer, 28.02.22

WERNER BORR NYSTUEN

KNUT STRANDENES

06.04.2022, 12:54 Utskrift

SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Hansbakken 7, 2615 LILLEHAMMER, med flere			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 6/4-2022 Sign:				Målestokk 1:1000



Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr.55 bnr.114
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK Datert 03.06.2022

Leif Morten Plassen

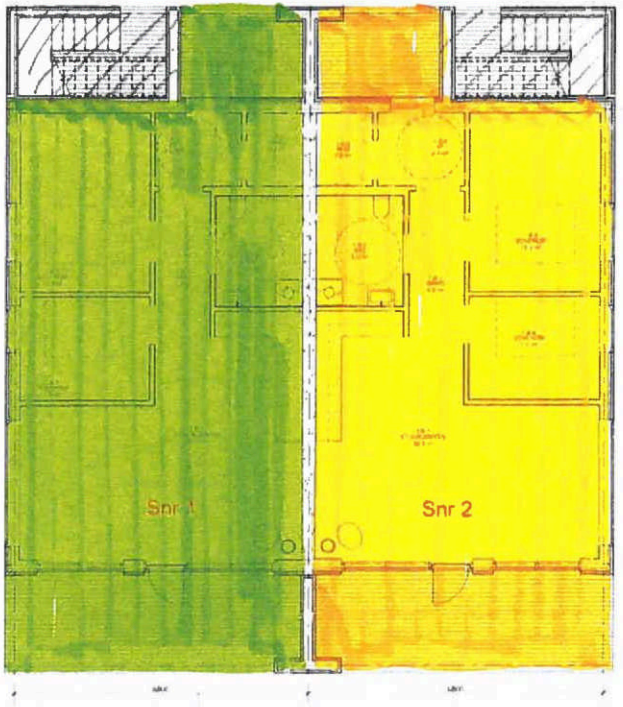
Fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/783822/200
Uthentet 2025-05-19 13:33

Boder for Hus 4



Fellesareal





Vedlegg til seksjonering Vaskeriet Boligsamene 3
Gnr. 55, bnr. 114, i Lillehammer Kommune

Bygg 3 – Bygningsnummer 300827757 med frittliggende boder – Tilleggsareal bygning
Plantegning 1.etasje – H01 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.55 bnr. 114

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 03.06.2022

Leif Morten Plassen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/783822/200
Uthentet 2025-05-19 13:33



Tellesarcal



Vedlegg til seksjonering: Vaskeriet Boligsameie 3
Gnr 55, bnr 114, i Lillehammer Kommune

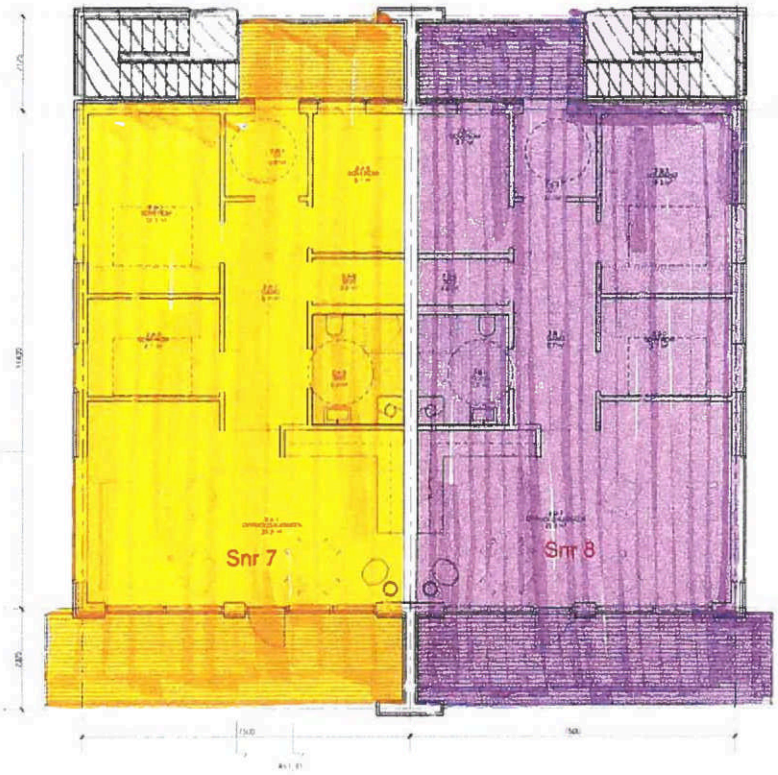
Bygg 3 – Bygningsnummer 300827757
Plantegning 2.etasje H02 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.55 bnr.114

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 03.06.2022

Leif Morten Plassen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/783822/200
Uthentet 2025-05-19 13:33



Fellesareal



Vedlegg til seksjonering Vaskeriet Boligsameie 3
Gnr. 55, bnr. 114, i Lillehammer Kommune

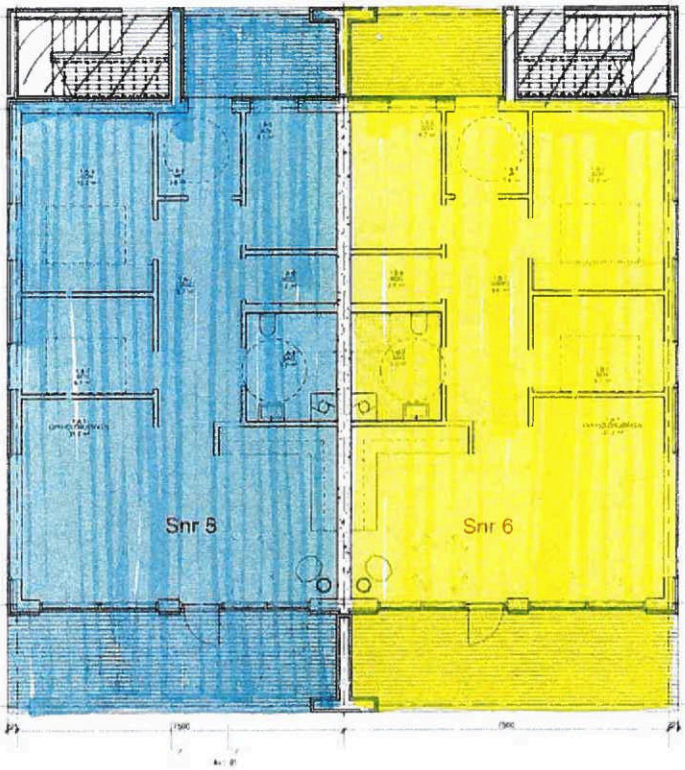
Bygg 4 – Bygningsnummer 300827752
Plantegning 2.etasje H02 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.55 bnr.114

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 03.06.2022

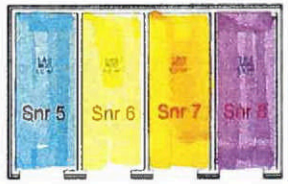
Leif Morten Plassen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/783822/200
Uthentet 2025-05-19 13:33



Fellesareal





Vedlegg til seksjonering Vaskeriet Boligsameie 3
Gnr. 55, bnr. 114, i Lillehammer Kommune

Bygg 4 – Bygningsnummer 300827752 med frittliggende boder – Tilleggsareal bygning
Plantegning 1.etasje H01 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.55 bnr. 114

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 03.06.2022

Leif Morten Plassen

Zahra Amini

Fra: Leif Morten Plassen <leif.morten.plassen@lillehammer.kommune.no>
Sendt: torsdag 14. juli 2022 13.40
Til: Zahra Amini
Emne: Seksjonering av eiendommen gnr./bnr. 55/114
Vedlegg: Søknad om seksjonering gnr.-bnr. 55-114 - Revidert 1. side iht. bekreftelse av 14.07.2022.pdf

Denne forsendelsen gjelder søknad om seksjonering av eiendommen gnr./bnr. 55/114 i Lillehammer kommune og tilsendte dokumenter for tinglysing.

Viser til tidligere telefonsamtale i dag vedr. tinglysing av opprettelse av eierseksjoner til ovennevnte eiendom hvor det ikke er samsvar mellom sameiebrøk i søknaden og kommunes vedtak/Melding til tinglysing.
Til orientering er nå forholdet avklart med rekvirent – Boligbyggelaget Usbl v/Marthine Berg Malmberg hvor sameiebrøken kan korrigeres etter avtale.
Se mottatt bekreftelse datert 14.07.2022 fra rekvirent.

Re: Seksjonering

MB Marthine Berg Malmberg <mbm@usbl.no>
Til: Leif Morten Plassen

Ref. telefonsamtale.

Bekreftet at samelebrøken i tinglysing av seksjonering gnr 55/ bnr 114 kan korrigeres etter avtale.
Brøken korrigeres i henhold til godkjente tegninger, kommunens vedtak, melding til kartverket og rammetillatelse

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Marthine Berg Malmberg
Rådgiver/ Kundeansvarlig

Tlf: 22 98 38 00 Mob: 414 17 021
Kirkegaten 45, 2609 Lillehammer
usbl.no

Vedlagt i denne forsendelsen følger revidert 1. side til søknad om seksjonering for eiendommen gnr./bnr. 55/114 i Lillehammer kommune iht. avtale.

Ber om snarlig tilbakemelding dersom det fortsatt er forhold som må avklares.
For øvrig må jeg få rette en stor takk for deres håndtering av saken, veldig positivt med telefonsamtale for å avklare forhold.

Med vennlig hilsen

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

LILLEHAMMER KOMMUNE

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
Storgata 51, Postboks N-2626 Lillehammer
Tlf. + 47 61 10 77 00 I +47 61 10 55 75
www.lillehammer.kommune.no

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**55**	**114**	**0**	**5**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.07.2022	Nei	Nei			81/592	

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/48	55	115	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	03.06.2022	07.06.2022	22/4220-2		55/114/0/3	0
					55/114/0/1	0
					55/114/0/5	0
					55/114	0
					55/114/0/7	0
					55/114/0/6	0
					55/114/0/4	0
					55/114/0/2	0
					55/114/0/8	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300827752	Andre småhus m/3 boliger el fl	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	324	0	324
300827767	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	40	40

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hansbakken	7	B		Nord: 6777130.89 Øst: 578367.63		SKOLEKRETS 1-Hammartun Grunnkrets 519-Skjellerud

System: EPSG:25832

Kirkesokn 1-Lillehammer
Stemmekrets 1-Sentrum
Postnummerområde 2615-LILLEHAMMER
Tettsted 1501-Lillehammer

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**55**	**114**	**0**	**0**	Grunneiendom	Vaskeritomta parsell 2	Ja	1765,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.09.2018	Nei	Nei	Ja	8		Nord: 6777123,01351156 Øst: 578360,638522633 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	03.06.2022	07.06.2022	22/4220-2		55/114/0/3	0
					55/114/0/1	0
					55/114/0/5	0

					55/114	0
					55/114/0/7	0
					55/114/0/6	0
					55/114/0/4	0
					55/114/0/2	0
					55/114/0/8	0
Oppmålingsforretning	01.07.2021	07.12.2021	18/10936	Avgiver	55/114	-1292,5
					55/111	0
				Mottaker	55/116	1292,5
					55/9	0
Oppmålingsforretning	01.07.2021	07.12.2021	18/7547		55/14	0
				Mottaker	55/114	1765,7
					55/116	0
				Avgiver	55/9	-1765,7
					201/3	0
					55/111	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			55/114	0
Oppmålingsforretning	19.12.2018	19.12.2018	18/10936	Avgiver	55/114	-1292,5
					55/9	0
				Mottaker	55/116	1292,5
Oppmålingsforretning	19.12.2018	19.12.2018	18/10936		55/9	0
					55/114	0
Oppmålingsforretning	19.09.2018	19.09.2018	18/7547	Avgiver	55/9	-3054,5
					201/3	0
				Mottaker	55/114	3054,6
					55/14	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300827752	Andre småhus m/3 boliger el fl	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	324	0	324

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hansbakken	7	B		Nord: 6777130,89		SKOLEKRETS 1-Hammartun

	Øst: 578367,63 System: EPSG:25832	Grunnkrets 519-Skjellerud Kirkesokn 1-Lillehammer Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2615-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 18/000112	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1765,7	Nord: 6777123,01360924 Øst: 578360,63851873 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

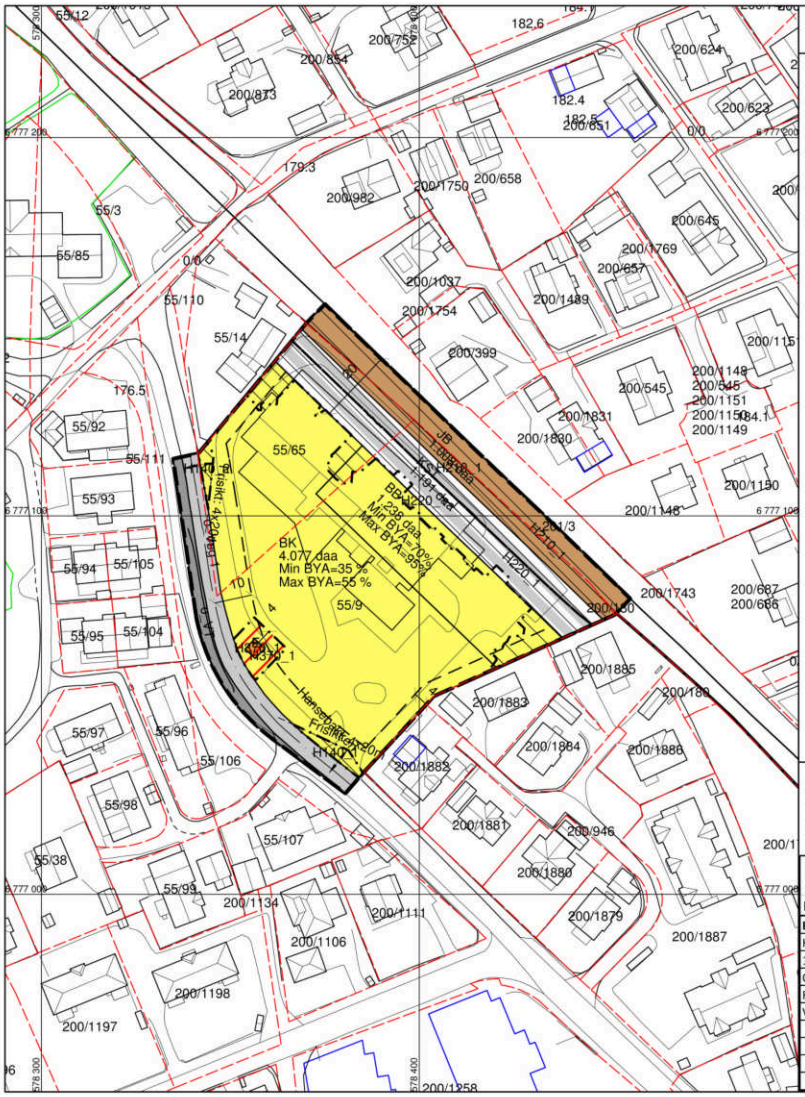
Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Felleskostnader

Vaskeriet Boligsameie 3

	FORDELINGSNØKLER		FELLESKOSTNADER PR MÅNED						
Seksjon nr	Areal BRA-i Alle	Likt Alle	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Driftskostnad lik	Akonto varme	Akonto varmtvann	Akonto kaldtvann	Sum felleskostnader pr måned
Fordeling >>	AREAL	LIKT	AREAL	LIKT	LIKT	AREAL	AREAL	AREAL	
1	67,0	1	679	449	1 399	603	335	201	**3 666**
2	67,0	1	679	449	1 399	603	335	201	**3 666**
3	67,0	1	679	449	1 399	603	335	201	**3 666**
4	67,0	1	679	449	1 399	603	335	201	**3 666**
5	81,0	1	821	449	1 399	729	405	243	**4 046**
6	81,0	1	821	449	1 399	729	405	243	**4 046**
7	81,0	1	821	449	1 399	729	405	243	**4 046**
8	81,0	1	821	449	1 399	729	405	243	**4 046**
	592,0	**8**	**6 000**	**3 592**	**11 191**	**5 328**	**2 960**	**1 776**	**30 847**
Sum pr år			**72 000**	**43 104**	**134 292**	**63 936**	**35 520**	**21 312**	**370 164**



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

13-02

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
E	Energianlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

0_Veg1	Veg
0_VT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
JB	Trase for jernbane
KST	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

FARESONE

Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)

SIKRINGSONE

Frisikt

STØYSONE

Rød sone iht. T-1442

Gul sone iht. T-1442

PUNKTSYMBOLER

Avkjørsel

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje

N

0 10 20 30 40 50

Målestokk= 1:1000 (A3)

Utarbeidet av: Feste Kapp AS
Reguleringsbestemmelser sist revidert 12.08.2016

PlanID: 2014P013E02

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HANSBAKKEN 9

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		03.09.2014	HOHE
1. gangs behandling			
Offentlig ettersyn			
Revidert etter offentlig ettersyn og adm. Behandling			
Vedtatt i kommunestyret	13/5680	29.10.2015	MB

REGULERINGSPLAN FOR HANSBAKKEN 9

LILLEHAMMER KOMMUNE
Planid: 2014p013e02

REGULERINGSBESTEMMELSER
Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 13.11.2015
Mindre endring av bestemmelsene: 12.08.2016
Plankart sist revidert: 02.02.2015
Reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret: 29.10.2015

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-7.

PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- Reguleringsbestemmelsene
- Plankart sist revidert: 02.02.2015

REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse
    - Konsentrert småhusbebyggelse (BK), 1112
    - Blokkbebyggelse (BB), 1113
- Andre type bebyggelse og anlegg
    - Energianlegg –trafo (E), 1510

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr.2)

- Veg
    - Kjøreveg (o_Veg1) offentlig, 2011
    - Annen veggrunn, tekniske anlegg (o_VT) offentlig, 2018
    - Bane
    - Trasé for jernbane, 2021
- Kombinerte formål for samferdsel og/ eller tekniske infrastrukturtraseer
    - Trase for jernbane og parkering (KST), 2800

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- a1) Sikringssone, frisikt, H140
- a2) Støysone, rød sone, H210
- a2) Støysone, gul sone, H220
- a3) Faresone høyspenningsanlegg (H370)

1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1.1 Byggetrinn
Byggeområdene kan bygges ut trinnvis.

1.2 Uteområder
Utearealene tilknyttet de respektive boenhetene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis og senest ett år etter at den er gitt dersom det er nødvendig mht. årstid.

1.3 Lekeplass/ felles uteoppholdsareal
Lekeplassen/ felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet med apparater, sitteplass og vegetasjon før brukstillatelse kan gis og senest ett år etter at den er gitt dersom det er nødvendig mht. årstid.

1.4 Parkering
Parkeringsplasser til den enkelte boenheten skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

1.5 Atkomstveg
Nye atkomstveger skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

1.6 Trafikksikkerhetstiltak
Det skal etableres trafikksikkerhetstiltak i Hansbakken ved avkjørsel fra parkeringskjeller. Med trafikksikkerhetstiltak menes for eksempel forhøyet gangfelt. Trafikksikkerhetstiltak skal ivareta gående og syklende.

1.7 Forurenset grunn
Det skal foreligge miljøteknisk grunnundersøkelse før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

1.8 Tilfluktsrom
Ved riving av eksisterende bygningsmasse, inkludert tilfluktsrom, skal det søkes om sletting av det registrerte tilfluktsrommet. Denne søknaden rettes Sivilforsvaret Oppland.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utnyttelsesgrad
I byggeområdene kan det oppføres bebyggelse iht. angitt nedre og øvre grense for % BYA.

Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkluderer parkeringsplasser. Parkeringsplasser som er plassert i p-kjeller medregnes ikke i % BYA.

2.2 Byggegrenser
Minste avstand til veg, inkludert parkering på terreng, er 9 meter fra jernbanemidt.

Byggegrense til jernbane spormidt er 20 meter.

Byggegrense til midtlinje Hansbakken er 10 meter.

Øvrige byggegrenser er 4 meter fra naboeiendom.

Byggegrenser er fastlagt i plankartet.

Unntak: Trapperom i forbindelse med bebyggelsen tillates etablert inntil 2 m nærmere enn 20 meters byggegrense til jernbane spormidt.

Trafo og renovasjonsanlegg tillates plassert nærmere enn 10 meter fra midtlinje Hansbakken.

Det tillates etablering av rampe til p-kjeller nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Parkeringskjeller kan plasseres nærmere enn angitte byggegrenser med unntak av byggegrensen på 20 meter mot jernbane.

2.3 Estetikk/ Arkitektonisk utforming

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Bebyggelsen skal utformes i et nåtidig formspråk, men innpasses godt til omgivelsene og eksisterende bebyggelse. Innenfor hvert delområde skal bebyggelsen utformes med et enhetlig arkitektonisk formspråk. Det skal legges vekt på god terrengbehandling.

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialutforming. I søknader om tiltak skal det redegjøres for prosjektets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Farge- og materialvalg skal fremgå av byggesøknaden.

Både skråtak og flatt tak godtas, men kun en takform skal benyttes innenfor hvert delfelt. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på tak.

2.4 Lekeplass/ felles uteoppholdsareal

Det skal opparbeides en lekeplass/ felles uteoppholdsareal på min. 200 m^2 innenfor BK og BB. Denne skal inneholde min 3 lekeapparater i tillegg til en felles møteplass på min 25 m^2. Det skal avsettes min.12 m^2 per boenhet til felles uteoppholdsareal, hvorav lekeplassen inngår i denne summen. Felles lekeplass/uteoppholdsareal skal opparbeides på en parkmessig måte med egnet vegetasjon.

Lekeplass og felles uteoppholdsareal tillates ikke plassert innenfor gul støysone.

2.5 Parkering og atkomst

Atkomster (vist med avkjørselspil i plankart) er veiledende, men antall og fra hvilken gate/veg er bindende.

Det skal etableres parkeringskjeller. For boenheter med inntil 2 rom skal det avsettes 1 parkeringsplass per boenhet. For boenheter med 3 eller flere rom skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser.

Gjesteparkering tillates etablert på bakkeplan innenfor KST. Dersom det i framtiden bygges dobbelt spor, frafaller disse plassene.

2.6 Sportsbod

Det skal etableres en sportsbod på 5 m^2 per boenhet. Plassering skal fremgå i byggesøknaden.

2.7 Sykkelparkering

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Disse skal opparbeides ved samlede arealer, fortrinnsvis i tilknytning til inngangspartier.

2.8 Universell utforming

Lekeplass/ felles uteoppholdsareal, interne gangveger og parkeringsareal skal tilfredsstille krav til universell utforming i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift så langt terrenget tillater det. Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser.

Alle boenheter skal følge gjeldende tekniske forskrifter om tilgjengelig boenhet.

2.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.10 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering må dimensjoneres slik at vannskader på bygg og infrastruktur unngås. Overvann skal fortrinnsvis/ i den grad det er mulig håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte. Se også punkt 2.18.

2.11 Avfallshåndtering

Det skal etableres en eller flere felles plasser til avfallshåndtering. Godkjent renovasjonsplan skal foreligge før tillatelse til igangsettelse kan gis. Åpne containere tillates ikke. Det skal benyttes nedgravde løsninger. Løsninger må prosjekteres slik at henting av avfall skjer uten at tømmebil må stå i kjørebanen Hansbakken.

2.12 Energi

Ny bebyggelse skal ta hensyn til gjeldende energikrav og gjeldende byggteknisk forskrift. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det kan gis helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

2.13 Elektromagnetiske felt og radon

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT fra disse anleggene.

Nye bygg skal sikres mot radonstråling, jfr. til enhver tid gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk eller senere forskrift til Plan- og bygningsloven.

2.14 Forurenset grunn

Tiltakshaver skal sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen, jfr. Forskrift om begrensning av forurensning. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

2.15 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynlighet for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, jfr. Krav til sikkerhet ved brann gitt i gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk. Plassering av slokkevannsuttak skal gjøres i samarbeid med kommunen og framgå av de tekniske planene.

2.16 Støy

Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175 skal gjelde. Se også bestemmelse 5 om hensynssoner.

2.17 Illustrasjonsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en illustrasjonsplan i målestokk minimum 1:500 for hele planområdet som er godkjent av kommunen.

Illustrasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse, utforming av felles leke- og uteoppholdsarealer, utforming av atkomstveger og interne gangveger, parkering, renovasjon samt stigningsforhold. Planen skal videre vise terrengbehandling med eksisterende og nye kotehøyder, tomtegrenser, vegetasjon, renovasjon ol.

2.18 Tekniske planer

Utbygging kan ikke finne sted før det foreligger godkjente tekniske planer for veg, strømframføring, vann og avløp samt plan som viser avrenning og håndtering av overvann.

2.19 Anleggsfase og -plan

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støy og støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA og T-1442/2012 skal legges til grunn.

I forbindelse med bygging skal nødvendige avklaringer med Jernbaneverket omkring sikring av jernbanen gjøres.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

3.1.1 Type bebyggelse og virksomhet

Innenfor formålet tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppføring av boenheter i 2 etasjer pluss tilbaketrukket 3. etasje. Størrelsen på tilbaketrukket 3. etasje skal maksimum utgjøre halve boenhetens avtrykk. Eksakt takvinkel avklares med kommunen i byggesak.

Det tillates etablering av parkeringskjeller under ny bebyggelse. Nødvendig grøfteareal langs o_Veg1 (Hansbakken) skal legges innenfor BK. Eksisterende trafo innenfor området tillates flyttet innenfor BK.

3.1.2 Grad av utnytting og byggehøyder

Følgende grad av utnytting og byggehøyde gjelder for området:

Min. % BYA	Maks. % BYA	Etasjetall over bakkenivå	Flatt tak	Pult tak	Saltak
35 %	55 %	2 + inntrukket 3. etg. (ved flatt tak) el. loft	Maks. gesims: 9,5 m	Laveste gesims: maks. 6,5 m Høyeste gesims: maks. 8 m	Maks gesims: 6,5 m Maks. møne: 9,1 m

Høydene måles iht. gjeldende veileder for Grad av utnytting.

3.1.3 Privat uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 10 m^2 per boenhet til uteoppholdsareal.

3.2 Blokkbebyggelse (BB)

3.2.1 Type bebyggelse og virksomhet

Innenfor formålet tillates etablering av blokkbebyggelse. Det tillates 3 etasjer pluss inntrukket toppetasje eller loft. Toppetasje skal være inntrukket minimum 1,8 meter fra fasadeliv. Mindre tekniske installasjoner tillates oppsatt inntil 2 meter over maksimum gesimshøyde ved flatt tak. Det tillates etablering av parkeringskjeller under ny bebyggelse.

3.2.2 Grad av utnytting og byggehøyder

Følgende grad av utnytting og byggehøyde gjelder for området:

Minimum % BYA	Maksimum % BYA	Etasjetall over bakkenivå	Flatt tak	Saltak
70 %	95 %	3 + inntrukket 4.etg (ved flatt tak) el. loft	Maks. gesims: 13,5 m.	Maks. gesims: 9,5 m Maks. møne: 13 m

Høydene måles iht. gjeldende veileder for Grad av utnytting.

3.2.3 Privat uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 6 m^2 per boenhet til uteoppholdsareal.

Det tillates etablert private takhager/ takterrasser.

3.3 Energianlegg- trafo (E)
Området reguleres til høyspenningsanlegg-Trafo. Denne tillates flyttet, men dette skal godkjennes i forbindelse med byggesaken.

4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1.1 Kjøreveg
o_Veg1 med tilhørende anlegg er offentlig og plankartet stadfester dagens arealbruk.

4.1.2 Annen veggrunn, tekniske anlegg
o_VT utgjør en grønnrabatt mellom ytterkant etablert veglinje og ytterkant regulert veglinje (i Skjellerud planen). Plankartet stadfester dagens arealbruk.

4.1.3 Bane
JB reguleres til jernbane og plankartet stadfester dagens arealbruk.

4.1.4 Kombinerte formål for samferdsel og/ eller tekniske infrastrukturtraseer
KST reguleres til kombinert formål for samferdsel og/eller tekniske infrastrukturtraseer, med formålene jernbane/ parkering. Det tillates etablering av gjesteparkeringsplasser innenfor KST. Dersom det bygges dobbeltspor frafaller disse plassene.

Langs jernbanen, innenfor KST, skal det etableres sikringstiltak i form av et 1,8 meter høyt gjerde.

5 HENSYNSSONER

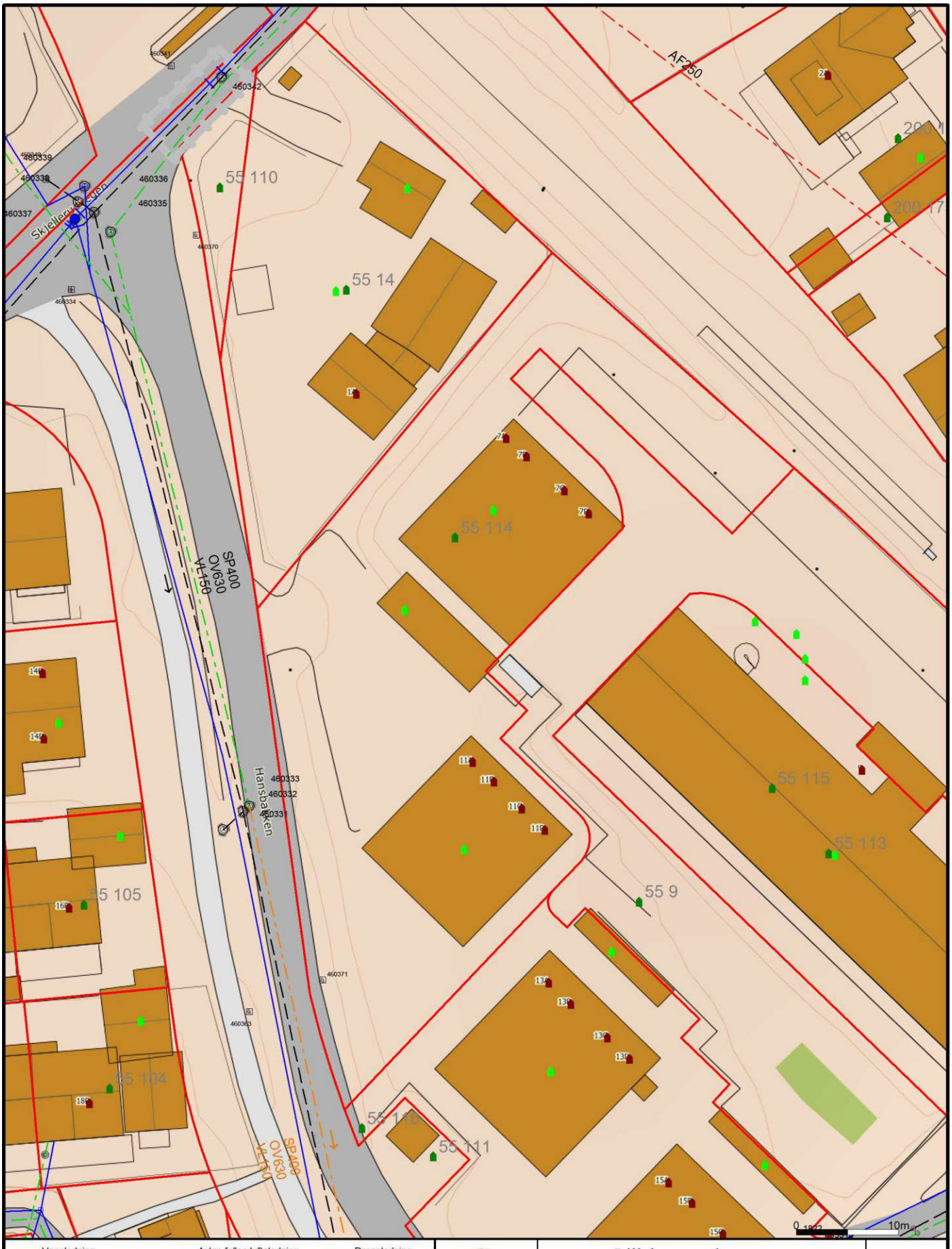
a1) Frisiktsone (H140_1-2)
Frisikt er satt til 4x20 meter. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan. Siden atkomstvegenes plassering er justerbare skal frisiktsone følge vegenes endelige plassering.

a2) Støysone – rød (H210_1-2)
Innen rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

a2) Støysone – gul (H220_1-2)
Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at nye boliger med tilhørende uteområder tilfredsstiller anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442/2012, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv. Tiltak iverksettes for å sikre bebyggelse og uteområder mot støy iht. gjeldende forskrift. Det skal sikres at alle boenheter tilfredsstiller krav om innendørs støy i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift. Alle boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående og sikret en stille side.

Private og felles uteoppholdsareal tillates ikke plassert innenfor gul støysone.

a3) Faresone- høyspenningsanlegg (H370_1)
Det er avsatt hensynssone på 4 meter omkring eksisterende trafo like sørvest for planområdet, jf. plankart.



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: 2025.05.23

Sign: RHO

Målestokk

1:500

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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Hansbakken 7B 2615 LILLEHAMMER			
Annen info:				

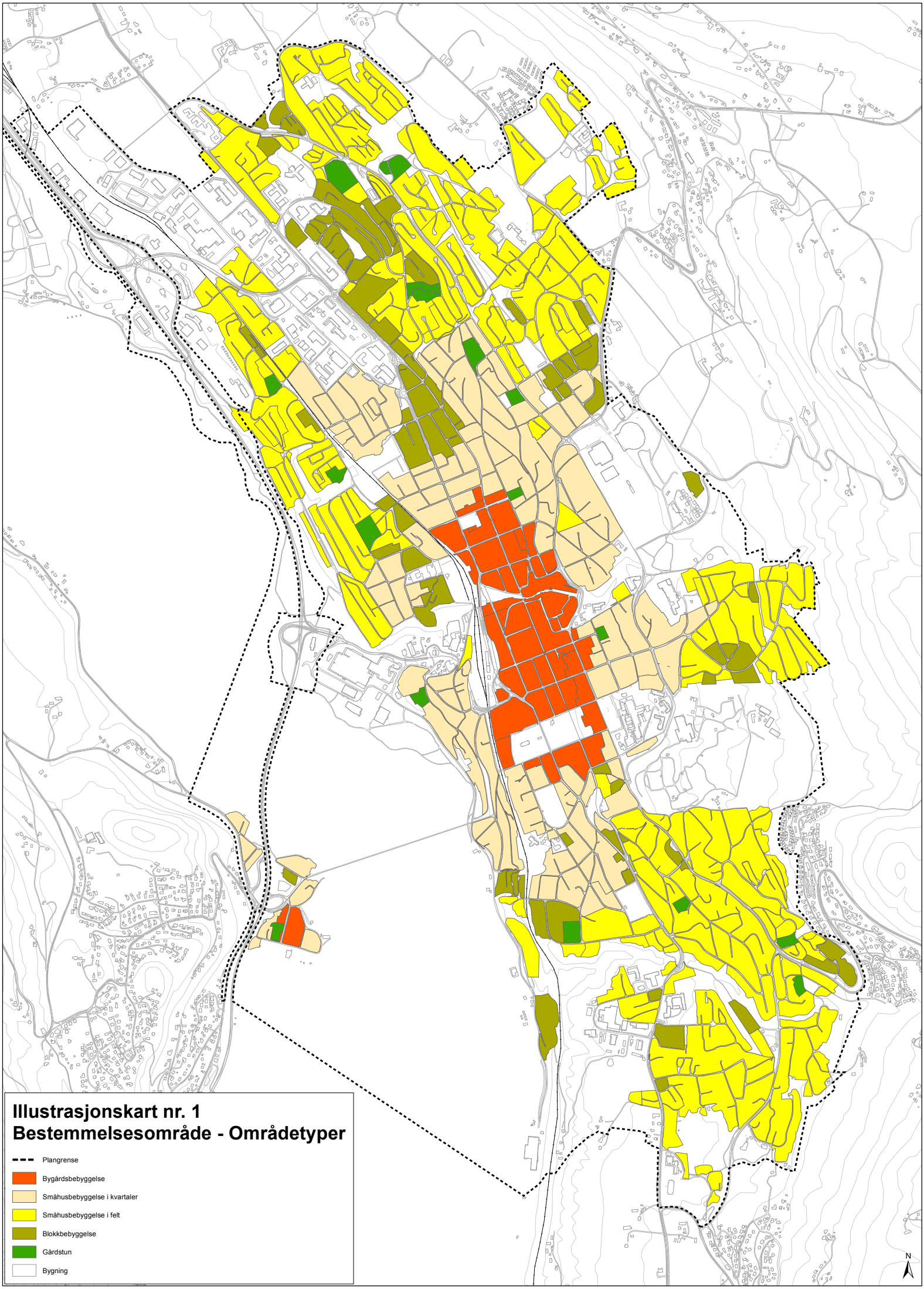
Lillehammer kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Kabelkanal
- Trase
- Innmålt tre
- Hekk
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Plattformkant for jernbane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Bru
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve_Lillehammer
- Kommunalveg gatenavn
- Privatveg gatenavn


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

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:
Hansbakken 7B, 2615 Lillehammer
Gnr. 55, Bnr. 114, Snr. 5, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251205

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer
Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto
Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567
E-post: emil.intelhus.broto@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.
