PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BØRRESENS VEG 4E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

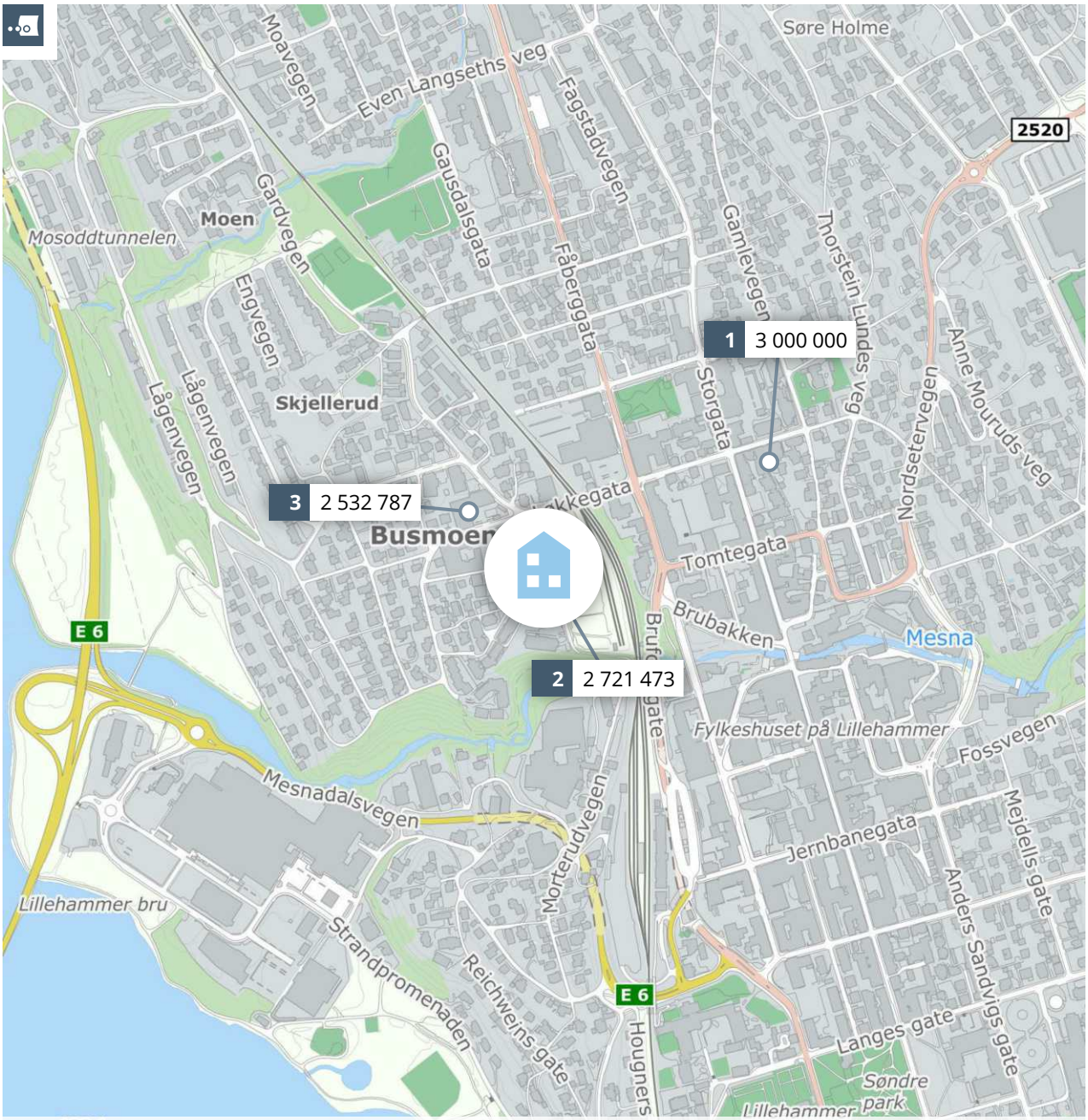
Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

Informasjon fra forretningsfører

Seksjonering av sameiet

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØRRESENS VEG 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 28.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Børresens veg 4 E, 2615 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 200 BNR 554 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BUSMOEN

Verdivurdert til

2 590 000

50 625	2 640 625	57 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 040
Formue	8 660
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Buntmakergata 2 L 46 m² 2008 3. etg 1 sov	14.05.2025	3 100 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**65 217**
2 Børresens veg 4 E 43 m² 2012 2. etg 1 sov	01.10.2024	2 700 000	**2 675 000**	46 473	2 721 473	**63 290**
3 Løkkegata 10 40 m² 2007 2. etg 1 sov	31.01.2025	2 390 000	**2 380 000**	152 787	2 532 787	**63 320**

Nyere 2-roms leilighet i 2. etasje, beliggende meget sentralt i Lillehammer. Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde litt nord og ned for sentrumskjernen av byen, med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner og jernbanestasjonen. Gode rekreasjonsmuligheter langs Mesnaelva og oppover mot OL-anleggene. Solrikt beliggende med fin utsikt fra leiligheten.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og og inneholder entre, kjøkken med barløsning mot stue, spiseplass i tilknytning til stue, utgang til vestvendt balkong, soverom med garderobeskap, innebod samt flislagt bad/wc/vaskerom.
Utover dette er det bodplass samt egen garasjeplass i felles, oppvarmet garasjekjeller.

Praktisk og lettvint med gangavstand til dagligvareforretning og Lillehammer skysstasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.06.2021	04.08.2021	13.08.2021	2 675 000	2 600 000	0	2 600 000
24.08.2016	09.09.2016	04.10.2016	2 290 000	2 300 000	0	2 300 000
04.06.2012		04.06.2012	-	1 900 000	-	1 900 000

Leiligheter til salgs i BUSMOEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
174
dager

Leiligheter solgt i BUSMOEN grunnkrets siste 9 mnd

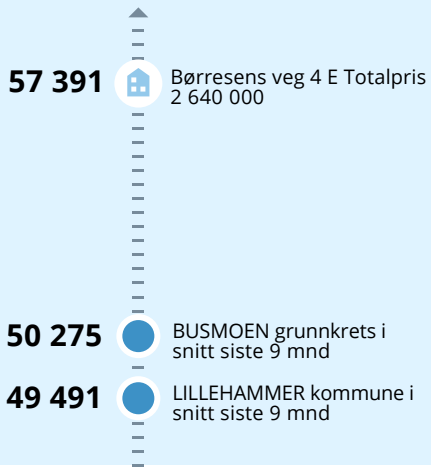
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Børresens veg 4E , 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 554, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1841 **Referansenummer:** MO2184

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand mtp alder og det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongen er oppført i betong og metall. Rekkverk i metall.
Plastheller på gulvet.
Oppmålt til ca 5 kvm.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Den utvendige konstruksjonen er en del av felles bygningsmasse og er derfor ikke vurdert utover visuelt fra verandaen og ifm inngangspartiet til denne enheten, med mindre annet er spesifisert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak er av malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover boligperm med litt fdv info.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Selger opplyste:
2021/22: Ny ventilatorhette.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og metall.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Selger opplyste:
2021/22: byttet viftemotor ventilasjon.
Ingen synlig bereder i leiligheten
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A kurs er i sikringsskapet, men 25A er oppført i kursoversikten.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Den utvendige konstruksjonen er en del av felles bygningsmasse og er derfor ikke vurdert utover visuelt fra verandaen og ifm inngangspartiet til denne enheten, med mindre annet er spesifisert i rapporten.

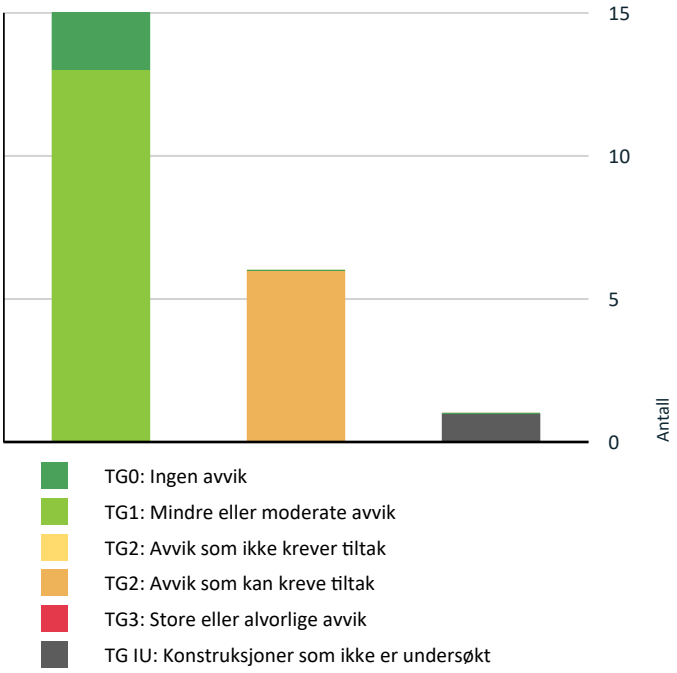
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført i betong og metall. Rekkverk i metall. Plastheller på gulvet.
Oppmålt til ca 5 kvm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Fasaden fremstod som slitt utenfor denne enheten.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Sameiet bør gjøre en nærmere kontroll.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten radonmåling vet man ikke om det er behov for å iverksette tiltak. Hvis det viser seg nødvendig, bør en fagperson kontaktes for å gi et kostnadsestimat for utbedring i forbindelse med nærmere kontroll



Aktsomhetskart radon.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre sår på boddøren, dog av kosmetisk art.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren kan males.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover boligperm med litt fdv info.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert forhøyde fuktverdier på veggen i dusjhjørnet, høyere enn utenfor der det var lave verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør kontrolleres over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres åpning ifm tersjelen til skyvedørene, dette for å sikre at evt lekkasjevann fra toalettet eller servanten isv vile renne til sluket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Selger opplyste:
2021/22: Ny ventilatorhette.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og metall.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Selger opplyste:
2021/22: byttet viftemotor ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Ingen synlig bereder i leiligheten

Tilstandsrapport

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A kurs er i sikringsskapet, men 25A er oppført i kursoversikten.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert mellom badet og boden i stuen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

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 Selger opplyste: Brannslukkningsapparat som har vært til resertifisering/ godkjenning hos Raufoss Service i mai i år 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Pulttak bygget opp med sperrer.
Taktekking av asfaltbelegg.

Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

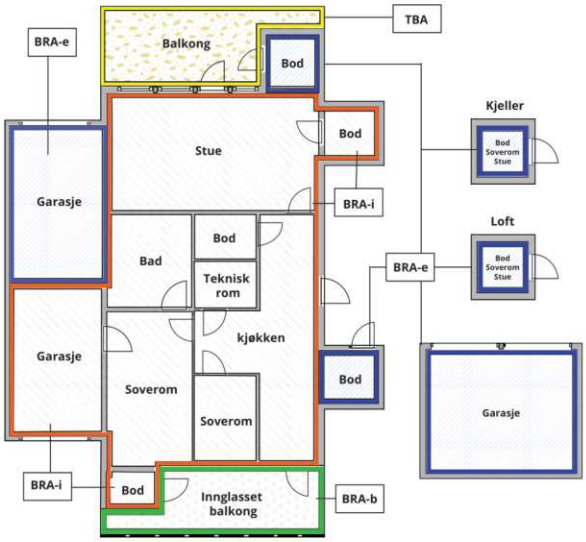
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	46			46	
SUM	**46**				
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod		

Kommentar

Soverommet er oppmålt til ca 8,7 kvm.

Plass i åpen felles bod hvor hver leilighet har hver sin plass avmerket på gulvet.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	4
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	554		56	2930 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Børresens veg 4E

Hjemmelshaver
Arnesen Ingjerd, Rognlien Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomten er flatt opparbeidet med asfalt og plenarealer med diverse busker. Eiendommen er beliggende i nærområdet Busmoen med gangavstand til holdeplass for bybuss og sentrum. Videre gangavstand til butikk ca 200 m og ca 0,8 km til Lillehammer togstasjon og Lillehammer sentrum med de fleste servicetilbud. Relativt kort avstand til skole og barnehage innen ca 1 km gange. Hammartun skole ca 1 km. Eiendommen ligger i et relativt barnevennlig og rolig område.

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 bolig- og næring.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.05.2025		Innhentet		Nei
Del med takstmann	30.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	30.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

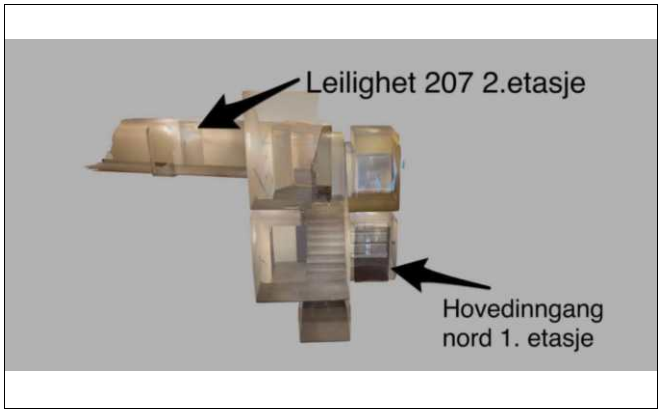
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MO2184

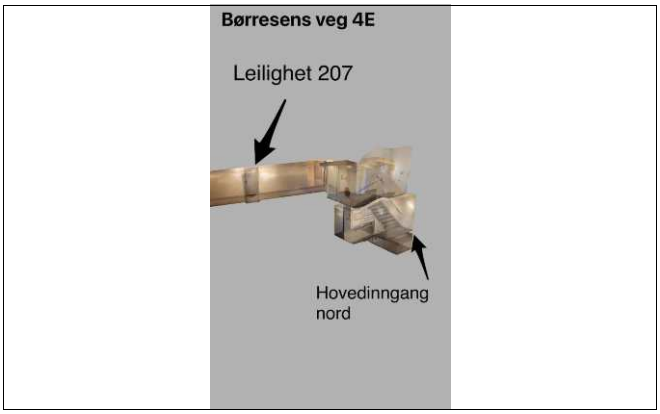
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Andre bilder





SIGNICAT

Egenerklaering_Signed_flat.pdf
Egenerklaering_Signed_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Arnesen, Ingjerd	BANKID	2025-11-17 09:42
Rognlien, Knut	BANKID	2025-11-17 09:30

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251238

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Rognlien	Ingjerd Arnesen

Gateadresse
Børresens veg 4E

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251238

Dokumentet er elektronisk signert av:

Arnesen, Ingjerd
Rognlien, Knut

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet viftemotor på ventilasjonsanlgget i leiligheten

Arbeid utført av: YIT

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251238

Dokumentet er elektronisk signert av:

Arnesen, Ingjerd
Rognlien, Knut

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannskade på svalgang i 5. etasje annet sted i bygget utbedret av Syljuåsen AS i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251238

Dokumentet er elektronisk signert av:

Arnesen, Ingjerd
Rognlien, Knut

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251238

Dokumentet er elektronisk signert av:

Arnesen, Ingjerd
Rognlien, Knut

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Rognlien	2a425d8b3287950fa11e5041350e506c12a886f7	01.06.2025 09:33:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingjerd Arnesen	c829a7964a4ae3543363ecff1503d52b5ba63da6	01.06.2025 09:36:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251238

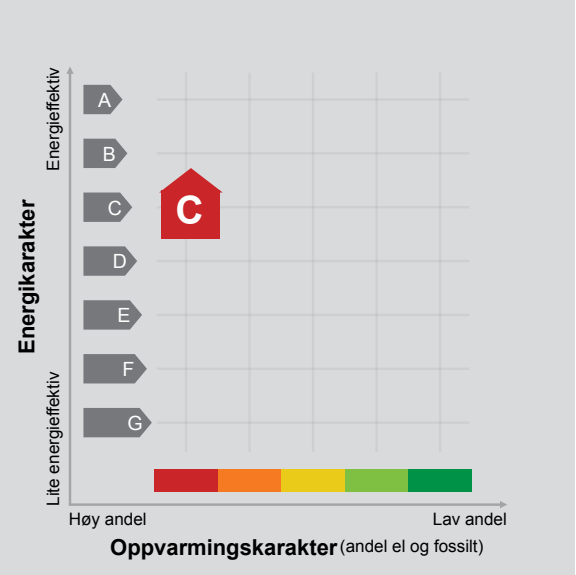
- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Arnesen, Ingjerd
Rognlien, Knut

ENERGIATTEST

Adresse	Børresens veg 4E
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	554
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300237161
Bruksenhetsnummer	H0209
Merkenummer	Energiattest-2025-130586
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2025 10:33

Eiendom 3405-200/554/0/56

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Børresens veg 4E	2615 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Rognlien Knut Bjerkevegen 7 2834 Raufoss	220154	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Arnesen Ingjerd Bjerkevegen 7 2834 Raufoss	290357	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2025 10:32

Eiendom 3405-200/554/0/56

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	23.05.2012	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	554	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	56	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Børresens veg 4E	2615 Lillehammer	Busmoen	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.05.2012	Reseksjonering	3405-200/554	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/554	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Butikk/forretningsbygning

Bygningsnr	300237161			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	4567/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	974/0	Oppvarming	
Boliger	54	Areal, totalt (bruk/brutto)	5541/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	1002/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	205,5	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	30	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	31	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	29	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	28	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	26	1	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94	4	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	26	1	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken

H0404	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	35	2	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	75	4	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	429,5	0	0	0	
H0101	Hovedetasje	339	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	30	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	32	2	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0209	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0210	Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	43	3	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	51	3	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	75	4	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	974/0	974/0
H02	Hovedetasje	18	1002/0	0/0	1002/0
H03	Hovedetasje	13	838/0	0/0	838/0
H04	Hovedetasje	14	831/0	0/0	831/0
H05	Hovedetasje	9	746/0	0/0	746/0
K01	Kjelleretasje	0	1150/0	0/0	1150/0

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**554**	Festenr:		Snr.	**56**
Adresse:	**Børresens veg 4, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 13 819,03

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 044,00
Kr. 13 819,03 gjelder eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp. I tillegg kommer forbruk vann/avløp som måles over vannmåler som er felles for gnr. 200/bnr. 554 og faktureres på fellesfaktura.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 28. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **77185**

Eiendom: **3405-200/554/0/56 Andel 0 H0209**
Børresens veg 4E
2615 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 02.06.2025 08:06:

Mottatt fra leverandør

Offentlig avkjørsel til eiendommen

Ordre: **77185**

Eiendom: **3405-200/554/0/56 Andel 0 H0209**
Børresens veg 4E
2615 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 03.06.2025 12:44:

Mottatt fra leverandør

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**554**	Festenr:		Seksjonsnr:	56
Adresse:	Børresens veg 4, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☒ Nei ☐ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	31/12-2024 49 844

Kommentar: Målerstand pr. 31/12-2024 er stipulert grunnet manglende rapportering. Vannmåleren er felles for gnr. 200/bnr. 554.

Lillehammer 28. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

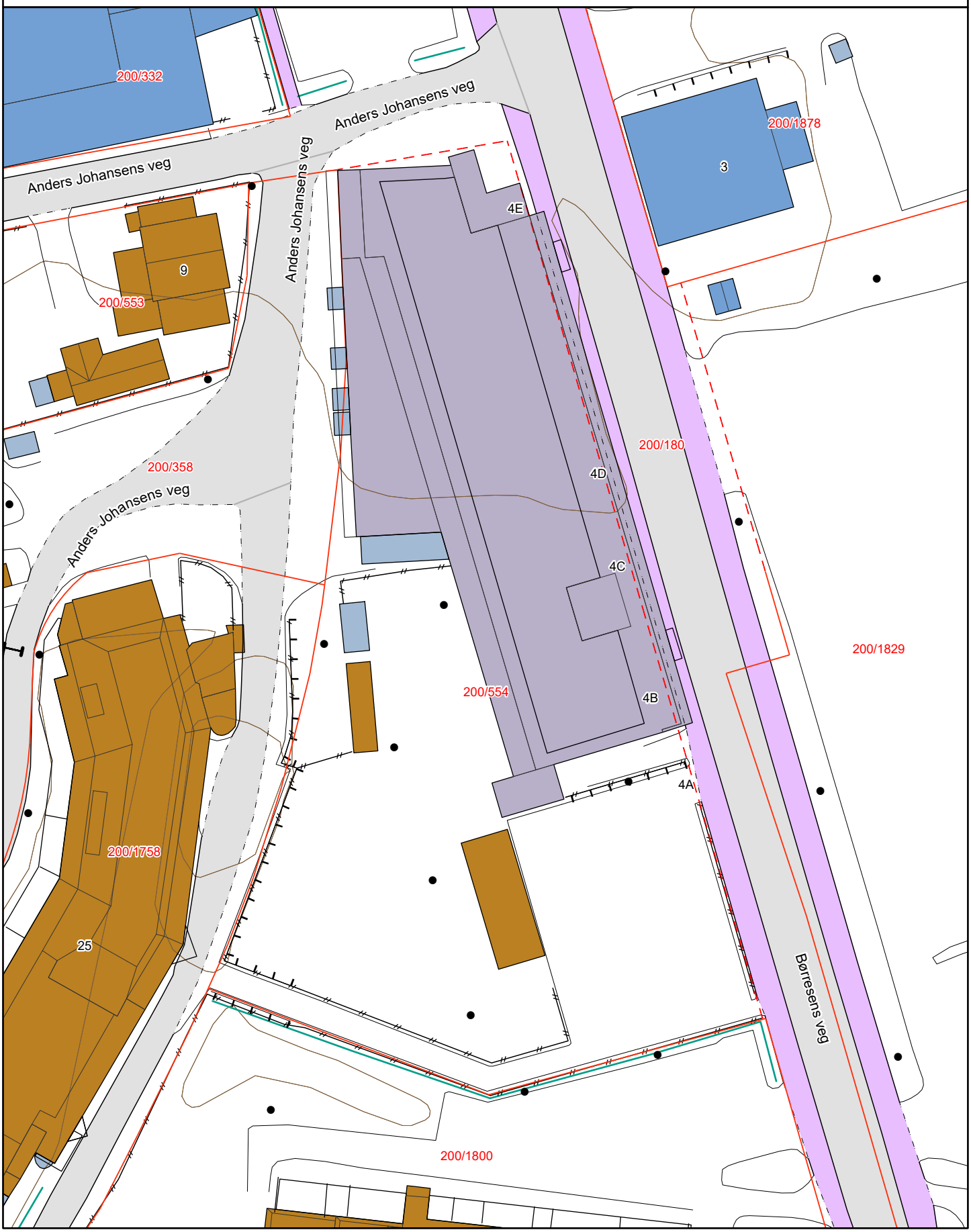
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

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

Oversiktskart

Adresse: **Børresens veg 4E, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/554/0/56**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2930 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.05.2025



Matrikkelkart

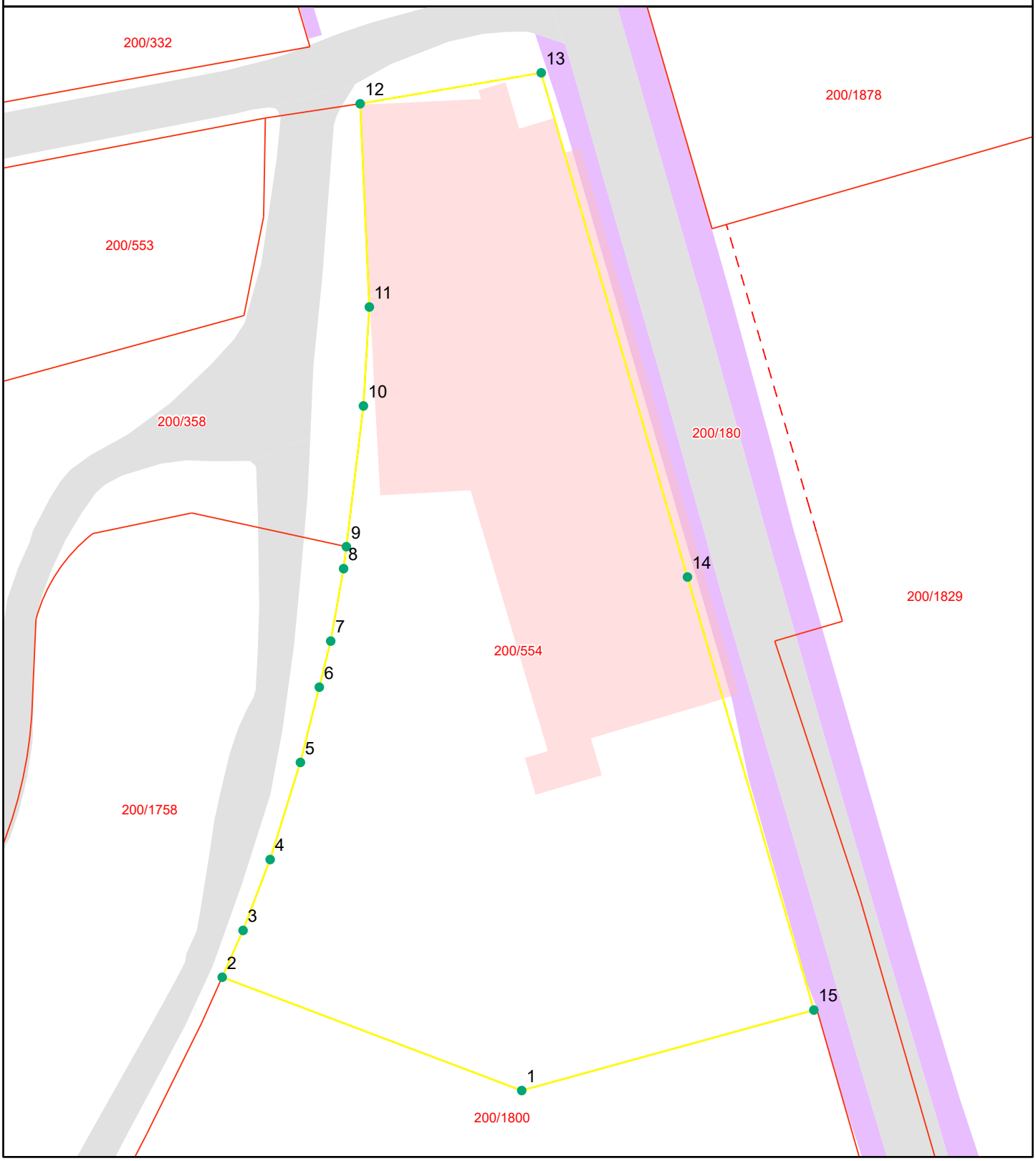
Adresse: **Børresens veg 4E, 2615 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/554/0/56**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2930 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.05.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2930 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6784376.75	255385.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.54	0
2	6784387.2	255358.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.72	0
3	6784391.51	255360.08	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	6.99	0
4	6784398.04	255362.58	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	9.37	0
5	6784406.99	255365.38	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	7.15	0
6	6784413.93	255367.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.37	0
7	6784418.17	255368.17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	6.78	0
8	6784424.84	255369.36	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	2.04	0
9	6784426.87	255369.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.06	0
10	6784439.84	255371.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.13	0
11	6784448.95	255371.74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.75	0
12	6784467.68	255370.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.95	0
13	6784470.54	255387.6	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	48.38	0
14	6784424.07	255401.09	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	41.57	0
15	6784384.17	255412.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.96	0

Lillehammer kommune

Madshus Panorama AS
Pb. 444

2603 LILLEHAMMER

Dato:30.01.2009
Vår ref.: KARSEN 06/622-53
Arkivkode: HEIGB 200/554
Løpenum: 09/1837
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende PÅBYGG/TILBYGG/OMBYGGING - 36 LEILIGHETER M/PARK.KJELLER - MADSHUS PANORAMA
Adr. BØRRESENS VEG 4, Gnr./Bnr. 200/554

Tiltakshaver:	Madshus Panorama AS
Ansvarlig søker:	Larkas Arkitekter DA
Ansvarlig kontrollerende:	Oppland Entreprenør AS, Østbye & Sletmoen AS, Elevator AS, Haug & Ruud AS, Ing. Knut Olsen AS, Ramsøy AS.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til rammetillatelse datert 27.09.06, igangsettingstillatelse datert 04.09.07 og endringsvedtak datert 28.10.08.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 21.01.09.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : **Parkeringskjeller 1150 m^2**

Plan 3. etasje – 13 leiligheter
Børresensveg 4 B
B301 – 1-roms leilighet 20,4 m^2
B302 – 4-roms leilighet 94,5 m^2, takterrasse 23,5 m^2
B303 – 2-roms leilighet 48,5 m^2
B304 – 3-roms leilighet 69,7 m^2
B305 – 2-roms leilighet 42,9 m^2
B306 – 2-roms leilighet 43,7 m^2.

Børresensveg 4 E
C301 – 2-roms leilighet 43,4 m^2
C302 – 2-roms leilighet 42,6 m^2
C303 – 2-roms leilighet 42,6 m^2
C304 – 2-roms leilighet 42,7 m^2
C305 – 2-roms leilighet 42,7 m^2
C306 – 3-roms leilighet 50,9 m^2
C307 – 3-roms leilighet 66,9 m^2
Bruksareal leiligheter 651,5 m^2.

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Plan 4.etasje – 14 leiligheter
Børresensveg 4 B
B401 – 1-roms leilighet 25,5 m^2, takterrasse 24 m^2
B402 – 4-roms leilighet 100,5 m^2, takterrasse 20,7 m^2
B403 – 2-roms leilighet 50,3 m^2, takterrasse 20,7 m^2
B404 – 2-roms leilighet 42,7 m^2, takterrasse 20,7 m^2
B405 – 2-roms leilighet 35,3 m^2
B406 – 2-roms leilighet 43,0 m^2
B407 – 2-roms leilighet 44,2 m^2
Børresensveg 4 C
C401 – 2-roms leilighet 44,0 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C402 – 2-roms leilighet 43,6 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C403 – 2-roms leilighet 43,6 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C404 – 2-roms leilighet 42,7 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C405 – 2-roms leilighet 42,7 m^2
C406 – 3-roms leilighet 50,6 m^2
C407 – 3-roms leilighet 67,3 m^2.
Bruksareal leiligheter 676 m^2, fellesareal 28 m^2.

Plan 5.etasje – 9 leiligheter
Børresensveg 4 B
B501 – 4-roms leilighet 84,6 m^2, takterrasse 25,7 m^2
B502A – 3-roms leilighet 63,5 m^2, takterrasse 24 m^2
B502B – 3-roms leilighet 51,6 m^2, takterrasse 23,4 m^2
B503 – 4-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
B504 – 3-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
Børresensveg 4 C
C501 – 4-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
C502 – 3-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
C503 – 3-roms leilighet 82,8 m^2, takterrasse 32,8 m^2
C504 – 3-roms leilighet 75,6 m^2, takterrasse 32,8 m^2.
Bruksareal leiligheter 660 m^2, fellesareal 50 m^2.

- *Tomteareal m^2* : 2593

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : **Parkeringskjeller 230 m^2**

Plan 3. etasje – 13 leiligheter
Børresensveg 4 B
B301 – 1-roms leilighet 16,3 m^2
B302 – 4-roms leilighet 75,6 m^2
B303 – 2-roms leilighet 38,8 m^2
B304 – 3-roms leilighet 55,8 m^2
B305 – 2-roms leilighet 34,3 m^2
B306 – 2-roms leilighet 34,9 m^2.

Børresensveg 4 C
C301 – 2-roms leilighet 34,7 m^2
C302 – 2-roms leilighet 34,0 m^2
C303 – 2-roms leilighet 34,0 m^2
C304 – 2-roms leilighet 34,1 m^2
C305 – 2-roms leilighet 34,1 m^2
C306 – 3-roms leilighet 40,7 m^2

C307 – 3-roms leilighet 53,5 m^2.
Bruksareal leiligheter 521 m^2.

Plan 4.etasje – 14 leiligheter
Børresensveg 4 B
B401 – 1-roms leilighet 20,4 m^2
B402 – 4-roms leilighet 80,6 m^2
B403 – 2-roms leilighet 40,2 m^2
B404 – 2-roms leilighet 34,1 m^2
B405 – 2-roms leilighet 28,2 m^2
B406 – 2-roms leilighet 34,4 m^2
B407 – 2-roms leilighet 35,3 m^2
Børresensveg 4 C
C401 – 2-roms leilighet 35,2 m^2
C402 – 2-roms leilighet 34,9 m^2
C403 – 2-roms leilighet 34,9 m^2
C404 – 2-roms leilighet 34,1 m^2
C405 – 2-roms leilighet 34,1 m^2
C406 – 3-roms leilighet 40,5 m^2
C407 – 3-roms leilighet 53,8 m^2.
Bruksareal leiligheter 540,7 m^2.

Plan 5.etasje – 9 leiligheter
Børresensveg 4 B
B501 – 4-roms leilighet 67,7 m^2.
B502A – 3-roms leilighet 50,8 m^2.
B502B – 3-roms leilighet 41,3 m^2.
B503 – 4-roms leilighet 60,4 m^2.
B504 – 3-roms leilighet 60,4 m^2.
Børresensveg 4 C
C501 – 4-roms leilighet 60,4 m^2.
C502 – 3-roms leilighet 60,4 m^2.
C503 – 3-roms leilighet 66,2 m^2.
C504 – 3-roms leilighet 60,5 m^2.
Bruksareal leiligheter 528 m^2.

- *Eiendomsskatt m^2* : **Parkeringskjeller 1150 m^2.**

Plan 3. etasje – 13 leiligheter
Børresensveg 4 B
B301 – 1-roms leilighet 20,4 m^2
B302 – 4-roms leilighet 94,5 m^2, takterrasse 23,5 m^2
B303 – 2-roms leilighet 48,5 m^2
B304 – 3-roms leilighet 69,7 m^2
B305 – 2-roms leilighet 42,9 m^2
B306 – 2-roms leilighet 43,7 m^2.

Børresensveg 4 C
C301 – 2-roms leilighet 43,4 m^2
C302 – 2-roms leilighet 42,6 m^2
C303 – 2-roms leilighet 42,6 m^2
C304 – 2-roms leilighet 42,7 m^2
C305 – 2-roms leilighet 42,7 m^2
C306 – 3-roms leilighet 50,9 m^2

C307 – 3-roms leilighet 66,9 m^2.
Bruksareal leiligheter 651,5 m^2.

Plan 4.etasje – 14 leiligheter
Børresensveg 4 B
B401 – 1-roms leilighet 25,5 m^2, takterrasse 24 m^2
B402 – 4-roms leilighet 100,5 m^2, takterrasse 20,7 m^2
B403 – 2-roms leilighet 50,3 m^2, takterrasse 20,7 m^2
B404 – 2-roms leilighet 42,7 m^2, takterrasse 20,7 m^2
B405 – 2-roms leilighet 35,3 m^2
B406 – 2-roms leilighet 43,0 m^2
B407 – 2-roms leilighet 44,2 m^2
Børresensveg 4 C
C401 – 2-roms leilighet 44,0 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C402 – 2-roms leilighet 43,6 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C403 – 2-roms leilighet 43,6 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C404 – 2-roms leilighet 42,7 m^2, takterrasse 20,7 m^2
C405 – 2-roms leilighet 42,7 m^2
C406 – 3-roms leilighet 50,6 m^2
C407 – 3-roms leilighet 67,3 m^2.
Bruksareal leiligheter 676 m^2, fellesareal 28 m^2.

Plan 5.etasje – 9 leiligheter
Børresensveg 4 B
B501 – 4-roms leilighet 84,6 m^2, takterrasse 25,7 m^2
B502A – 3-roms leilighet 63,5 m^2, takterrasse 24 m^2
B502B – 3-roms leilighet 51,6 m^2, takterrasse 23,4 m^2
B503 – 4-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
B504 – 3-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
Børresensveg 4 C
C501 – 4-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
C502 – 3-roms leilighet 75,5 m^2, takterrasse 26,5 m^2
C503 – 3-roms leilighet 82,8 m^2, takterrasse 32,8 m^2
C504 – 3-roms leilighet 75,6 m^2, takterrasse 32,8 m^2.
Bruksareal leiligheter 660 m^2, fellesareal 50 m^2.

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.
Larkas Arkitekter DA Elvegata 19 2609 Lillehammer

Lillehammer kommune

Larkas Arkitekter DA
Elvegata 19

2609 LILLEHAMMER

Dato:11.04.2012
Vår ref.: KARSEN 10/2744-18
Arkivkode: HEIGB 200/554
Løpenum: 12/7752
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende BRUKSENDRING 2. ETG FRA KONTOR TIL BOLIG 18 LEILLIGHETER - MADSHUS PANORAMA Adr. Børresens veg 4, Gnr./Bnr. 200/554

Tiltakshaver: Storgaten Park AS
Ansvarlig søker: Larkas Arkitekter DA

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

Adresse:	Børresens veg 4	
Arbeidets art:	Bruksendring	
Byggets art:	Leiligheter	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	300237161-1	
Saksnummer for rammetillatelse:	10/2744-6	Dato: 02.11.2010
Saksnummer for igangsettingstillatelse:	10/2744-12	Dato: 17.06.2011

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Oppland Entreprenør AS	29.03.2012
YIT AS	29.03.2012
Ramsøy AS	29.03.2012
Østbye & Sletmoen AS	29.03.2012

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

Parkeringsdekning er løst ved frikjøp av 5 p.plasser, vedtak datert 30.03.12.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

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

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : **Plan 2. etasje – 18 leiligheter**
  B201 – 2-roms leilighet 31 m^2
  B202 – 2 roms leilighet 33 m^2
  B203 – 2 roms leilighet 36 m^2
  B204 – 2 roms leilighet 30 m^2
  B205 – 2 roms leilighet 29 m^2
  B206 – 2 roms leilighet 44 m^2
  B207 – 2 roms leilighet 43 m^2
  B208 – 2 roms leilighet 43 m^2
  B209 – 2 roms leilighet 31 m^2
  B210 – 2 roms leilighet 47 m^2
  C201 – 3 roms leilighet 69 m^2
  C202 – 2 roms leilighet 48 m^2
  C203 – 2 roms leilighet 38 m^2
  C204 – 2 roms leilighet 39 m^2
  C205 – 2 roms leilighet 32 m^2
  C206 – 2 roms leilighet 49 m^2
  C207 – 2 roms leilighet 45 m^2
  C208 – 2 roms leilighet 46 m^2

- *Tomteareal m^2* : 2593 m^2

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : **Plan 2. etasje – 18 leiligheter**
  B201 – 2-roms leilighet 25 m^2
  B202 – 2 roms leilighet 26 m^2
  B203 – 2 roms leilighet 29 m^2
  B204 – 2 roms leilighet 24 m^2
  B205 – 2 roms leilighet 23 m^2
  B206 – 2 roms leilighet 35 m^2
  B207 – 2 roms leilighet 34 m^2
  B208 – 2 roms leilighet 34 m^2
  B209 – 2 roms leilighet 25 m^2
  B210 – 2 roms leilighet 38 m^2
  C201 – 3 roms leilighet 55 m^2
  C202 – 2 roms leilighet 38 m^2
  C203 – 2 roms leilighet 30 m^2
  C204 – 2 roms leilighet 31 m^2
  C205 – 2 roms leilighet 26 m^2
  C206 – 2 roms leilighet 39 m^2
  C207 – 2 roms leilighet 36 m^2
  C208 – 2 roms leilighet 37 m^2

- *Eiendomsskatt m^2* : **Plan 2. etasje – 18 leiligheter**
  B201 – 2-roms leilighet 31 m^2
  B202 – 2 roms leilighet 33 m^2
  B203 – 2 roms leilighet 36 m^2
  B204 – 2 roms leilighet 30 m^2
  B205 – 2 roms leilighet 29 m^2
  B206 – 2 roms leilighet 44 m^2
  B207 – 2 roms leilighet 43 m^2
  B208 – 2 roms leilighet 43 m^2

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

B209 – 2 roms leilighet 31 m^2
B210 – 2 roms leilighet 47 m^2
C201 – 3 roms leilighet 69 m^2
C202 – 2 roms leilighet 48 m^2
C203 – 2 roms leilighet 38 m^2
C204 – 2 roms leilighet 39 m^2
C205 – 2 roms leilighet 32 m^2
C206 – 2 roms leilighet 49 m^2
C207 – 2 roms leilighet 45 m^2
C208 – 2 roms leilighet 46 m^2

Pipe:
➢ *Antall* : 0

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

Med hilsen

Kari Senderud
Konstituert fagansvarlig byggesak

Kopi til:
Sekretariat- Eiendomsskatt. - Brannsjefen.-
Storgaten Park AS, Storgaten 32, 2609 Lillehammer

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Dato:**20.03.2019**
Vår ref.: **ESPSANDV 17/10165-8**
Arkivkode: **FEIGB 200/554**
Løpenum: **19/8443**
Deres ref:

Morten M Haugom Bygn Ing
Elvegata 19

2609 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST

Vedrørende: **FERDIGATTEST MED ANSVARSRETT - SØKNAD OM FERDIGATTEST - NYBYGG UTVENDIGE BODER**
Adresse: **Børresens veg 4**, Gnr./Bnr.: **200/554**

Tiltakshaver: **Storgata park AS**
Ansvarlig søker: **Bygn.ing. Morten M. Haugom**

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype / bygningsnummer	300663901/garasjeuthus anneks til bolig	
Journalnummer for tillatelse:	17/10165-3	Dato: 29.11.17

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 01.10.18.

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

Arealopplysninger:

Areal tomt = 2930 m²
Nytt bebygd areal = 74 m²
Bygningstype: Utvendige boder
Følgende bruksareal (BRA) for bygningen, oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen
1. etg. H01	72 m²

Klageadgang:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Espen Sandvig
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver - Matrikkel/Eiendomsskatt

ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR BØRRESENS VEG 2 - 4
I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag, Prevista AS:	30.11.01
Revidert, Prevista AS:	05.11.02
Sist revidert, Lillehammer kommune:	18.03.03
Tilhørende plankart er sist revidert:	29.04.03.
Godkjent av kommunestyret:	22.05.03

1. **Tidligere reguleringsplan**
   Disse bestemmelsene erstatter i sin helhet bestemmelsene datert 15.07.87, som sammen med plankart datert 02.03.87 ble godkjent av kommunestyret den 29.10.87.

2. **Fellesbestemmelser**
   a. Tomteutnyttingen som er påført plankartets tittelfelt/tegnforklaring, beregnes ut fra forholdet mellom summen av bygningenes bruksareal i alle etasjer og netto tomteareal. Netto tomteareal er eiendommens areal innenfor regulert grense mot nabo, gate eller plass.
   b. Byggherren må forelegge forprosjekt for kommunen før byggemelding innsendes.

3. **Boligområdene - Børresens veg 2**
   a. Tak på nybygg på Børresens veg 2, mot gate og plass skal være skråtak i kombinasjon med flate tak. For øvrig tillates kombinasjoner av skrå og flate tak for Børresens veg 2.
   b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer over planert terreng på gårdsplass. Mindre deler av bebyggelsen kan oppføres i 4 etasjer. Innredet loft inngår i etasjetallet. Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m for noen del av bebyggelsen.
   Parkeringsdekningen for delområdet skal være slik:

Små leiligheter, 2 rom og kjøkken:	1,0 plass pr. leilighet.
Leiligheter med 3 rom og kjøkken:	1,5 plasser pr. leilighet.
Leilighet med 4 rom og kjøkken eller mer:	2,0 plasser pr. leilighet.

   c. 50% av boligområdets netto areal forbeholdes oppholdsarealer i det fri for beboerne.
   d. "Ekvivalent støynivå ved fasade skal ikke overstige 55 dBa for noen del av bygningen. Dokumentasjon må vedlegges byggemelding."
   e. Nødvendig støyskjerming skal ferdigstilles samtidig med Mesnadalsarmen, og er grunneierens ansvar. Jfr. brev av 29.06.87 vedlagt sakens dokumenter. Plasseringen skal skje etter vegvesenets anvisning.
   f. "Vedlagt byggemelding kreves en geoteknisk vurdering av tomta".

4. Områder for kombinerte formål bolig og næring – Børresens veg 4:

a. Tak på Børresens veg 4 skal være flate.

b. Innenfor formålet tillates kontor, forretning og lager, kombinert med boligbebyggelse.

c. Inntil 80 % av bebygget areal kan bebygges med inntil 5 etasjer og 15 m byggehøyde. Resten, min. 20 % av bebygget areal, kan bebygges med inntil 4 etasjer og 12,5 m byggehøyde. Den delen av taket over 4. etasje som ikke bebygges, kan benyttes til balkonger eller terrasser.

d. Parkeringsdekningen for delområdet skal være slik:

Kontor- og forretningsformål:	1,0 plass pr. 60 m^2 brutto gulvareal.
Lagerformål:	1,0 plass pr. 100 m^2 gulvareal.
Små leiligheter, 2 rom og kjøkken:	1,0 plass pr. leilighet.
Leiligheter med 3 rom og kjøkken:	1,5 plasser pr. leilighet.
Leilighet med 4 rom og kjøkken eller mer:	2,0 plasser pr. leilighet.

e. 50 % av boligområdets netto areal forbeholdes oppholdsarealer/parkering i det fri, for beboerne.

f. Sikring av bokvalitet:
Felles oppholdsområder skal etableres både på bakke-/gatenivå og på takterrasser.
For boliger skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- Det skal være oversiktlige adkomstforhold fra gatenivå til boligens inngangsdør.
- Det skal etableres heis i alle bygninger.
- 20 % av boligene skal ha livsløpsstandard.
- Det skal være daglig solinnfall i boligens felles oppholdsrom over hele året.
- Det skal etableres skjermet privat uteoppholdsareal på minimum 10 % av leilighetens bruksareal. Dette kan legges til balkong eller terasse.
- Det skal opparbeides direkte adgang til sikret felles uteoppholdsareal på terreng, min. 20 m^2 pr. leilighet. Dette skal være
  - sikret mot fare og rimelig skjermet mot forurensning og støy.
  - og tilgjengelig for alle grupper funksjonshemmede.

Boligopplysninger:

Sameiet Madshus Panorama		V³r ref.:	1826/56	Fødselsdato eier:	29.03.1957
Brørresens veg 4 E		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	22.01.1954
2615 LILLEHAMMER		Eiere:	Ingjerd Arnesen, Knut Rognlien		
Organisasjonsnr:	996 123 731	Seksjonsnr:	56		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 040

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	107
	Felleskostnader brørk allle	591
	Felleskostnader lik alle	765
	Avsetning vedlikehold	71
	Felleskostnader lik bolig	562
	Renter fellesl³n	345
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/bredb³nd	599

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	50 625	Gjeld siste ³rsoppg.:	50 947
Klient ajourf. l³n:	3 433 424	Klient gj. s. ³rsoppg.:	3 455 236

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 20958552042, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 28.05.2025: 8.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 28.05.2025: 3 433 424

Andel av saldo: 50 626

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ann Mari Skogvoll
Adresse:	Brørresens veg 4 C
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 92066367
E-post:	ann.mari.skogvoll@inn.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	50 947	Andre inntekter:	532
Annen formue:	8 660	Utgifter:	4 218		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Sameiet Madshus Panorama	Vår ref.:	1826/56	Fødselsdato eier:	29.03.1957
Bjørresens veg 4 E	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	22.01.1954
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Ingjerd Arnesen, Knut Rognlien		
Organisasjonsnr: 996 123 731				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2009
Gårds/bruksnr: 200/554 - seksjon:56
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2930.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	85608504

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.10.2009	Første innflytting:	02.10.2016	SSBnr:	H0207
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemløs:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Enkelte seksjoner har felles strømmåler. Disse betaler månedlig akonto beløp som avregnes årlig etter forbruk.

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

Seksjoner som har egen garasjeplass avregnes for strømforbruk i garasje årlig.

Enekelte seksjoner har montert gasspeis/grill veranda, gassforbruk avregnes årlig.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Madshus Panorama

Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9, Lillehammer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Etablering av vedlikeholdsfond
- 5.2 Endring husordensregler
- 5.3 Felles ladepunkt for el-biler på parkeringsplass

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr X ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av vedlikeholdsfond

Styret fremmer forslag om å opprette vedlikeholdsfond. Midlene som kreves inn settes inn på egen bankkonto og avsettes i balansen til øremerkede midler. Beløpet som kreves inn fordeles i henhold til sameiebrøken.

Formålet med vedlikeholdsfondet er å avsette øremerkede midler til å møte framtidas vedlikeholds behov. Midlene som kreves inn skal brukes til vedlikehold/oppgradering av fellesarealer, bygninger, utstyr og installasjoner. Styret i sameiet gis fullmakt til å belaste vedlikeholdsfondet.

Styret foreslår:

- Det kreves inn totalt kr 58.000,- per år som fordeles etter den seksjonerte brøk (gjennomsnitt kr 100,- per seksjon per måned) med oppstart 1. juli 2024.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere et vedlikeholdsfond i samsvar med det som er beskrevet i saks fremstillingen.

5.2 Endring husordensregler

Styret ønsker å endre enkelte punkter i husordensreglene, samt ett nytt punkt.

Se vedlegg, forslag til endringer i uthevet skrift.

Forslag til vedtak: Forslag til endringer godkjennes.

5.3 Felles ladepunkt for el-biler på parkeringsplass

Styret ønsker å etablere ett ladepunkt på sameiets parkeringsplass, dette er lovpålagt.

Kostanden er estimert til rundt kr 25.000,-, som fordeles med lik del på alle seksjonseiere.

Ved bruk av el-bil laderen betaler den enkelte for sitt forbruk, styret fastsetter prisen på strøm.

Forslag til vedtak: Det etableres felles ladepunkt i henhold til saks fremstillingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Sørum
Styremedlem, Elisabeth Børde
Styremedlem, Simen Sande Lien
Styremedlem, Ann Mari Skogvoll
Styremedlem, Ketil L. Jacobsen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Elisabeth Børde og Simen Sande Lien er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³ rsregnskap	575 369	774 260
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-3 109 527	-169 709
Tilbakefŋring av avskrivning	21 076	21 076
Kjŋp / salg anleggsmidler	-237 350	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 254 326	-50 258
B. Endring arbeidskapital	-71 475	-198 891
C. Arbeidskapital	503 894	575 369
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	996 215	872 237
Kortsiktiggjeld	-492 321	-296 868
C Arbeidskapital	503 894	575 369

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 862 860	1 655 700	1 724 152	2 072 882
Sum leieinntekt		1 862 860	1 655 700	1 724 152	2 072 882
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	35 151	31 000	32 000
Sum annen inntekt		0	35 151	31 000	32 000
Sum inntekt		1 862 860	1 690 851	1 755 152	2 104 882
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	3 525	3 500	8 460
Styrehonorar	3	60 000	25 000	60 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	21 076	21 076	21 100	0
Driftskostnad					
Energikostnad		250 653	404 442	150 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	242 005	259 857	245 000	267 000
Kommunale avgifter/renovasjon		202 699	159 914	186 000	215 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	15 195	49 775	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 270	5 919	5 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 211 512	278 802	2 500 500	180 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	6 600	7 000
Forretningsførerhonorar		80 030	77 775	80 000	84 400
Andre honorar		236 812	87 917	75 000	30 000
TV/bredb³nd		355 753	355 752	355 752	355 752
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 196	3 000	3 000
Kontingenter og gaver		0	397	1 000	1 000
Forsikringer		130 997	119 918	130 000	146 529
Andre kostnader		7 277	11 080	5 200	15 500
Sum kostnad		4 848 283	1 868 468	3 842 652	1 594 641
Driftsresultat		-2 985 422	-177 617	-2 087 500	510 241
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 190	23 660	0	18 000
Rentekostnad		173 294	15 752	140 000	261 452
Netto finansposter		124 104	-7 908	140 000	243 452
Årsresultat		-3 109 527	-169 709	-2 227 500	266 789
Overført sameiekapital		-3 109 527	-169 709	0	0
SUM OVERFØRINGER		-3 109 527	-169 709	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	317 301	101 027
Sum anleggsmidler		317 301	101 027
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	31 101
Kundefordringer		58 208	0
Kostnader til avregning		0	53 248
Andre kortsiktige fordringer		8 930	4 894
Forskuddsbetalte kostnader		142 322	112 202
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		786 755	670 791
Sum omløpsmidler		996 215	872 237
SUM EIENDELER		1 313 516	973 264

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 714 971	394 556
Sum opptjent egenkapital		-2 714 971	394 556
Sum egenkapital	9	-2 714 971	394 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 536 166	281 840
Sum langsiktig gjeld		3 536 166	281 840
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 689	12 466
Leverandørgjeld		472 097	239 882
Påløpne renter		1 535	8 008
Annen kortsiktig gjeld		0	36 513
Sum kortsiktig gjeld		492 321	296 868
Sum gjeld		4 028 487	578 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 313 516	973 264

Sted:_____ Dato:_____

Jan Sørum Styreleder	Simen Sande Lien Styremedlem	Ketil L. Jacobsen Styremedlem
Elisabeth Børde Styremedlem	Ann Mari Skogvoll Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 54 boligseksjoner.
Sameiet er oppfŋrt p³ gnr. 200 b.nr 554 i Lillehammer kommune.
Eiertomt p³ 2930,4 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring polise nr. 85608504.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 363 349	1 299 948
3618 Leietillegg strøm	680	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	355 752	355 752
3650 Innkrevde felleskostn. renter	107 516	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	35 563	0
Sum	1 862 860	1 655 700

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	35 151
Sum	0	35 151

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	25 000
Sum	68 460	28 525

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Asfaltering Fellesareal	Gressklipper	Infrastruktur El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	132 298	10 881	0
¡rets tilgang :	0	0	237 350
¡rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	132 298	10 881	237 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 699	6 529	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	75 599	4 352	237 350
¡rets avskrivninger :	18 900	2 176	0
Anskaffelses³r :	2021	2021	2023
Antatt levetid i ³r :	7	5	

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	38 028	37 699
6340 Heisalarm	0	10 961
6341 Brannalarm	22 674	19 466
6360 Annet renhold	575	24 117
6361 Fast renhold	95 850	90 071
6364 Matteleie	33 574	33 614
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	43 558	41 969
6392 Containerleie/tŋmming	3 803	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 943	1 960
Sum	242 005	259 857

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar Vedlikehold, E-post i Bonabo	15 195	49 775
Sum	15 195	49 775

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	4 778	0
6540 Inventar	631	2 190
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	4 243	2 296
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 618	0
6552 Driftsmateriell	0	1 433
Sum	19 270	5 919

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	17 034
6602 Vedlikehold VVS	22 058	23 112
6603 Vedlikehold elektro	14 738	999
6611 Vedlikehold heiser	39 166	161 167
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	1 217
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 065	20 277
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 751	0
6642 Snekkerarbeid	0	44 375
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	12 789	2 375
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	3 063 342	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	22 602	8 246
Sum	3 211 512	278 802

Konto 6650: Rehabilitering svalganger

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	394 556	-3 109 527	-2 714 971
Sum opptjent egenkapital	394 556	-3 109 527	-2 714 971
Sum egenkapital	394 556	-3 109 527	-2 714 971

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Gudbrandsdal	Sparebank 1 Gudbrandsdal
L³nenummer:	20958552042	20957866663
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2023	2011
Rentesats:	7.95 %	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	23.05.2023
Opprinnelig l³nebelnp:	3 600 000	425 000
L³nesaldo 01.01:	0	281 840
Avdrag i perioden:	63 834	281 840
Opptak i perioden:	3 600 000	0
L³nesaldo 31.12:	3 536 166	0
Saldo 5 ³r frem i tid:	3 055 883	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 20958552042	1	330 794	330 794
	1	260 704	260 704
	1	158 132	158 132
	1	98 298	98 298
	1	97 443	97 443
	1	85 477	85 477
	1	81 203	81 203
	1	78 638	78 638
	3	73 510	220 530
	1	72 655	72 655
	1	70 091	70 091
	1	68 381	68 381
	1	67 527	67 527
	1	62 398	62 398
	1	58 124	58 124
	1	56 415	56 415
	2	52 141	104 282
	3	51 286	153 858
	2	50 431	100 862
	2	47 012	94 024
	1	46 157	46 157
	2	45 303	90 606
	5	44 448	222 240
	10	43 593	435 930
	1	42 738	42 738
	2	41 029	82 058
	2	36 755	73 510
	2	33 336	66 672
	2	32 481	64 962
	1	31 626	31 626
	1	30 772	30 772
	1	29 062	29 062

Langsiktig gjeld

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Madshus Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Madshus Panorama

Styreleder	Jan Sørum (sign.)	30.03.2024
Styremedlem	Ketil L. Jacobsen (sign.)	28.03.2024
Styremedlem	Ann Mari Skogvoll (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Simen Sande Lien (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Børde (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Madshus Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Madshus Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 5KKEO-HLZ2Q-GPUSA-40FA5-FE1VK-2M858

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5KKEO-HLZ2Q-GPUSA-40FA5-FE1VK-2M858

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-03 17:38:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5KKEO-HLZ2Q-GPUSA-40FA5-FE1VK-2M8S8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Madshus Panorama

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Sørum
Styremedlem, Elisabeth Børde
Styremedlem, Simen Sande Lien
Styremedlem, Ann Mari Skogvoll
Styremedlem, Ketil L. Jacobsen

Styret i Sameiet Madshus Panorama består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Madshus Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Madshus Panorama ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 996123731
Sameiet Madshus Panorama består av 54 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Madshus Panorama er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 85608504. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Madshus Panorama har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll og oppfølging av gassanlegg
- Kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegg

Styrets arbeid

I styreperioden fra 14.06.23 - 25.05.24 har styret avholdt 10 styremøter.

Styret har gjennom året jobbet med og behandlet flere større og mindre saker, herunder bla:

- Utbedring av svalgang
- Ferdigstillelse av Elbil ladeanlegg i garasjeanlegget i kjelleren.
- Oppfølging av skadesak etter vannlekkasje ifm. utbedring av svalgang
- Dialog med advokat i USBL ang. sak om vannlekkasje i eierseksjon
- Oppfølging av lekkasje i garasje
- Oppfølging av diverse saker meldt inn fra beboere
- Brannsikring dører
- Vurdering av energibesparende tiltak, slik som utskifting av lysarmatur
- Oppfølging av avtale med vaktmester
- Oppfølging/noe utbedring av gress & uteareal
- Planlegging av utendørs el-bil lader

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER
Sameiet Madshus Panorama

Sist endret på årsmøte mai 2024

1 Beboeren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dette gjelder også overtredelser foretatt av personer beboeren har gitt adgang til eiendommen.

2. Mellom **kl 23.00** og kl 07.00 skal det være nattero i bygningen.
Det betyr at i dette tidsrom må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover **k1 23.00**, skal beboeren i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel blir gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Nattero må respekteres av alle!
Felles takterrasse skal ikke være i bruk etter kl. 22.00.

3. Alle ytterdører til trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst.

4. Garasjearealet i kjeller skal kun benyttes til parkering på anvist plass, med unntak av de tilfeller styret godkjenner annen bruk. Utleie av garasjeplasser kan ikke skje til andre enn blokkas beboere uten godkjenning fra styret. Beboeren må selv ordne forsikring av gjenstander som er oppbevart i fellesrom.

5. Rengjøring av fellesareal så som trapper og korridorer utføres i henhold til bestemmelser foretatt av styret. Det gjøres avtale med vaktmester om renhold av garasjen. Vedlikehold av tomt foretas på en slik måte styret til enhver tid fastsetter.

6. Søppel skal ikke oppbevares i fellesarealet (ganger etc). Alt søppel skal kastes umiddelbart i Sameiets søppelkasser. Bleier, bind/tamponger må ikke kastes i toalettet. Gjenstander som ikke går ned i søppeldunkene skal ikke hensettes ved søppeldunkene. Større gjenstander må ikke settes i ganger eller i fellesarealene utenfor egne boder, så de er til hinder for andre beboere.

7. Vaktmestertjenesten utføres i henhold til instruks fastsatt av styret.
Mindre vaktmesteroppdrag noteres på liste på oppslagstavler innenfor innganger uten å involvere styret. Større avvik og skader som har betydning for blokka meldes umiddelbart via e-post til styrets leder. Hasteavvik meldes styrets leder via telefon.

8. Utendørs parkeringsplasser er reservert til beboere og gjesteparkering. Hver beboer får ett parkeringsoblat til privat bruk. Dette parkeringsoblatet kan også benyttes til gjesteparkering i forbindelse med besøk til beboeren. Styret kan fastsette regler for bruk av plassene og parkeringsoblatene.

9. Det må ikke forkomme risting og banking av sengeklær, tepper etc. utover balkongene. Det er ikke tillatt å slippe eller kaste gjenstander ut fra balkongene. Eneste unntak er at snø kan kastes ut. Hvis det blir mye snø og snøsmelting eller regnvær, kan nemlig vannet presse seg inn i huset hvis snøen stenger for normalt avløp.

10. Det må ikke parkeres foran nordre inngang.

11. **Lading av elbiler i garasjen skal skje via ladepunkter etablert i fellesanlegg i 2023, evt. Ved nye punkter tilknyttet dette systemet i ettertid. Eget ladepunkt etablert før dette i tråd med styrets godkjenning kan fortsatt benyttes. Lading via egen etablert 16 amp kurs er ikke i tråd med regelverket og tillates ikke.**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Madshus Panorama onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mildfrid Hagen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13.

Antall fullmakter: 4.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent, som styret fordeler selv.

5. Andre saker

5.1 Etablering av vedlikeholdsfond

Styret fremmer forslag om å opprette vedlikeholdsfond. Midlene som kreves inn settes inn på egen bankkonto og avsettes i balansen til øremerkede midler. Beløpet som kreves inn fordeles i henhold til sameiebrøken.

Formålet med vedlikeholdsfondet er å avsette øremerkede midler til å møte framtidas vedlikeholds behov. Midlene som kreves inn skal brukes til vedlikehold/oppgradering av fellesarealer, bygninger, utstyr og installasjoner. Styret i sameiet gis fullmakt til å belaste vedlikeholdsfondet.

Styret foreslår:

- Det kreves inn totalt kr 58.000,- per år som fordeles etter den seksjonerte brøk (gjennomsnitt kr 100,- per seksjon per måned) med oppstart 1. juli 2024.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å etablere et vedlikeholdsfond i samsvar med det som er beskrevet i saks fremstillingen.

5.2 Endring husordensregler

Vedtak:
Forslag til endringer i husordensreglene ble godkjent.

5.3 Felles ladepunkt for el-biler på parkeringsplass

Styret ønsker å etablere ett ladepunkt på sameiets parkeringsplass, dette er lovpålagt.

Kostanden er estimert til rundt kr 25.000,-, som fordeles med lik del på alle seksjonseiere.

Ved bruk av el-bil laderen betaler den enkelte for sitt forbruk, styret fastsetter prisen på strøm.

Vedtak:
Det etableres felles ladepunkt i henhold til saks fremstillingen.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mildfrid Hagen for 2 år.

Valgt ble: Elisabeth Børde for 1 år.

Protokoll for Sameiet Madshus Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Mildfrid Hagen (sign.)	30.05.2024



INNKALLING 2025

Sameiet Madshus Panorama

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Fabrikken, Løkkegata 9, Lillehammer

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Madshus Panorama

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9

Etter årsmøtet vil det bli avholdt beboermøte.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til honorar blir lagt fram på møtet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Sørum
Styremedlem, Elisabeth Børde
Styremedlem, Ann Mari Skogvoll
Styremedlem, Ketil L. Jacobsen
Styremedlem, Mildfrid Hagen

5.1 Valg av leder

Jan Sørum er på valg.

Forslag til vedtak: Ann Mari Skogvoll, ny, 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ann Mari Skogvoll, Elisabeth Børde og Ketil L. Jacobsen er på valg.

Forslag til vedtak: Ketil Øyri, ny, 2 år.

Elisabeth Børde, gjenvalg 1 år.

Ketil L. Jacobsen, gjenvalg 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**503 894**	**575 369**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	90 164	-3 109 527
Tilbakeføring av avskrivning	21 076	21 076
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-237 350
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-80 929	3 254 326
Endringer i andre langsiktige poster	-29 287	0
B. Endring arbeidskapital	**1 024**	**-71 475**
C. Arbeidskapital	**504 918**	**503 894**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	679 985	996 215
Kortsiktiggjeld	-175 068	-492 321
C Arbeidskapital	**504 918**	**503 894**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Madshus Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 115 212	1 862 860	2 072 882	2 175 194
Sum leieinntekt		**2 115 212**	**1 862 860**	**2 072 882**	**2 175 194**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	73 852	0	32 000	39 000
Sum annen inntekt		**73 852**	**0**	**32 000**	**39 000**
Sum inntekt		**2 189 064**	**1 862 860**	**2 104 882**	**2 214 194**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	8 460	8 500
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	21 076	21 076	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		270 538	250 653	200 000	240 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	249 519	242 005	267 000	279 000
Kommunale avgifter/renovasjon		231 756	202 699	215 000	255 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	23 380	15 195	15 000	22 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 413	19 270	6 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	285 331	3 211 512	180 000	303 000
Revisjonshonorar		6 853	6 544	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		84 352	80 030	84 400	87 675
Andre honorar	9	59 344	236 812	30 000	39 000
Kontorkostnad		23	0	0	0
TV/bredbånd		380 052	355 753	355 752	388 152
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	3 000	0
Kontingenter og gaver		965	0	1 000	1 000
Forsikringer		151 382	130 997	146 529	168 500
Andre kostnader	10	12 533	7 277	15 500	16 600
Sum kostnad		**1 848 976**	**4 848 283**	**1 594 641**	**1 883 327**
Driftsresultat		**340 087**	**-2 985 422**	**510 241**	**330 867**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 140	49 190	18 000	49 838
Rentekostnad		286 063	173 294	261 452	272 388
Netto finansposter		**249 923**	**124 104**	**243 452**	**222 550**
Årsresultat		**90 164**	**-3 109 527**	**266 789**	**108 317**
Andre overføringer		29 287	0	0	0
Overført sameiekapital		60 877	-3 109 527	0	0
SUM OVERFØRINGER		**90 164**	**-3 109 527**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Madshus Panorama

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	296 226	317 301
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	29 287	0
Sum anleggsmidler		**325 513**	**317 301**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 240	58 208
Kostnader til avregning		15 391	0
Andre kortsiktige fordringer		21 845	8 930
Forskuddsbetalte kostnader		146 737	142 322
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		494 772	786 755
Sum omløpsmidler		**679 985**	**996 215**
SUM EIENDELER		**1 005 498**	**1 313 516**

Balanse 2024 Sameiet Madshus Panorama

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		29 287	0
Annen egenkapital		-2 654 093	-2 714 971
Sum opptjent egenkapital		**-2 624 806**	**-2 714 971**
Sum egenkapital	**12**	**-2 624 806**	**-2 714 971**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 455 237	3 536 166
Sum langsiktig gjeld		**3 455 237**	**3 536 166**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		46 198	18 689
Leverandørgjeld		127 322	472 097
Påløpne renter		1 548	1 535
Sum kortsiktig gjeld		**175 068**	**492 321**
Sum gjeld		**3 630 305**	**4 028 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 005 498**	**1 313 516**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Sørum
Styreleder

Ann Mari Skogvoll
Styremedlem

Mildfrid Hagen
Styremedlem

Elisabeth Børde
Styremedlem

Ketil L. Jacobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Sameiet består av 54 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 200 b.nr 554 i Lillehammer kommune.
Eiertomt på 2930,4 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring polise nr. 85608504.

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 368 348	1 363 349
3618 Leietillegg strøm	1 015	680
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	355 752	355 752
3625 Vedlikeholdsfond	28 992	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	278 367	107 516
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	82 738	35 563
Sum	**2 115 212**	**1 862 860**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	73 852	0
Sum	**73 852**	**0**

Konto 3990: Leie basestasjon 2023 og 2024

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**68 460**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Asfaltering Fellesareal	Gressklipper	Infrastruktur El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	132 298	10 881	237 350
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	132 298	10 881	237 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	75 599	8 705	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 699	2 176	237 350
Årets avskrivninger :	18 900	2 176	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2023
Antatt levetid i år :	7	5	

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	39 787	38 028
6341 Brannalarm	23 815	22 674
6360 Annet renhold	0	575
6361 Fast renhold	100 451	95 850
6364 Matteleie	38 391	33 574
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 508	43 558
6392 Containerleie/tømming	0	3 803
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 568	3 943
Sum	**249 519**	**242 005**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMSVedlikehold/E-post i Bonabo	23 380	15 195
Sum	**23 380**	**15 195**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	100	4 778
6540 Inventar	0	631
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 077	4 243
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	782	9 618
6552 Driftsmateriell	454	0
Sum	**3 413**	**19 270**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	13 339	0
6602 Vedlikehold VVS	49 058	22 058
6603 Vedlikehold elektro	58 320	14 738
6611 Vedlikehold heiser	85 080	39 166
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 463	28 065
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 750	8 751
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	13 191	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 680	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	509	0
6648 Vedlikehold dører og porter	20 610	12 789
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	3 063 342
6663 Vedlikehold ventilasjon	9 330	22 602
Sum	**285 331**	**3 211 512**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	20 125	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 525	26 875
6720 Juridisk honorar	8 109	0
6730 Teknisk honorar	24 585	209 937
Sum	**59 344**	**236 812**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	6 866	2 185
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 100	2 800
7770 Betalingskostnader	1 087	1 118
7773 Omkostninger innkreving	2 481	1 173
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**12 533**	**7 277**

Note 11 - Øremerkede midler

Overføring til vedlikeholdsfond. Disse er plasert på egen sparekonto.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	29 287	29 287
Årets resultat	-2 714 971	60 878	-2 654 093
Sum opptjent egenkapital	**-2 714 971**	**90 165**	**-2 624 806**
Sum egenkapital	**-2 714 971**	**90 165**	**-2 624 806**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Gudbrandsdal**
Lånenummer:	**20958552042**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	8.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 536 166
Avdrag i perioden:	80 929
Lånesaldo 31.12:	**3 455 237**
Saldo 5 år frem i tid:	2 946 365

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958552042	1	323 224	323 224
	1	254 737	254 737
	1	154 513	154 513
	1	96 048	96 048
	1	95 213	95 213
	1	83 520	83 520
	1	79 344	79 344
	1	76 839	76 839
	3	71 828	215 484
	1	70 992	70 992
	1	68 487	68 487
	1	66 816	66 816
	1	65 981	65 981
	1	60 970	60 970
	1	56 794	56 794
	1	55 123	55 123
	2	50 947	101 894
	3	50 112	150 336
	2	49 277	98 554
	2	45 936	91 872
	1	45 101	45 101
	2	44 266	88 532
	5	43 431	217 155
	10	42 595	425 950
	1	41 760	41 760
	2	40 090	80 180
	2	35 914	71 828
	2	32 573	65 146
	2	31 738	63 476
	1	30 903	30 903
	1	30 067	30 067
	1	28 397	28 397

Langsiktig gjeld

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Madshus Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Madshus Panorama

Styreleder	Jan Sørum (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Ann Mari Skogvoll (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Børde (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Mildfrid Hagen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ketil L. Jacobsen (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Madshus Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HZZ3A-SJN74-U4845-6WI62-1NS2B-5NMF7

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HZZ3A-SJN74-U4845-6WI62-1NS2B-5NMF7

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-01 12:10:24 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HZZ3A-SJN74-U4845-6WI62-1NS2B-5NMF7

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Madshus Panorama

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Sørum
Styremedlem, Elisabeth Børde
Styremedlem, Ann Mari Skogvoll
Styremedlem, Ketil L. Jacobsen
Styremedlem, Mildfrid Hagen

Styret i Sameiet Madshus Panorama består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Madshus Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Madshus Panorama ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 996123731

Sameiet Madshus Panorama består av 54 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Madshus Panorama er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 85608504. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Madshus Panorama bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Det er gjort en grundig og nødvendig revisjon av gassanlegget i sameiet og gasstanken har blitt kontrollert og godkjent. Vi har knyttet til oss Åndheim Kulde som samarbeidspartner. De utfører nødvendig vedlikehold og årlig service på gassanlegget.
- Det har blitt gjort en risikovurdering av plasseringen til gasstanken i forhold til avfallsdunkene i bakgården og utført en rotasjon på dunkene for å få minst brennbart avfall nært gasstanken.
- Det er gjort avtale med El-Installasjon om vedlikehold og oppfølging av brannmeldere, brannslanger, rømningsskilt og brannteknisk. Pulverapparatene i leilighetene er noe den enkelte selv må følge med på og bytte ut når de er utgått. El-installasjon er vår "huselektriker" og kan også benyttes av beboere som ønsker utført el. arbeider i sin boenhet for egen regning. De kjenner bygget godt etter noe vedlikehold de siste årene.
- Styret har sjekket rutinene for brannøvelser i sameiet. Sameiet er ikke pålagt å

avholde brannøvelser men det anbefales hvert 3 år om behov.
- Skjerpet rutiner for personlige eiendeler i fellesarealer for å sikre frie rømningsveier ved evakuering og forbedret renhold.
- Styret er i gang med oppdatering og merking av dører med nummerering og merking av etasjenr. i trappeløpene.
- Det er forbedret rutiner rundt håndtering av brannvarsling.

Oppdaterte rutiner og arbeidsoppgaver for vaktmester med egne varslingslister på oppslagstavlene.

Styrets arbeid

- Styret har i løpet av året siden forrige årsmøte hatt 7 styremøter (inkl.1 i April 2025). Møtene avholdes på et møterom i Fabrikken.
- Vi har i løpet av året hatt 1 ny skadesak i sameiet.
- Sameiet har i løpet av året fått montert el-billader utendørs på parkeringen.
- Styret har også gjennomført vedlikehold på plenen slik at den i fjor fremstod som grønnere og friskere.
- Styret har sørget for beplantning.
- Styret har startet planer om å installere LED belysning i begge trappeløpene i løpet av 2025. Årsaken er at lysstoffrørene som i dag benyttes ikke er lett få tak i lengre. Disse er faset ut og er ikke lovlige. I tillegg vil sameiet spare store summer på strøm i året ved å montere led belysning sammen med bevegelsessensorer. Neste steg vil være å bytte ut veggmonterte lysarmaturer i alle korridorene innvendig i fellesarealene til takmontert led belysning med bevegelsessensorer.
- Det er også blitt montert LED belysning i begge heisene i løpet av året.
- Inngangsdørene har blitt malt og trappeløpenes vegger ble skikkelig rengjort av de som utfører daglig renhold. Dette repeteres ved behov.
- Styret har planer om å få reparert fasadene ved inngang E og videre mot inngang C og rundt bygget der murpussen har flasset av. Vi er i dialog med murerfirma om dette uten å ha mottatt noen pris på arbeidene. Deretter må noen av de samme flatene overmales.
- Dørpumpe på svalgangen 5 etg. inngang syd er blitt reparert i vår etter at den sluttet å virke.
- Det er gjort vedlikehold og oppgraderinger på varmtvannsberedere i 2 etg. teknisk rom etter et par brannalarmer samme døgn i fjor.
- Sameiet er tilknyttet USBL og benytter BONABO som informasjonskanal mellom styret og sameiets beboere. Dette fungerer veldig bra. Både via e-poster og meldingstjeneste. Portalen gjør at vi nå jobber papirløst i styret. Ved utskifting av styremedlemmer vil all historikk om utførte tiltak og arbeider fremdeles ligge i portalen for bedre informasjon og oppfølging de påfølgende år.
- Sørge for at dekket på svalgangen blir reparert i sommer i henhold til reklamasjonen som er meldt inn til utførende entreprenør.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Madshus Panorama tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Fabrikken, Løkkegata 9, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Berit Hoelseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent som styret fordeler selv.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Ann Mari Skogvoll for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ketil Øyri for 2 år.

Valgt ble: Elisabeth Børde for 1 år.

Valgt ble: Ketil L. Jacobsen for 2 år.

Protokoll for Sameiet Madshus Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Berit Petrine Hoelseth (sign.)	07.05.2025

HUSORDENSREGLER
Sameiet Madshus Panorama

Sist endret på årsmøte mai 2024

1 Beboeren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dette gjelder også overtredelser foretatt av personer beboeren har gitt adgang til eiendommen.

2. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i bygningen.
Det betyr at i dette tidsrom må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover k1 23.00, skal beboeren i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel blir gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Nattero må respekteres av alle!
Felles takterrasse skal ikke være i bruk etter kl. 22.00.

3. Alle ytterdører til trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst.

4. Garasjearealet i kjeller skal kun benyttes til parkering på anvist plass, med unntak av de tilfeller styret godkjenner annen bruk. Utleie av garasjeplasser kan ikke skje til andre enn blokkas beboere uten godkjenning fra styret. Beboeren må selv ordne forsikring av gjenstander som er oppbevart i fellesrom.

5. Rengjøring av fellesareal så som trapper og korridorer utføres i henhold til bestemmelser foretatt av styret. Det gjøres avtale med vaktmester om renhold av garasjen. Vedlikehold av tomt foretas på en slik måte styret til enhver tid fastsetter.

6. Søppel skal ikke oppbevares i fellesarealet (ganger etc). Alt søppel skal kastes umiddelbart i Sameiets søppelkasser. Bleier, bind/tamponger må ikke kastes i toalettet. Gjenstander som ikke går ned i søppeldunkene skal ikke hensettes ved søppeldunkene. Større gjenstander må ikke settes i ganger eller i fellesarealene utenfor egne boder, så de er til hinder for andre beboere.

7. Vaktmestertjenesten utføres i henhold til instruks fastsatt av styret. Mindre vaktmesteroppdrag noteres på liste på oppslagstavler innenfor innganger uten å involvere styret. Større avvik og skader som har betydning for blokka meldes umiddelbart via e-post til styrets leder. Hasteavvik meldes styrets leder via telefon.

8. Utendørs parkeringsplasser er reservert til beboere og gjesteparkering. Hver beboer får ett parkeringsoblat til privat bruk. Dette parkeringsoblatet kan også benyttes til gjesteparkering i forbindelse med besøk til beboeren. Styret kan fastsette regler for bruk av plassene og parkeringsoblatene.

9. Det må ikke forkomme risting og banking av sengeklær, tepper etc. utover balkongene. Det er ikke tillatt å slippe eller kaste gjenstander ut fra balkongene. Eneste unntak er at snø kan kastes ut. Hvis det blir mye snø og snøsmelting eller regnvær, kan nemlig vannet presse seg inn i huset hvis snøen stenger for normalt avløp.

10. Det må ikke parkeres foran nordre inngang.

11. Lading av elbiler i garasjen skal skje via ladepunkter etablert i fellesanlegg i 2023, evt. Ved nye punkter tilknyttet dette systemet i ettertid. Eget ladepunkt etablert før dette i tråd med styrets godkjenning kan fortsatt benyttes. Lading via egen etablert 16 amp kurs er ikke i tråd med regelverket og tillates ikke.

VEDTEKTER
for
Sameiet Madshus Panorama
(sist endret 13.juni 2023)

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Madshus Panorama.** Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 29.10. 2009

2. Eiendommen

Eiendommen har adresse Børresensveg 4, 2615 Lillehammer, med matrikkel gnr. 200, bnr 554 i Lillehammer kommune. Tomten er bebygget med kombinert bolig- og næringsbygg som er oppdelt i 57 seksjoner hvorav 3 næringsseksjoner og 54 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Enerett til bruk av disse følger av hvert vedlegg til disse vedtektene og er en del av disse.

Stamledningsnettet for vann, gass og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til hoved-sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner, herunder kabel-tv og bredbåndnett, som skal tjene seksjonseiernes felles behov. Bygningskroppen tilhører den/de seksjoner som er i enheter.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

5. Garasjer:

Bruksretten til garasjeplassene er midlertidig eksklusiv i inntil 60 år tildelt følgende seksjoner:

Seksjon nr	Garasjepla s s	Seksjon nr	Garasjeplass	Seksjon nr	Garasjeplass
2	30	**5**	16	**6**	17
8	12	**12**	27	**14**	19
15	29	**18**	5	**21**	21
25	32	**26**	26	**28**	20
29	18	**31**	6	**32**	22
33	23	**34**	24	**35**	28
36	25	**37**	31	**38**	1,2,3,4
39	7,8,9	**40**	10,11	**43**	14
56	15	**57**	13		

Overdragelse av bruksretten mellom seksjonseiere kan bare skje ved vedtektsendring.

6. Næringsseksjonenes avfall.

Nærings seksjonene har ansvaret for eget avfall. Containere kan ikke plasseres på sameiets tomt.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ut fra reguleringsbestemmelsene forutsatt at det skal være bolig og næringsvirksomhet på eiendommen..

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret

7. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen samt vinduer og verandadører med glass og kanner. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann-, gass og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Ved likehold av takflater utvendige flater og fellesarealer som trapper og ganger er felles ansvar i henhold til seksjonsbrøken. Det samme er utvendig vedlikehold og drift av utomhus arealene.
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

8. Fordeling av felleskostnader

Følgende felleskostnader bæres av næringsseksjonene og boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter andeler med lik del til hver seksjon:

- Vaktmestertjenester.
- Snøbrøyting.
- Regnskap og revisjon.

Følgende felleskostnader bæres av næringsseksjonene og boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter seksjonsbrøken:

- Forsikring av bygning og fellesarealer.
- Vedlikehold av utvendige fasader og takflater.
- Avsetning til vedlikeholdsfond.

Følgende felleskostnader bæres av boligseksjonene og fordeles likt med i del pr seksjon.

- Drift og vedlikehold av heiser.
- Vask og vedlikehold av fellesarealer som trapper og ganger, herunder også lys og strøm.
- Gass til terrasser og fellesbruk som ikke registreres på egne målere.

Felles ansvar og forpliktelser hefter på den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk i henhold til seksjonsloven.

9. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer for folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

10.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over *alle saker* som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige seksjonseiere.

10.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver av seksjonene har en stemme.

Sameiet har da til sammen 57 stemmer

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves tilslutning fra $^2/_3$ av stemmene. Likeledes kreves samme vedtak om:

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

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

e) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameieme i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til annet formål el

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameieme på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige stemmer.

10.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende **år,**
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) eventuelt velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
7) eventuelt velge regnskapsfører når tidligere skal fratre.
8) Behandle forslag fra styret
9) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

11. Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt blant disse. Det skal være minst en representant fra hver av seksjonstypene.

Ved valget anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

11.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseieme og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning,

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha regnskapsfører og revisor.

13 Mislighold

13.1 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige bruker; kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

14. Forholdet til LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65.

11.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseieme og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning,

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for / foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha regnskapsfører og revisor.

13 Mislighold

13.1 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige bruker; kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til **bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).**

14. Forholdet til LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner
av 16 juni 2017 nr. 65.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251238
Vår referanse: 3765899/26526019
Bestilling: C3 2025-05-30 (7) 38

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
402539	200	23.5.2012	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	554	0	1

[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

Attestert kopi av dok.nr. 2012/402539/200
Uthentet 2025-05-30 10:04
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601260802
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
100652	BJØRNESTAD JONNY	H0201	BØRRESENS VEG 2 A, 2615 LILLEHAMMER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0501	200	554

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
09 MAI 2012
LILLEHAMMER KOMMUNE

Magnus A. Hjelmeland

Doknr: 402539 Tinglyst: 23.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Begjæring[1] om ~~oppdeling~~ i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0501	LILLEHAMMER	200	354		1 40 41

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
980749366	Storgata Park A/S	
100652 [redacted]	Jenny Bjørnstad	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	39		13	B	53	B	25	B	57	B	37	B	92	B	49	B	38	
2	B	114	B	14	B	82	B	26	B	66	B	38	N	305		50	B	68	
3	B	38	B	15	B	115	B	27	B	52	B	39	N	387		51	B	86	
4	B	59	B	16	B	59	B	28	B	79	B	* 40	N	195 ~~44~~		52	B	48	
5	B	53	B	17	B	54	B	29	B	101	B	* ~~41~~	~~B~~	~~43~~		53	B	48	
6	B	86	B	18	B	57	B	30	B	73	B	42	B	37		54	B	39	
7	B	57	B	19	B	52	B	31	B	61	B	43	B	36		55	B	54	
8	B	52	B	20	B	43	B	32	B	86	B	44	B	55		56	B	61	
9	B	57	B	21	B	57	B	33	B	85	B	45	B	52		57	B	55	
10	B	52	B	22	B	57	B	34	B	86	B	46	B	50		* 58	B	43	
11	B	57	B	23	B	57	B	35	B	86	B	47	B	51		59			
12	B	66	B	24	B	57	B	36	B	95	B	48	B	60		60			

Sum tellere: 4137 = nevner: 4137

* = Rettet av kommunen

4. Supplerende tekst[7]

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

Tidligere seksjon 40 og 41 er slått sammen og fått seksjonsnummer 40. Tidligere Seksjon nr 1 er blitt en boligseksjon og er oppdelt i 18 seksjoner som har fått seksjonsnummer ~~41 til 57 og nr. 1~~

* 42 til 58 og nr. 1 * Rettet av kommunen.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillehammer 12/2 2012	CARL ASTRUP BJØRG HAVDER TONNY BJERNSTAD	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

[X] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt *
[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

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

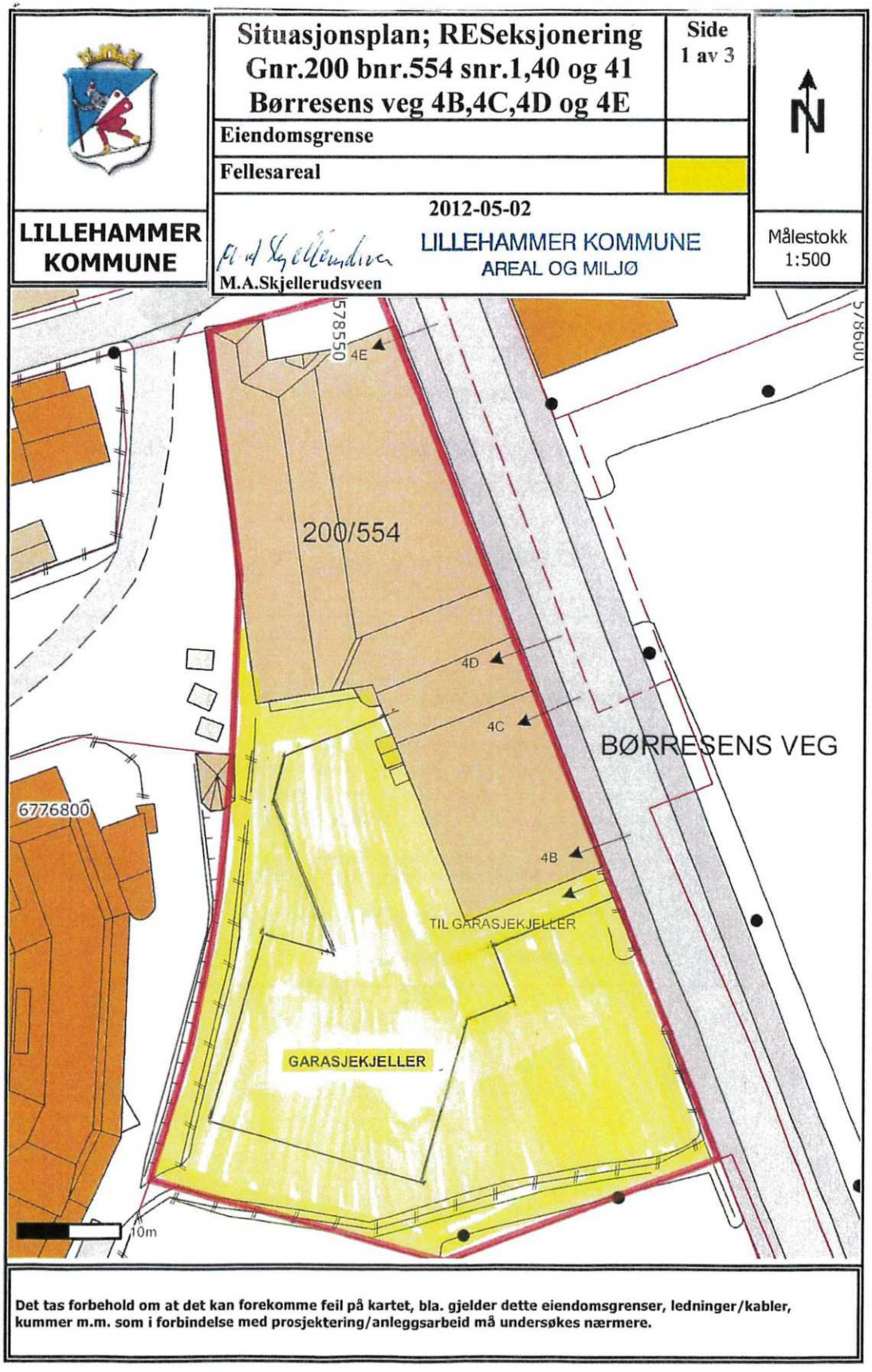
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
200	554	----	1,40,41 og 42-58	Lillehammer	kommune

Dato	Stempel og underskrift
Lillehammer 2012-05-10	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ Magnus A.Skjellerudsveen

Noter:

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

Utskrift [redacted]

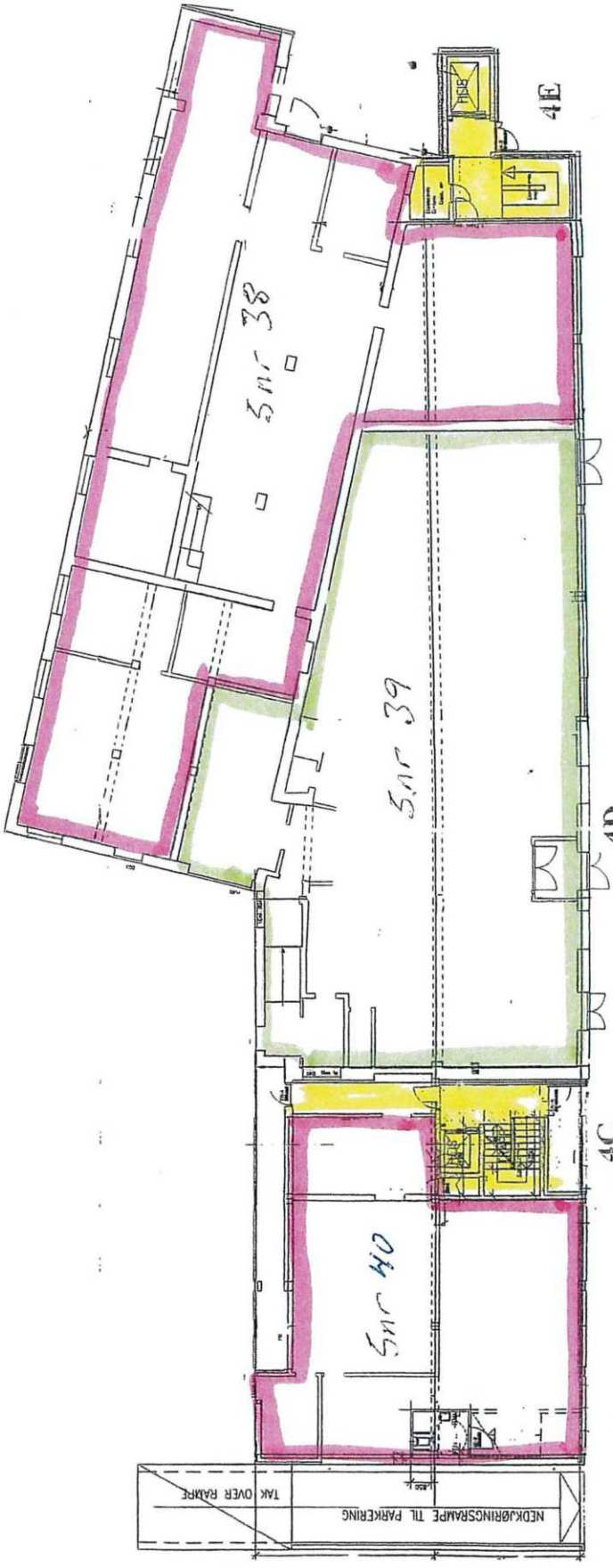


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Rettet av kommunen 7/5-12

Plantegning; RESeksjonering Gnr.200 bnr.554 snr.1,40 og 41 Børresens veg 4B,4C,4D og 4E 1.etasje	Side 2 av 3
Farge + tall = tilsvarende snr.	
Fellesareal	
2012-05-02	
M.A.Skjellerudsveen	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ



Plantegning; RESeksjonering Gnr.200 bnr.554 snr.1,40 og 41 Børresens veg 4B,4C,4D og 4E 2.etasje	Side 3 av 3
Farge + tall = tilsvarende snr.	
Fellesareal	
2012-05-02 M.A.Skjellerudsveen	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ

Lillehammer kommune

Kopi bekreftes

Dato: 02.05.2012
Vår ref.: MAGSKJ 12/842-3
Arkivkode: HEIGB 200/554
Løpenum: 12/9664
Deres ref:

Storgata Park A/S
Postboks 444

2603 LILLEHAMMER

Vedlegg: Situasjonsplan og 2 plantegninger

RESEKSJONERING GNR.200 BNR.554 SNR. 1, 40 OG 41 - BØRRESENS VEG 4A-AE. TILLATELSE

Bakgrunn:

Begjæring om **RE**seksjonering av eiendommene gnr.200 bnr.554 snr.1, 40 og 41 i 16 nye seksjoner fikk kommunen (tjenesteområde areal og miljø) til behandling 02.02.2012. Hjemmelshaver til seksjon 1 er Storgata Park AS, underskrevet av Bjørg Hauger og Carl Astrup. Hjemmelshaver til seksjonene 40 og 41 er Jonny Bjørnestad, som også har underskrevet på begjæringen.

Hva reseksjoneringen går ut på:

Alle 3 seksjonene er før **RE**seksjoneringen næringsseksjoner. Seksjon 1 ligger i byggets 2. etasje, mens seksjonene 40 og 41 ligger i 1. etasje.
Endringene er slike:

1. Seksjonene 40 og 41 slås sammen til seksjon 40. Seksjon 41 utgår da.
2. På seksjon 1 opprettes 17 nye boligseksjoner, uten tilleggsareal verken bygning (B) eller grunn (G). Snr.1 består, men endrer formål fra næringsseksjon til boligseksjon.

Etter reseksjoneringen blir det 3 næringsseksjoner (snr. 38, 39, 40) og 54 boligseksjoner, (fra og med 1 til og med 37, samt fra og med 42 til og med 58).

Eiendommen:

Eiendommen er i forhold til eierseksjonsloven en kombinert bolig/næringseiendom.
For registrering i MATRIKKELEN (det offisielle **E**iendoms-, **A**dresse- og **B**ygningsregisteret) er bygningskomplekset registrert 6 **A**dresseenheter. Bygningsmassen fordeler seg over 7 plan; **K**jelleretasje, **1**. etasje, **2**. etasje, **3.** etasje, **4**. etasje og **5**.etasje samt **T**akterrasse.
Kjelleretasjen består av: tilleggsareal bygning (B) til seksjonene 2-37, fellesareal: i form av 32 parkeringsplasser, atkomstareal inkl. heis og tekniske rom.(Uforandret).
1. etasje består av: de 3 næringsseksjonene samt fellesareal som atkomst.
2. etasje består av: de 18 nye boligseksjonene samt fellesareal som atkomst.
3. etasje består av: 13 boligseksjoner samt fellesareal som takterrasse og atkomst.(Uforandret.)
4. etasje består av: 14 boligseksjoner samt fellesareal som atkomst. (Uforandret).
5. etasje består av: 9 boligseksjoner samt fellesareal som atkomst. (Uforandret).
Takterrasse består av tilleggsareal (B) til 17 av boligseksjonene. (Uforandret).

AREAL OG MILJØ
Besøksadresse: Storgata 51
POSTADRESSE: Postboks 986, 2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Parkering skjer på fellesareal.

Innsendt materiale:
Begjæring om seksjonering er satt fram på fastsatt skjema med opplysninger om eiendommens betegnelse, seksjonenes formål, sameiebrøker, vedtekter, plantegninger og egenerklæring om at lovens krav er oppfylt.

Kommunens merknader:
Det foreligger ferdigattest på ombyggingen, datert 11.04.2012.
I forhold til innsendt materiale:

- Ved reseksjonering i form av sammenslåing av seksjonene 40 og 41, utgår seksjon 41. Sameiebrøk seksjon 40 blir sum seksjon 40 og 41 = 185/4137.
- Seksjon 41 gis ny registerbetegnelse, seksjon 58 med sameiebrøk 43/4137.

Kommunens vurdering:
Eierseksjonslovens krav er at hver hoveddel skal ha egen inngang. Videre skal hver boligseksjon ha kjøkken, bad, og wc innenfor hoveddelen. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Søknaden oppfyller disse kravene.

I henhold til eierseksjonslovens § 11 skal sameier med ni eller flere seksjoner registreres i foretaksregisteret. Dette er en oppgave for sameiestyret. Lovens krav for å gi seksjoneringstillatelse er etter kommunens vurdering oppfylt.

Adresser:
Adressene for seksjonene framgår under beskrivelsen av den enkelte seksjon.

De enkelte seksjoner:
Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 1 omfatter etter reseksjoneringen leiligheten helt syd byggets 2. etasje. Seksjonens formål endres fra næringsseksjon (N) til boligseksjon (B). Ny sameiebrøk etter reseksjoneringen er 39/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0202**.

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 40 ligger etter reseksjoneringen i byggets plan 1. etasje helt mot syd. Seksjonens formål er næringsseksjon (N). Sameiebrøken er 185/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 2 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4B**.

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 42 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje inntil trapp. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 37/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0201.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 43 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 36/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0204.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 44 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 35/4137. Atkomsten skjer fra

fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0205.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 45 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 52/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0208.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 46 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 50/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0206.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 47 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 51/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0207.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 48 ligger etter reseksjoneringen midt i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 60/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0204.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 49 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 38/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0203.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 50 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 68/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0202.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 51 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 86/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0201.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 52 ligger etter reseksjoneringen midt i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 48/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0205.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 53 ligger etter reseksjoneringen midt i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 48/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0206.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 54 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 39/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0207.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 55 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 54/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0208.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 56 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 61/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0209.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 57 ligger etter reseksjoneringen nord i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 55/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 3 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4E H0210.**

Gnr. 200 bnr. 554 seksjon 58 ligger etter reseksjoneringen helt syd i byggets 2.etasje. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 43/4137. Atkomsten skjer fra fellesareal. Seksjonen vises på side 2 av 3 plantegninger. Offisiell adresse er **Børresens veg 4C H0203.**

Fellesareal:
Alt areal ute er fellesarealer. På situasjonsplan er fellesarealene både ute og inne fargelagt gult.

Det er ikke foretatt befaring. I henhold til eierseksjonslovens § 7 er da behandlingsgebyret tre ganger rettsgebyret. For saker mottatt i 2012 blir gebyret kr.860 x 3 = kr. 2.580, pluss tinglysingsgebyret på kr.1.548. Det er sendt regning på behandlingsgebyret. Når dette er betalt, og klagefristen er ute og eventuelle klager er avgjort, vil begjæringen bli oversendt til Statens kartverk for tinglysing.

I samsvar med eierseksjoneringslovens § 9 gir Lillehammer kommune tillatelse til REseksjonering av eiendommen gnr. 200 bnr. 554 snr. 1 40, og 41 i henhold til søknaden på følgende vilkår:

1. **Eiendommen gnr. 200 bnr. 554 snr. 1, 40 og 41 tillates REseksjonert slik:**
   Seksjonene 40 og 41 slås sammen til seksjon 40. Ny sameiebrøk 185/4137.
   På seksjon 1 opprettes 17 nye boligseksjoner.
   Seksjon 1 endres fra næringsformål til boligformål.
2. **Avgrensningen av de enkelte seksjoner er slik de framgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger, stemplet av Lillehammer kommune – areal og miljø 2012-05-02.**

3. **Seksjonene 1, samt fra og med 42 til og med 58 skal benyttes som boligseksjoner. Seksjonene 40 er næringsseksjon. Sameiebrøkene er slik de framgår av *Begjæringen om oppdeling i eierseksjoner.***

Kommunens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen sendes Lillehammer kommune tjenesteområde areal og miljø – som etter kommunal behandling – vil oversende klagen til fylkesmannen til endelig avgjørelse. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Magnus A. Skjellerudsveen
Fagansvarlig kart og oppmåling

Kopi : Jonny Bjørnstad, Børresens veg 2A, 2615 Lillehammer

Børresens veg 4E

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	6 min 2.3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	10 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre park Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	5 min
CC Mat Lillehammer	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	8 min
Vitusapotek Storgata	8 min
Lillehammer Vinmonopol	9 min

SPORT

Norbanen	8 min
Busmoen treningsfelt	12 min
Fitnesspoint Lillehammer	5 min
Mudo Lillehammer	8 min

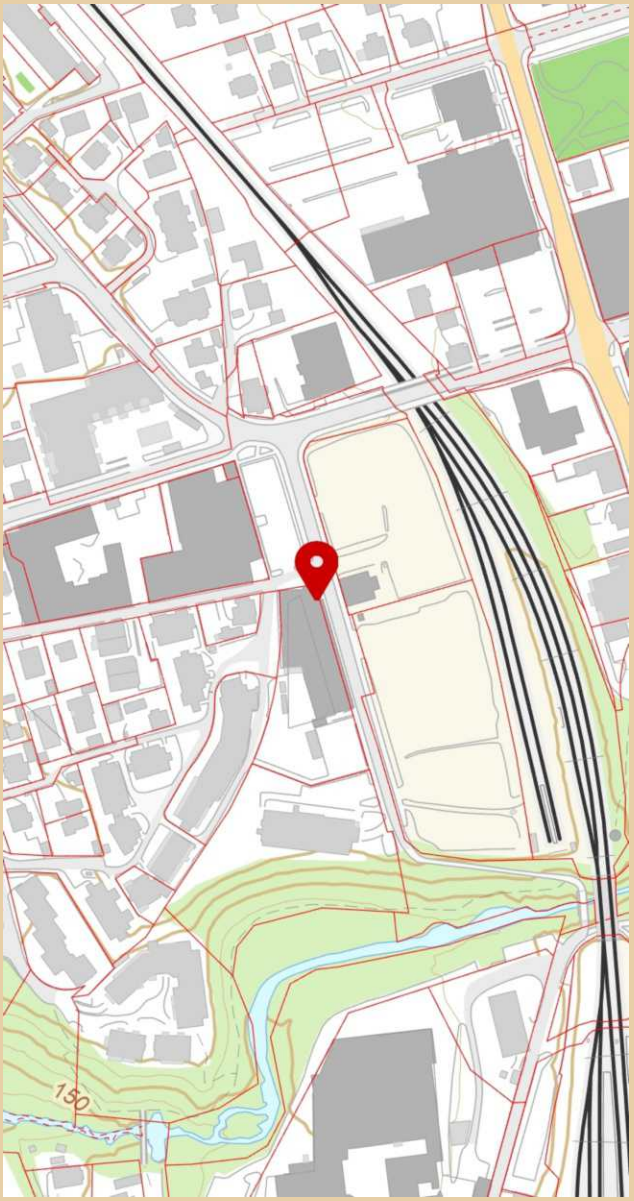
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Børresens veg 4E, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 554, Snr. 56, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251238

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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