PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LYSGÅRDSVEGEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lysgårdsvegen 1 , 2618 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 49, bnr. 70, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22092-2311 **Referansenummer:** RM8516

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Lars Bismo **Vår ref:** Oppdrags ID: 41640

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo
Uavhengig Takstingeniør
lars.bismo@takstgruppen.as
932 50 025

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Leilighet med attraktivt beliggenhet i etablert boligområde på Ersgård , ca. 2,5 km opp for sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av folie/belegg. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdør med brann/lydmotstand.

Terrasse mot sør: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av: Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler. Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast.
Stoppekran er plassert i tak på bad og i fordelerskap i bod.

Synlige avløpsrør i:
Plast.
Stakeluke plassert i luke på bad.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Oppvarming består av:
Vannbåren varme.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 3 278,30 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

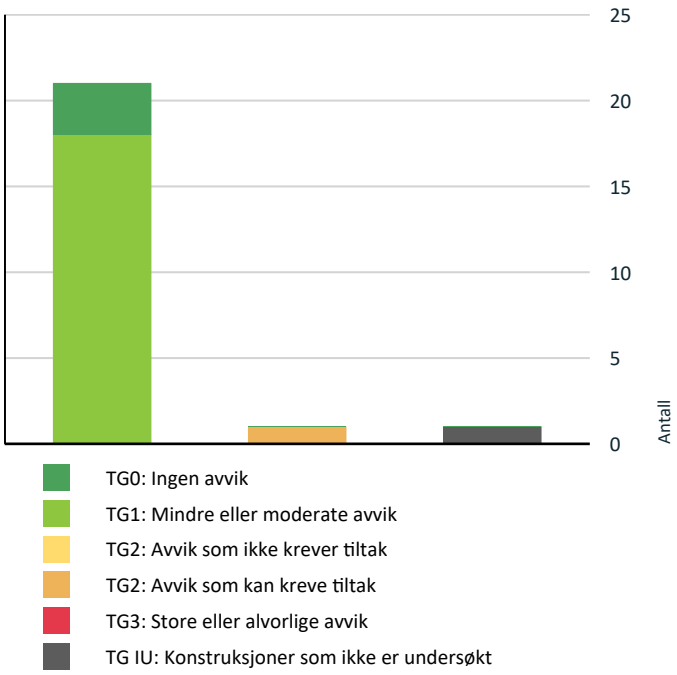
Selveierleilighet

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

Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

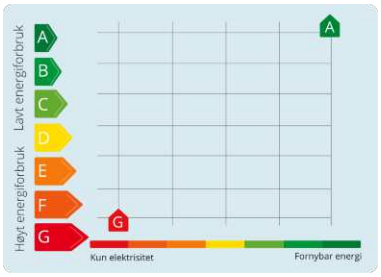
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

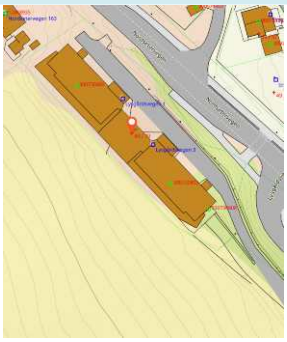
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
God standard og planløsning.
Oppvarming består av gulvvarme. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i denne boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/sameiet sine vedtekter leses igjennom. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Jeg har kun avdekket forhold som vurderes å være av liten negativ betydning for denne boligens tekniske tilstand. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2020

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdør med brann/lydmotstand.

Tilstandsrapport



Punkt skade på entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av: Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Malt betong.



Punktskader på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler. Det er gjort måling i følgende rom:
Underetasje: Stue. Soverom.

TG 0 Radon

4 Fakta om radon:
Hentet fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Tredører.

VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.



Oversiktsbilde av bad.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.



Kontroll av sluk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

Selgers opplysning: Sentralt ventilasjons aggregat er justert ned på dagtid.



UNDERETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert konstruksjon som på fagspråket kalles baderomskabin. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert konstruksjon som på fagspråket kalles baderomskabin.



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



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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

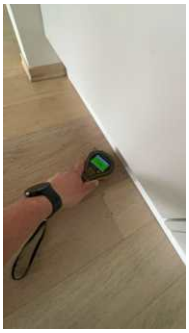
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler. Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

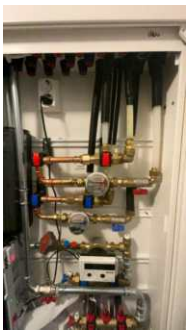
TG 1 **Vannledninger**

Synlige vannrør i:

Tilstandsrapport

Plast.
Stoppekran er plassert i tak på bad og i fordelerskap i bod.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Stoppekran er plassert i fordelerskap i bod.



Stoppekran er plassert i tak på bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.
Stakeluke plassert i luke på bad.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Stakeluke plassert i luke på bad.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Vannbåren varme.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad. Stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.



Fordeling av gulvvarme plassert i

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
   2020

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?
   Nei

   Selgers opplysning: Samsvarserklæring fremskaffes.

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

Tilstandsrapport

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

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.



Sikringsskap plassert i bod.

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.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

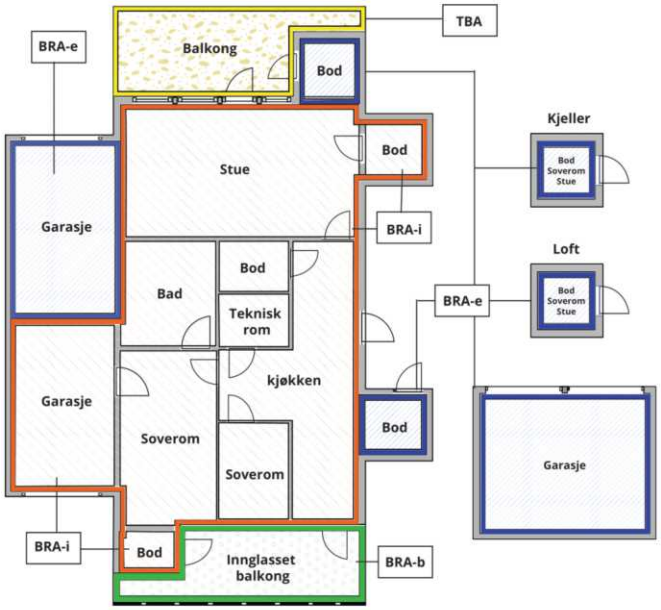
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje.	45	5		50	
SUM	**45**	**5**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,53 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 15 m²
Selgers opplysning:
Bod i kjeller på 5 m² følger leiligheten.
Garasjeplass i fellesanlegg på 12 m² følger leiligheten. Rettigheten er ikke varig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Det tas derfor spesifikt forbehold om risikoen rundt dette og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	42	3

Kommentar	
Selveierleilighet	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Lars Bismo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	49	70		18	3278.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lysgårdsvegen 1

Hjemmelshaver
Lundemo Even

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Del av Ersgårdsvingen.

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030)

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Boligsameie

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

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.07.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Ikke vist		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke vist		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	01.07.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke vist		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	18.09.2018		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	07.12.2020		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Eksisterer Ikke		Nei
Situasjonskart.	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	30.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.	07.12.2020	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent.	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251287

Selger 1 navn
Even Lundemo

Gateadresse
Lysgårdsvegen 1

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

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: 55251287

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt tak, byttet servant, byttet dusjbatteri.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i eikeparkett. Dette dekkes i følge utbygger ikke av reklamasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 55251287

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251287

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: 55251287

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

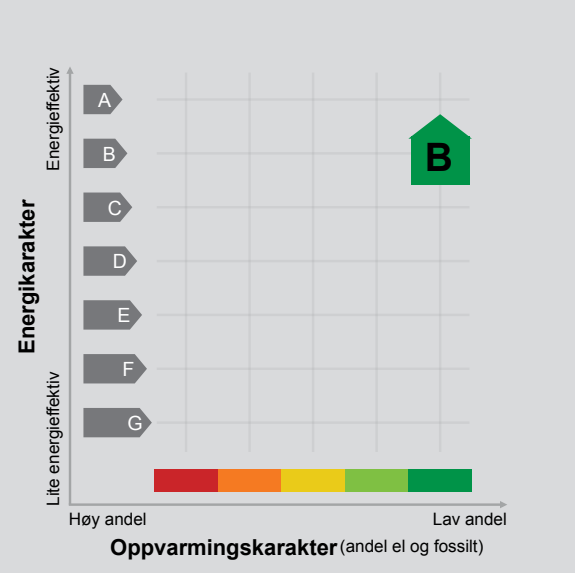
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Lundemo	e960206a284c9b643053 1cb8dc8ba851da9da3e9	08.07.2025 11:47:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251287

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lysgårdsvegen 1
Postnummer	2618
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300730480
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-142969
Dato	02.07.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Ersgaard Utsikten Boligsameie	**Vår ref.:**	1841/18	**Fødselsdato eier:**	17.04.1995
Lysgårdsvegen 1	**Type:**	Boligsameie		
2618 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Even Lundemo		
Organisasjonsnr: 826 589 132	**Seksjonsnr:**	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 014**

Felleskostnader:	Felleskostnader brøk fordeling	951
	Felleskostnader lik fordeling	1 114
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	200
Måler:	1841 Techem avleser - Energi: Enhet: 1841/18 (209 - 18)	549
	1841 Techem avleser - Kaldtvann: Enhet: 1841/18 (210 - 18)	200

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stein Arne Bjørgen
Adresse:	Lysgårdsvegen 3
Postnr/-sted:	2618 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 95864626
E-post:	sbjoergen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	140
Annen formue:	3 146	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021		
Gårds/bruksnr:	49/70 - seksjon:18		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3278.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3609429

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.01.2021			SSBnr:	U0103
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Ersgaard Utsikten Boligsameie	**Vår ref.:**	1841/18	**Fødselsdato eier:**	17.04.1995
Lysgårdsvegen 1	**Type:**	Boligsameie		
2618 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Even Lundemo		

Organisasjonsnr: 826 589 132

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/Bredbånd: Pr 23.11.2022 har sameiet avtale med Eidsiva bredbånd AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysningern ta kontakt med styret.

Lillehammer kommune

Dato:07.12.2020
Vår ref.: ESPSANDV 18/7474-40
Arkivkode: FEIGB 49/28
Løpenum: 20/36861
Deres ref:

Sbg Byggprosjekt AS
Storgata 49

2870 DOKKA

FERDIGATTEST

Vedrørende: FERDIGATTEST MED ANSVARSRETT - SØKNAD OM FERDIGATTEST - LEILIGHETER - REDSKAPSHUSET
Adresse: Lysgårdsvegen 1, Gnr./Bnr.: 49/28

Tiltakshaver: Redskapshuset AS
Ansvarlig søker: Sbg Byggprosjekt AS

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

Arbeidets art:	Riving eksisterende bygg og nybygg leiligheter	
Bygningstype / bygningsnummer	Stor frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer/300730480 og 300730805. Garasje revet/14635181	
Journalnummer for tillatelse:	18/7474-15	Dato: 18.02.2019
Journalnummer for endringstillatelse:	18/7474-36	Dato: 14.07.2020

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 04.12.2020.

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

Matrikkelopplysninger:
Areal tomt = 3233 m²
Nytt bebygd areal = 1380 m²

Lysgårdsvegen 1:
Følgende bruksareal (BRA) for bygningen, oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	Åpent overbygd areal alternativ 1
U.etg. U01	696 m²	87 m²
1. etg. H01	330 m²	138 m²
2. etg. H02	350 m²	124 m²
3. etg. H03	350 m²	123 m²
Totalt:	1726 m²	472 m²

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Lysgårdsvegen 3:

Etasje	BRA i Matrikkelen	Åpent overbygd areal alternativ 1
1. etg. H01	347 m²	132 m²
2. etg. H02	367 m²	117 m²
3. etg. H03	367 m²	117 m²
4. etg. H04	367 m²	117 m²
Totalt:	1448 m²	483 m²

Parkeringskjeller:

Etasje	BRA i Matrikkelen	Åpent overbygd areal alternativ 1
Kjeller K01	785 m²	37 m²

Boligspesifikasjon Lysgårdsvegen 1:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
U01	01	35 m²	2	X	1	1
U01	02	35 m²	2	X	1	1
U01	03	45 m²	2	X	1	1
U01	04	45 m²	2	X	1	1
U01	05	89 m²	3	X	1	1
H01	01	89 m²	4	X	1	1
H01	02	57 m²	2	X	1	1
H01	03	57 m²	2	X	1	1
H01	04	101 m²	4	X	1	1
H02	01	99 m²	4	X	1	1
H02	02	57 m²	2	X	1	1
H02	03	57 m²	2	X	1	1
H02	04	101 m²	4	X	1	1
H03	01	120 m²	4	X	2	2
H03	02	74 m²	3	X	1	1
H03	03	121 m²	4	X	2	2

Boligspesifikasjon Lysgårdsvegen 3:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	105 m²	4	X	2	2
H01	02	71 m²	3	X	1	1
H01	03	71 m²	3	X	1	1
H01	04	72 m²	3	X	1	1
H02	01	106 m²	4	X	2	2
H02	02	71 m²	3	X	1	1
H02	03	71 m²	3	X	1	1
H02	04	82 m²	3	X	1	1
H03	01	106 m²	4	X	2	2
H03	02	71 m²	3	X	1	1

H03	03	71 m²	3	X	1	1
H03	04	82 m²	3	X	1	1
H04	01	106 m²	4	X	2	2
H04	02	108 m²	4	X	1	1
H04	03	119 m²	4	X	1	1

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Innlandet 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*
Vann og avløp – Matrikkel – Brannsjefen - GLØR

V E D T E K T E R for ERSGAARD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Vedtektene fastsettes i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ersgaard Utsikten Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 31 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 70 i Lillehammer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod til hver enkelt leilighet. Garasjekjeller er organisert som et fellesareal. Hver leilighet har 1 – en – garasjeplass.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Garasjekjeller er organisert som et fellesareal. Hver leilighet har 1 – en – garasjeplass. Garasjeplasser vil bli nummerert.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Garasjeplass kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

Lillehammer, den 20.05.2020

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251287
Vår referanse: 3785189/26695883
Bestilling: C3 2025-06-27 (4) 50

Dato
27.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
278953	200	30.3.2017	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	49	28	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

17/543

0501 LILLEHAMMER KOMMUNE
Plan og Miljø
Postboks 986
2626 LILLEHAMMER
Org. Nr. 00945578564

Doknr 278953 Tinglyst 30.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

I forbindelse med at gnr. 49 bnr.61, gnr. 49 bnr.62, gnr. 49 bnr.63, gnr. 49 bnr.64, gnr. 49 bnr.65, gnr. 49 bnr.66 og gnr. 49 bnr.67 fradeles gnr 49 bnr 56 er det avgitt følgende erklæring:

1. **Adkomstrett:**

Eier(e) av gnr 49 bnr61, gnr 49 bnr62, gnr 49 bnr63, gnr 49 bnr64, gnr 49 bnr65, gnr 49 bnr 66 og gnr 49 bnr 67 har for all framtid rett til adkomstveg fram til sin eiendom over eiendommene gnr. 49 bnr. 28 og gnr. 49 bnr. 56 fra FV 311 Nordsetervegen. Traseen fremgår av vedheftet kart, datert 19.01.2017.

2. **Tvist:**

Eiendommenes andel av vegvedlikeholdet blir i mangel av minnelig ordning å avgjøre etter reglene i Vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 kapittel VII.
Lillehammer 19.01.2017.

3. **Private vann- og avløpsledninger:**

Eier(e) av gnr. 49 bnr.61, gnr. 49 bnr62, gnr. 49 bnr63, gnr. 49 bnr.64, gnr. 49 bnr.65, gnr. 49 bnr.66 og gnr. 49 bnr.67 skal for all framtid ha rett til å ha liggende private vann- og avløpsledninger over eiendommen gnr. 49 bnr. 28 og gnr. 49 bnr. 56.
Vann- og avløpsanleggene skal være etter planer godkjent av Lillehammer kommune. Retten gjelder også for å drive nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeid. Etter avsluttet anleggs/vedlikeholdsarbeider skal eieren av ledningene foreta istandsetting og opprydding. Traseen fremgår av vedheftet kart, datert 19.01.2017.

Som hjemmelshaver til gnr. 49 bnr. 28

Kristen Hernes

Personnummer.

0	1	0	5	7	0	[redacted]

Som hjemmelshaver til gnr. 49 bnr. 56

Viru Holding AS
TIM RINGSETH PÅL ANDERSEN

Organisasjonsnummer.

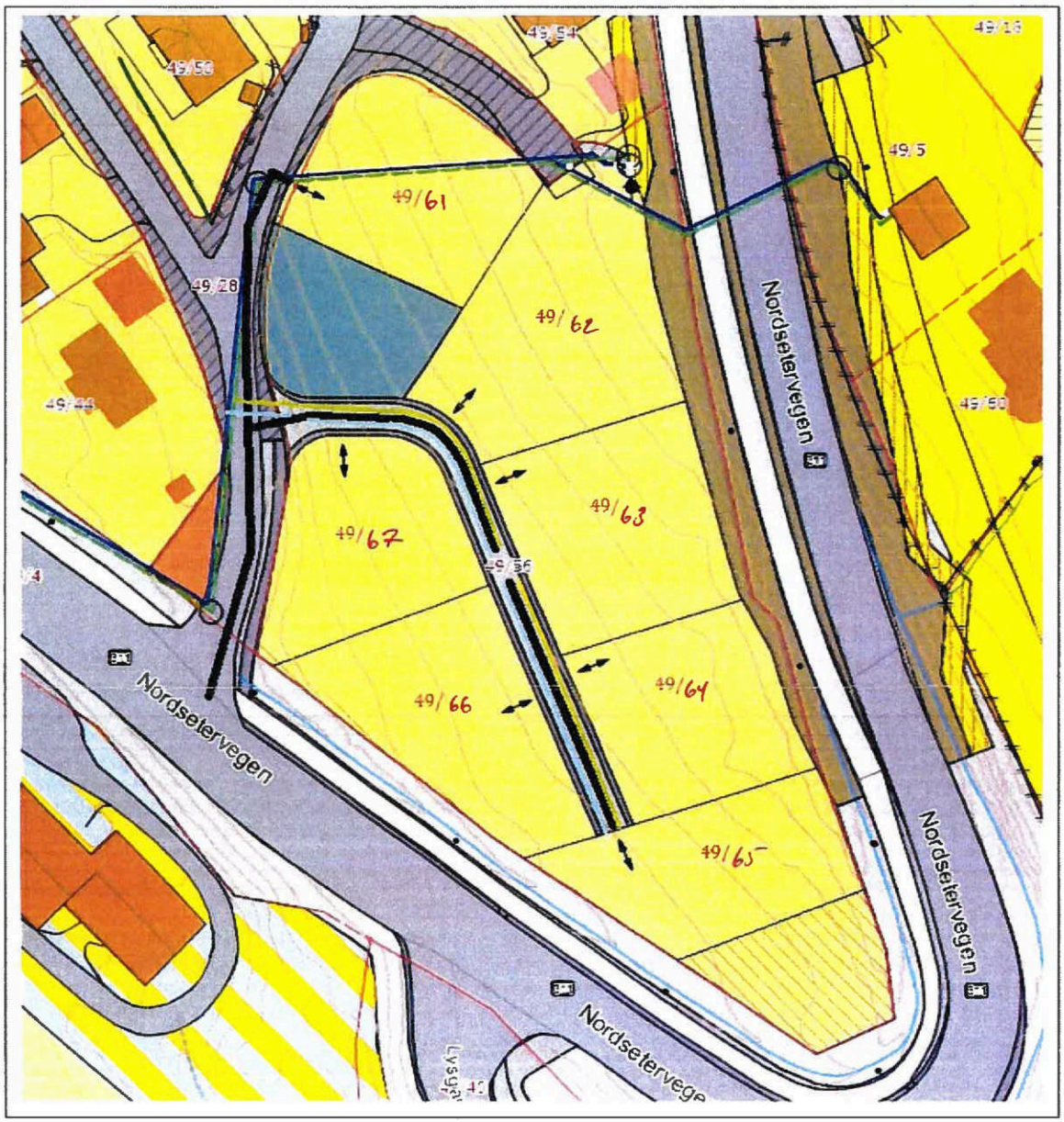
		9	9	6	0	4	7	8	2	2

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten Lillehammer kommunes samtykke.

Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 49 bnr. 28 og gnr. 49 bnr. 56.

LILLEHAMMER KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
Besøksadresse: Storgata 51
POSTADRESSE: Postboks 986, 2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Tele fax: 61 05 09 11

0501 LILLEHAMMER KOMMUNE
Plan og Miljø
Postboks 986
2626 LILLEHAMMER
Org. Nr. 00945578564



Adkomsttrase
Privat vannledning
Privat spillvannsled

A GnrBnr

Dato: 19.01.2017

0501 LILLEHAMMER KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
POSTBOKS 986
2626 LILLEHAMMER
ORG. NR. 945578564

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251287
Vår referanse: 3785188/26695878
Bestilling: C3 2025-06-27 (4) 47

Dato
27.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35242	200	11.1.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	49	70	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613231006
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915865550	REDSKAPSHUSET AS		Storgata 100, 2615 LILLEHAMMER

Doknr: 35242 Tinglyst: 11.01.2021
STATENS KARTVERK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3405	49	70

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3405	49	70	0	1	105 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	2	71 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	3	71 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	4	72 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	5	106 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	6	71 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	7	71 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	8	82 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	9	106 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	10	71 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	11	71 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	12	82 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	13	106 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	14	108 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	15	119 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	16	35 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	17	35 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	18	45 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	19	45 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/35242/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 09:54
Side 1 av 14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3405	49	70	0	20	89 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	21	89 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	22	57 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	23	57 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	24	101 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	25	99 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	26	57 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	27	57 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	28	101 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	29	120 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	30	74 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei
3405	49	70	0	31	121 / 2494	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/35242/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 09:54

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillehammer	Storgata 51, 2609 Lillehammer	Leif Morten Plassen

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Redskapshuset AS	915865550	postmaster@nestra.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Møinichens gate 7	2613	Lillehammer	97671880

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	49	70	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915865550	Redskapshuset AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	105	TB	13	B	106	TB	25	B	99	TB	37				49			
2	B	71	TB	14	B	108	TB	26	B	57	TB	38				50			
3	B	71	TB	15	B	119	TB	27	B	57	TB	39				51			
4	B	72	TB	16	B	35	TB	28	B	101	TB	40				52			
5	B	106	TB	17	B	35	TB	29	B	120	TB	41				53			
6	B	71	TB	18	B	45	TB	30	B	74	TB	42				54			
7	B	71	TB	19	B	45	TB	31	B	121	TB	43				55			
8	B	82	TB	20	B	89	TB	32				44				56			
9	B	106	TB	21	B	89	TB	33				45				57			
10	B	71	TB	22	B	57	TB	34				46				58			
11	B	71	TB	23	B	57	TB	35				47				59			
12	B	82	TB	24	B	101	TB	36				48				60			
Sum tellere:		2494				Nevner =		2494											

Dato	Innsenderens underskrift
2/12 20	Werner Rudi Ryen / Kristoffer Andersen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19.9.20	Werner fra Dybdahl / Kundebehandler

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

(c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillehammer, den 14.09.20	Knut Strandenes	Knut Strandenes
Lillehammer, den 14.9.20	Werner Forr Nystuen	Werner Forr Nystuen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	49	70	

Dato	Underskrift	Stempel
11/12-20	Leif Hjorten Olsen	LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
14.9.20	Werner Forr Nystuen / Knut Strandenes

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

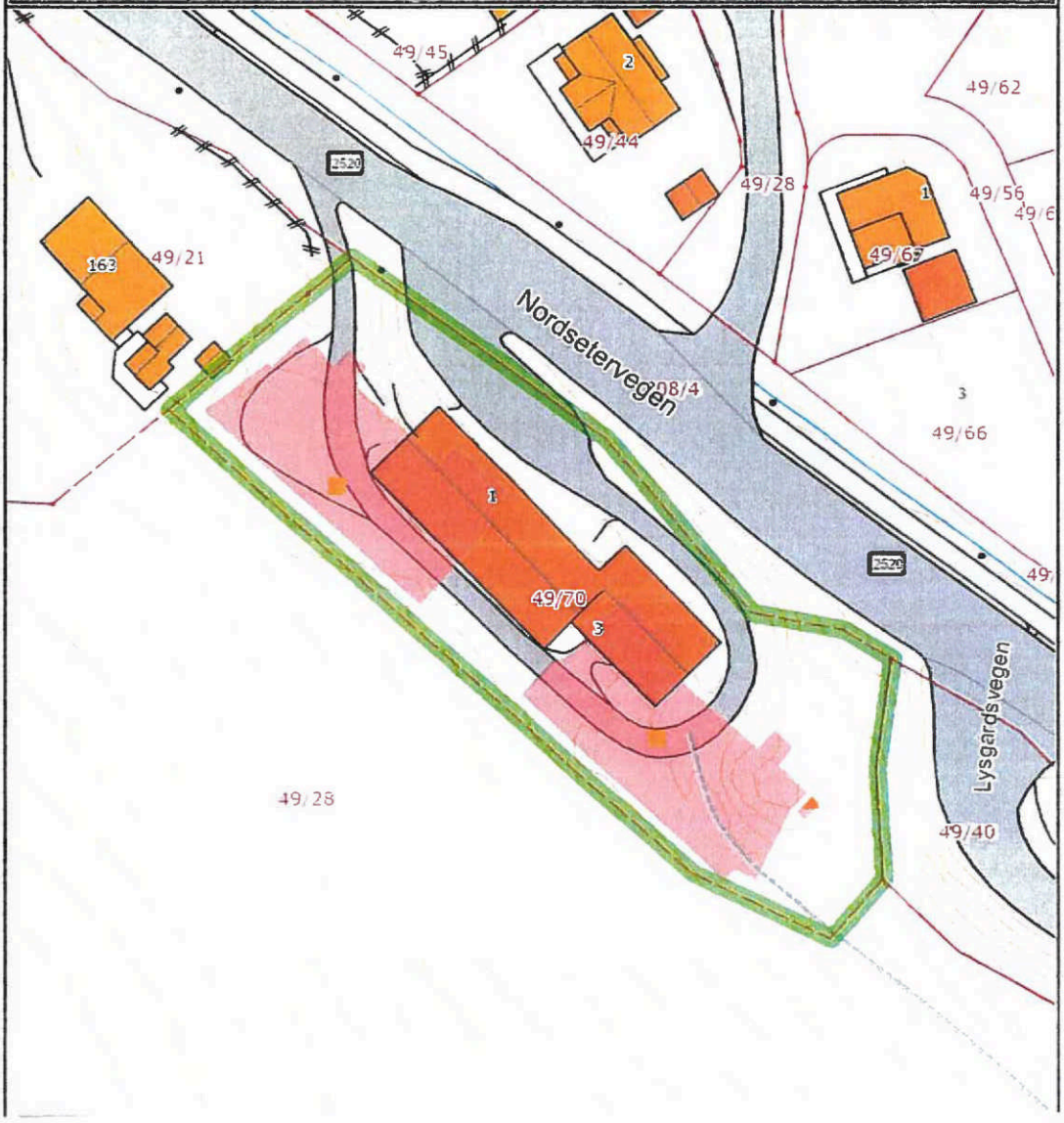
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135		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

Dato 19.9.-20 | Innsenderens underskrift

11.5.2020 Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lysgårdsvegen 1, 2618 LILLEHAMMER, med flere			
Hj.haver/Fester:				
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 11/5-2020 Sign:			Målestokk 1:800

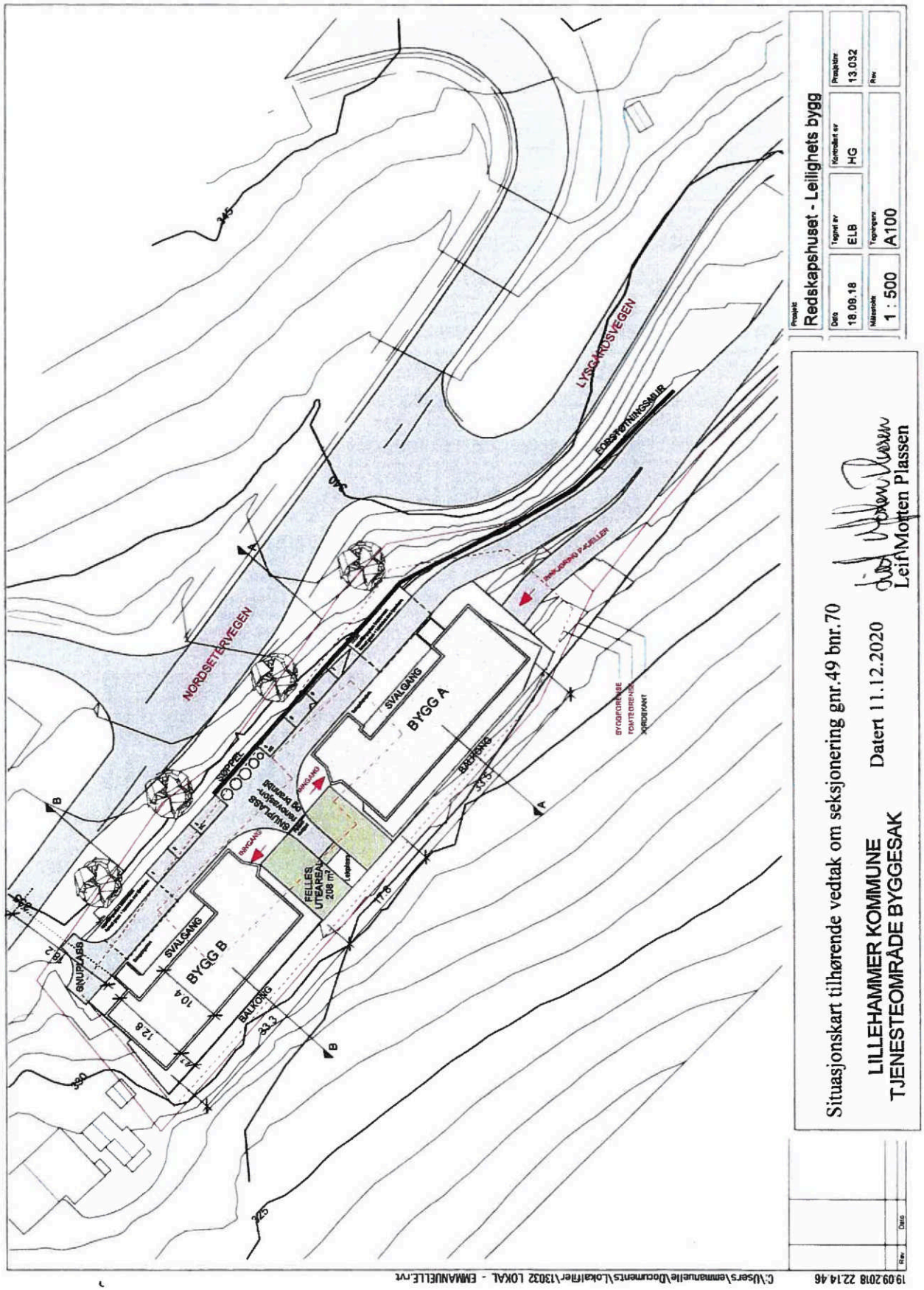


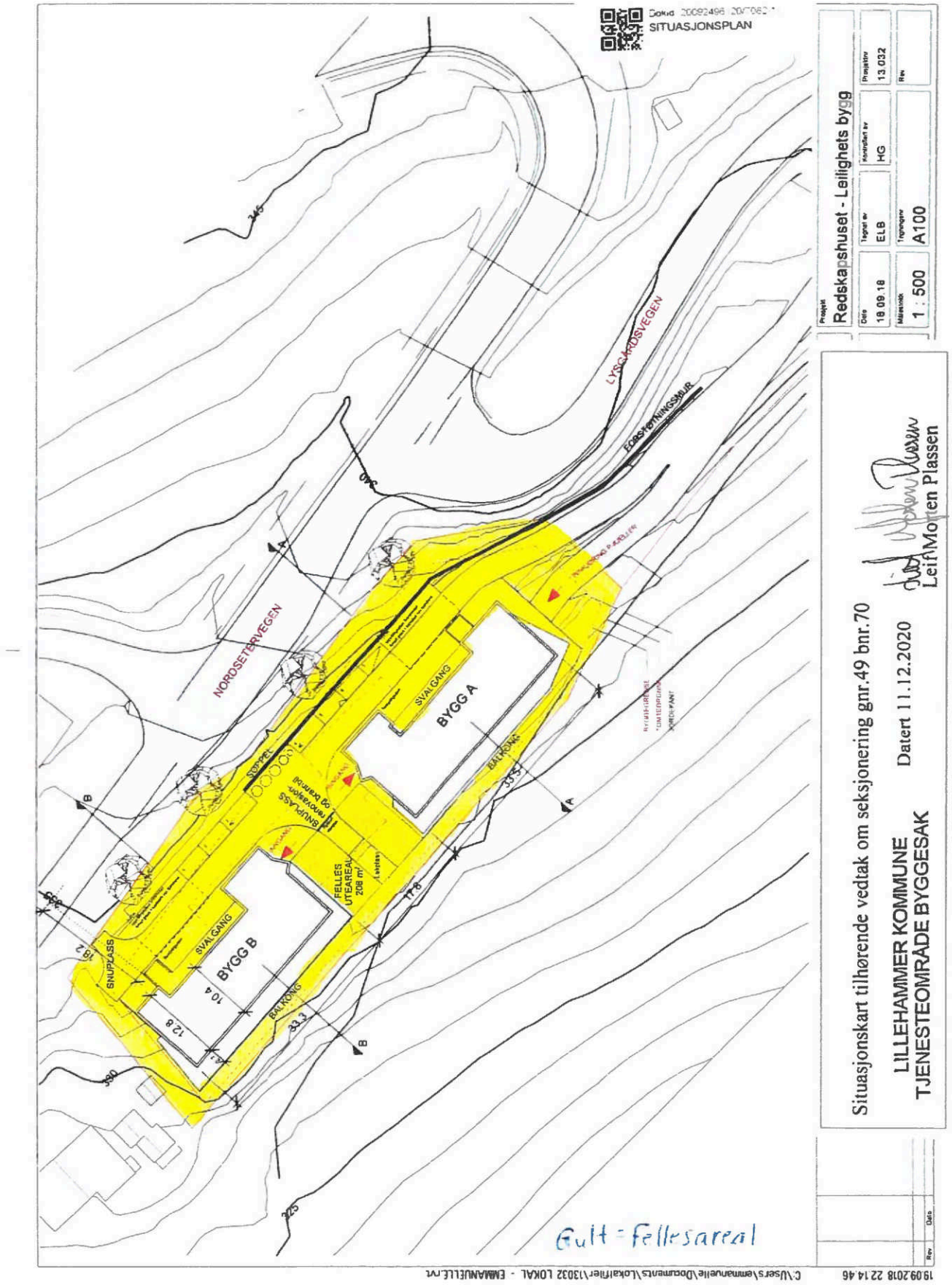
Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70

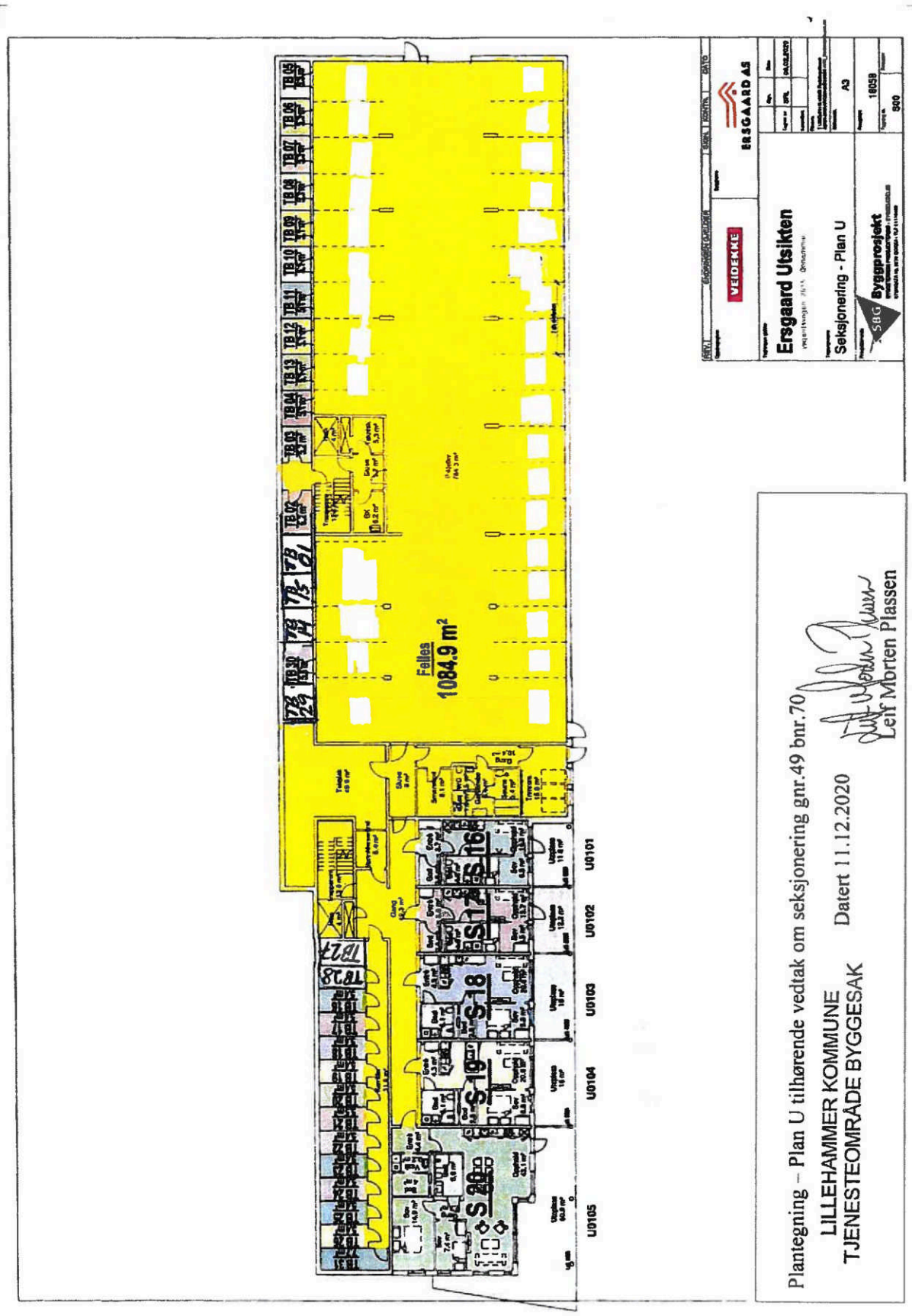
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

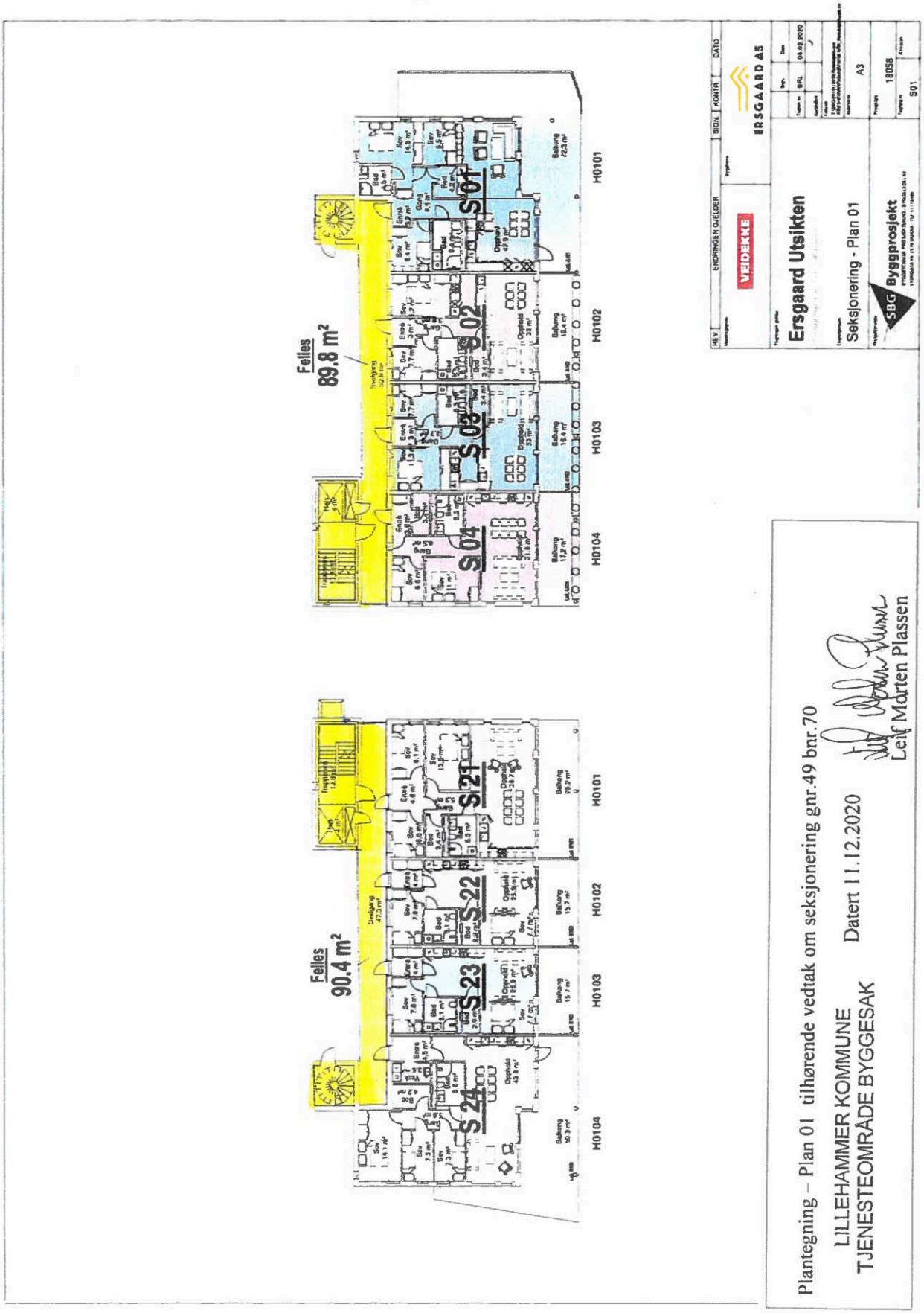
Datert 11.12.2020

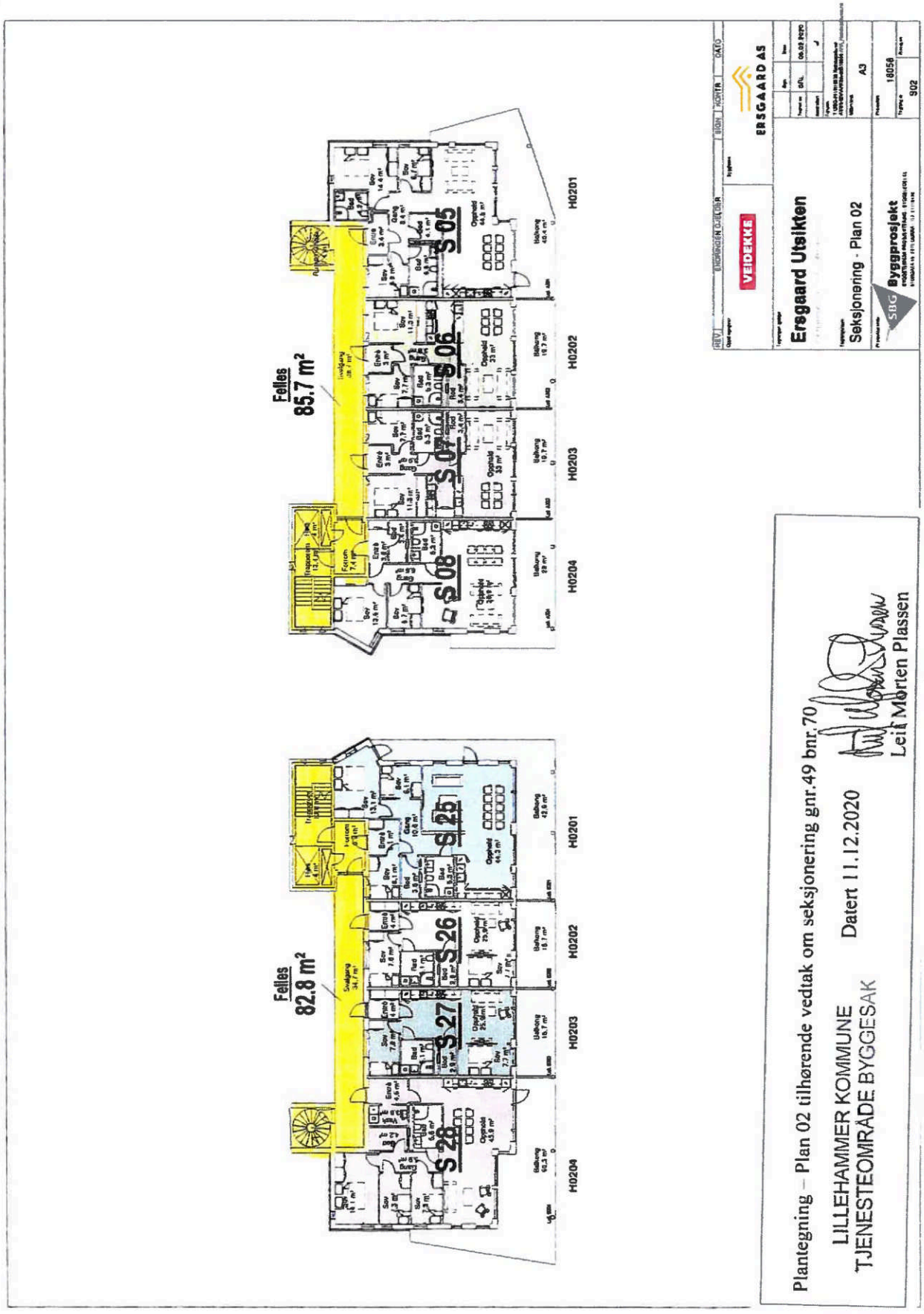
Leif Motten Plassen


Prosjekt
Redskapshuset - Leilighets bygg
Dato
18.09.18
Tegnet av
ELB
Kontrollert av
HG
Prosjektnr
13.032
Målestokk
1 : 500
Tegningsnr
A100
Rev
Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
Datert 11.12.2020
Leif Morten Plassen
NORDSETERVEGEN
LYSGÅRDSVEGEN
BYGG A
BYGG B
SVALGANG
BALKONG
FELLES UTEAREAL 208 m²
SNUPLASS
BERGSKJÆRING
FORSKJØNINGSMUR
345
340
335
330
325
19.09.2018 22:14:46
C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032 LOKAL - EMMANUELLE.rvt


SITUASJONSPLAN
Redskapshuset - Leilighets bygg
Dato 18.09.18
Målestokk 1 : 500
Tegnet av ELB
Kontrollert av HG
Tegningsnr A100
Prosjektnr 13.032
Rev
Situasjonskart tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
Datert 11.12.2020
Leif Morten Plassen
NORDSETERVEGEN
LYSGÅRDSVEGEN
FORSTØTNINGSMUR
BYGG A
BYGG B
SVALGANG
BALKONG
SNUPLASS
FELLES UTEAREAL 208 m²
SOPPEL
Gult - fellesareal
19.09.2018 22:14:46
C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032 LOKAL - EMMANUELLE.rvt

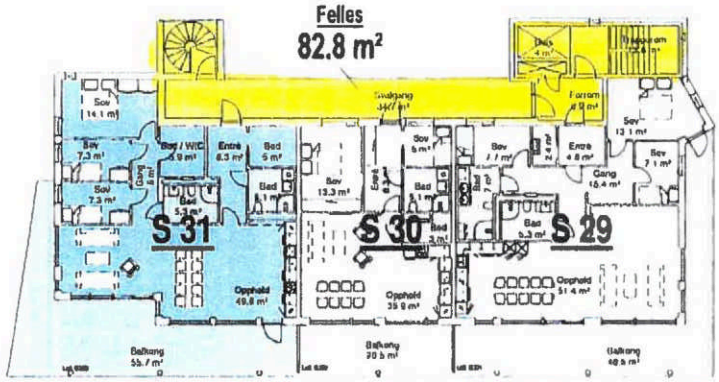

Felles
1084.9 m²
S 16
S 17
S 18
S 19
S 20
U0101
U0102
U0103
U0104
U0105
VEIDEKKE
ERSGAARD AS
Ersgaard Utsikten
Seksjonering - Plan U
A3
18059
SBG Byggprosjekt
Plantegning – Plan U tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
Datert 11.12.2020
Leif Mørten Plassen

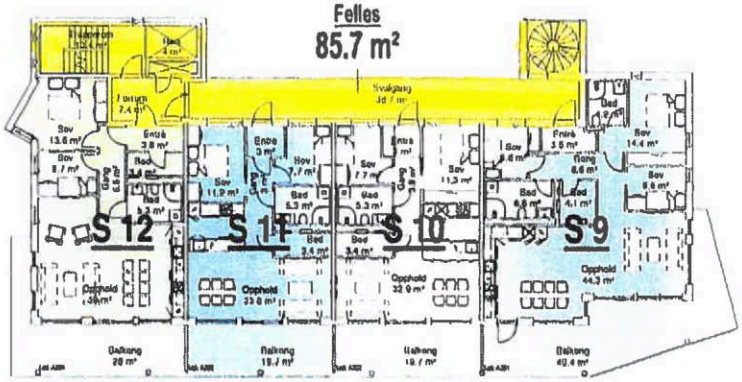

Felles
89.8 m²
Felles
90.4 m²
S01
S02
S03
S04
S21
S22
S23
S24
H0101
H0102
H0103
H0104
ERSGAARD AS
VEIDEKKE
Ersgaard Utsikten
Seksjonering - Plan 01
A3
18058
S01
SBG Byggeprosjekt
Plantegning – Plan 01 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
Datert 11.12.2020
Leif Mårten Plassen


Felles
85.7 m²
S 05
S 06
S 07
S 08
H0201
H0202
H0203
H0204
Felles
82.8 m²
S 25
S 26
S 27
S 28
H0201
H0202
H0203
H0204
VEIDEKKE
ERSGAARD AS
Ersgaard Utsikten
Seksjonering - Plan 02
A3
18058
902
Byggprosjekt
Plantegning – Plan 02 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
Datert 11.12.2020
Leif Morten Plassen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/35242/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 09:54





Plantegning – Plan 03 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 11.12.2020

Leif Morten Plassen

REV	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONTR	DATO

VEIDEKKE

ERSGAARD AS

Ersgaard Utsikten

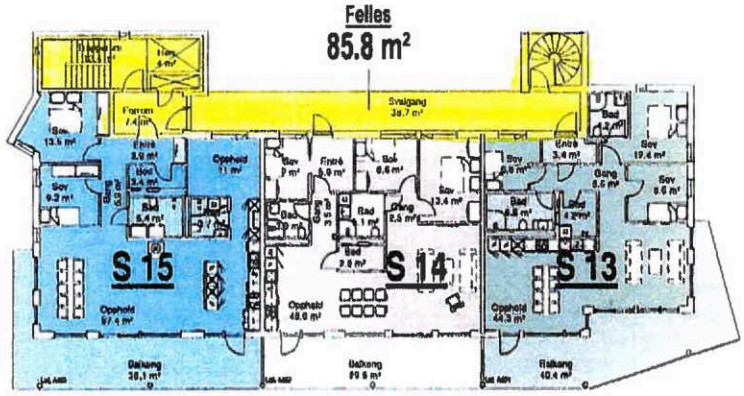
Seksjonering - Plan 03

SBG Byggprosjekt

Tegnet av	BRL	06.03.2020
Målestokk	A3	
Prosjekt	18058	
Tegning nr	S03	

Side 13 av 14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/35242/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 09:54



Plantegning – Plan 04 tilhørende vedtak om seksjonering gnr.49 bnr.70

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Datert 11.12.2020

Leif Morten Plassen

REV	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONTR	DATO
	VEIDEKKE		ERSGAARD AS	
	Ersgaard Utsikten			
	Seksjonering - Plan 04		A3	
	SBG Byggprosjekt		18058	
			S04	

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ersgaard Utsikten Boligsameie onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Ersgaard Utsikten, Lysgårdsvegen 1, U. Etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Arne Bjørgen

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: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til styrehonorar: kr 20 000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20 000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Stein Arne Bjørgen for 1 år.

Vedtak:
Stein Arne Bjørgen velges for ett år.

5.2 Valg av styremedlem

Styret foreslår gjenvalg på Hege Holmberg for 2 nye år.

Vedtak:
Hege Holmberg velges for 2 nye år.

5.3 Valg av varamedlem

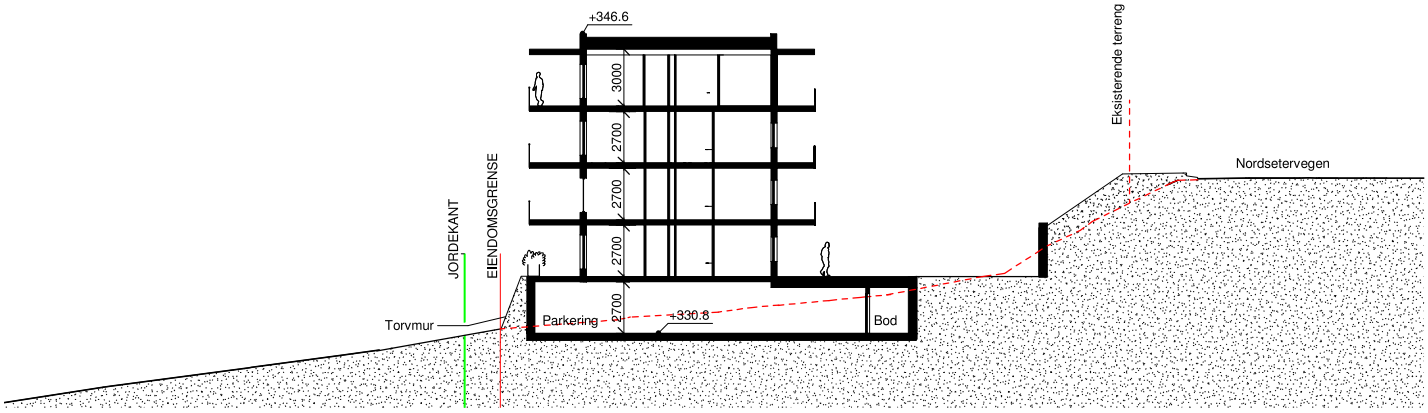
Styret foreslår gjenvalg på Unni Johanne Odlo for 2 nye år.

Vedtak:
Unni Johanne Odlo velges for 2 nye år.

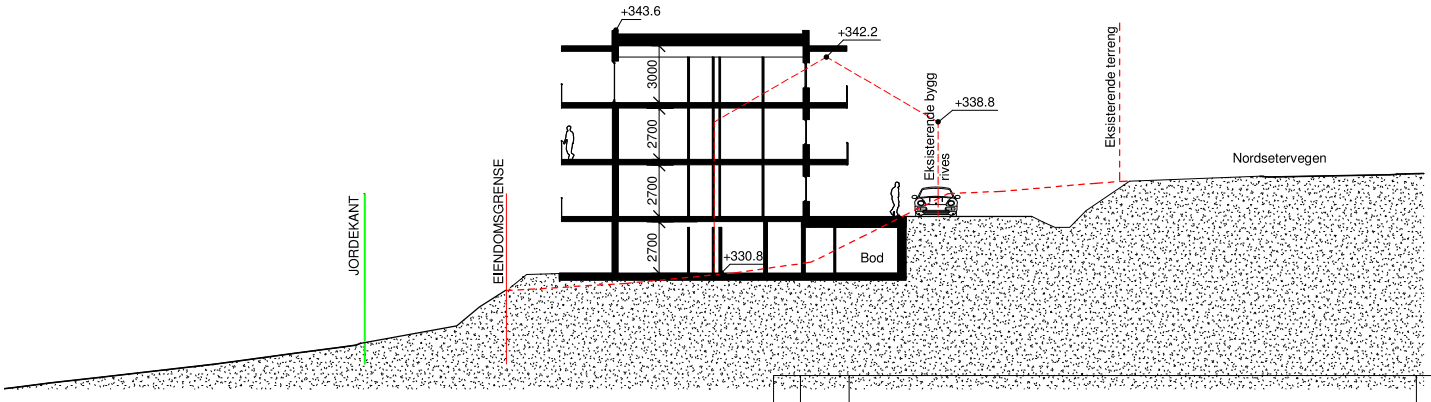
Protokoll for Ersgaard Utsikten Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Sunniva Fjeldstad Haukelidsæter (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Stein Arne Bjørgen (sign.)	26.03.2025



TERRENGSNITT AA



TERRENGSNITT BB

REV	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR.

STATUS:	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK				
MÅL: 1-200	DATO: 09/10/18	TEGN.: SH/ELB	KONTR.: HG	GODKJ.: HG	
TILTAKSHAVER:	REDSKAPSHUSET AS				
PROSJEKT:	13032 REDSKAPSHUSET				
TEGNING:	TERRENGSNITT AA OG BB				

RAM arkitektur as
Bergsta 19
2607 Lillehammer
www.ram-arkitektur.no

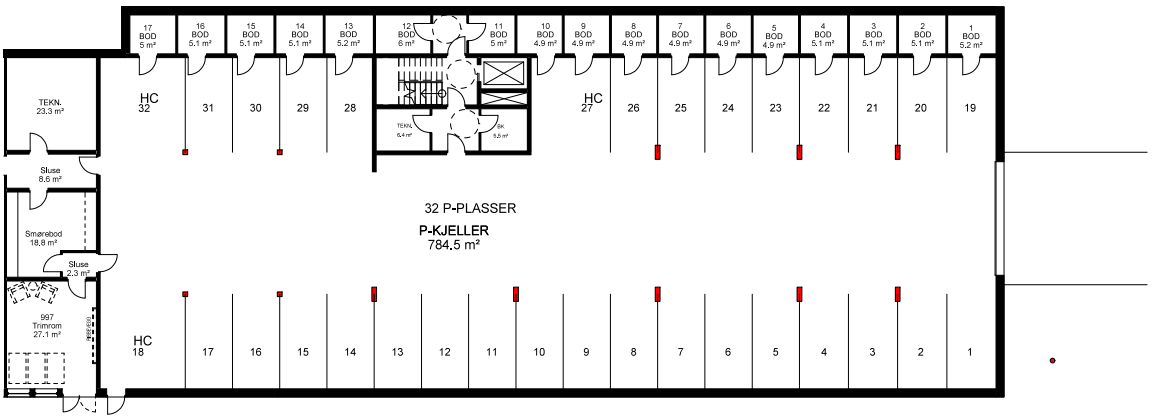
RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNUMMER: 13032 120

REVISJON:

H:\13.032\tegninger\REVIT\CENTRAL
FILE\13032-Situasjon.rvt

09.10.2018 09.42.03



REV	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR.
A	02.10.2018	Oppdatering RIB søyler plan 0	ELB	HG

STATUS: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

MÅL:	DATO:	TEGN.:	KONTR.:	GODKJ.:
1 : 200	18/09/18	ELB	HG	HG

TILTAKSHAVER: Redskapshuset AS

PROSJEKT: Redskapshuset - Leilighets bygg

TEGNING: PLAN 0 BYGG A 1-200

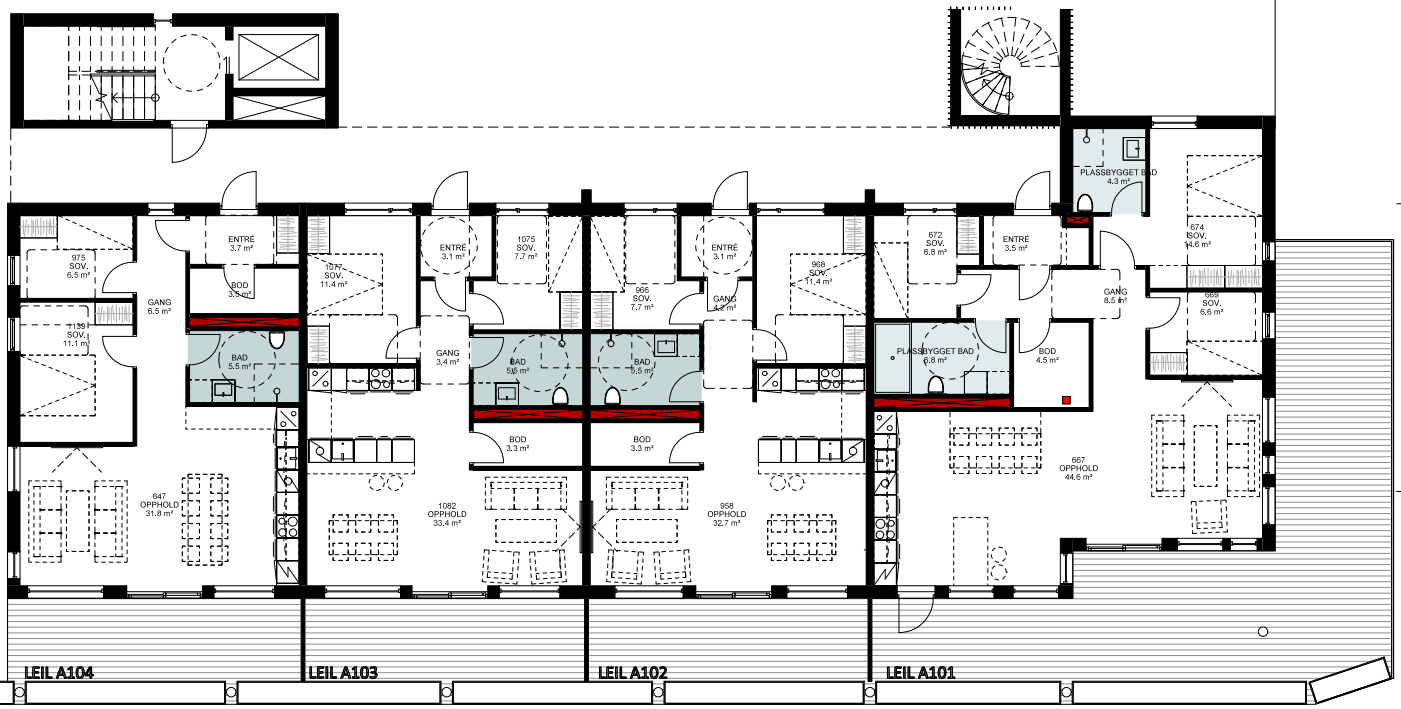
RAM ARKITEKTUR
RAM arkitektur as
Øvregata 19
3629 Likehammer
www.ram-arkitektur.no

TEGNINGSNUMMER: 13.032 A200

REVISJON: A

C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032 LOKAL - EMMANUELLE.rvt

02.10.2018 13.54.02



3R - BRA 72 kvm | 3R - BRA 71 kvm | 3R - BRA 71 kvm | 4R - BRA 105 kvm

C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

01.10.2018 09.23.37

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 06 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

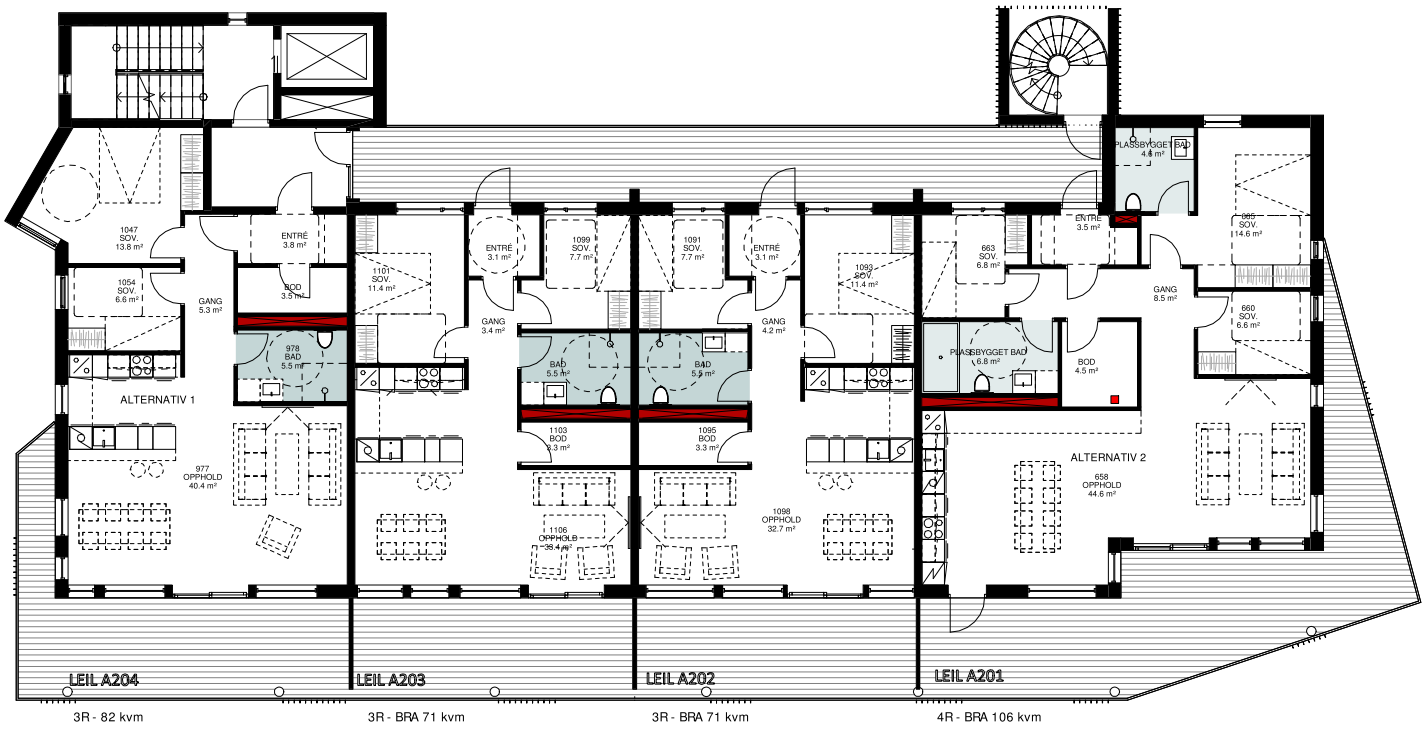
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN1 BYGG A 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A210	A



C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13:25:31

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

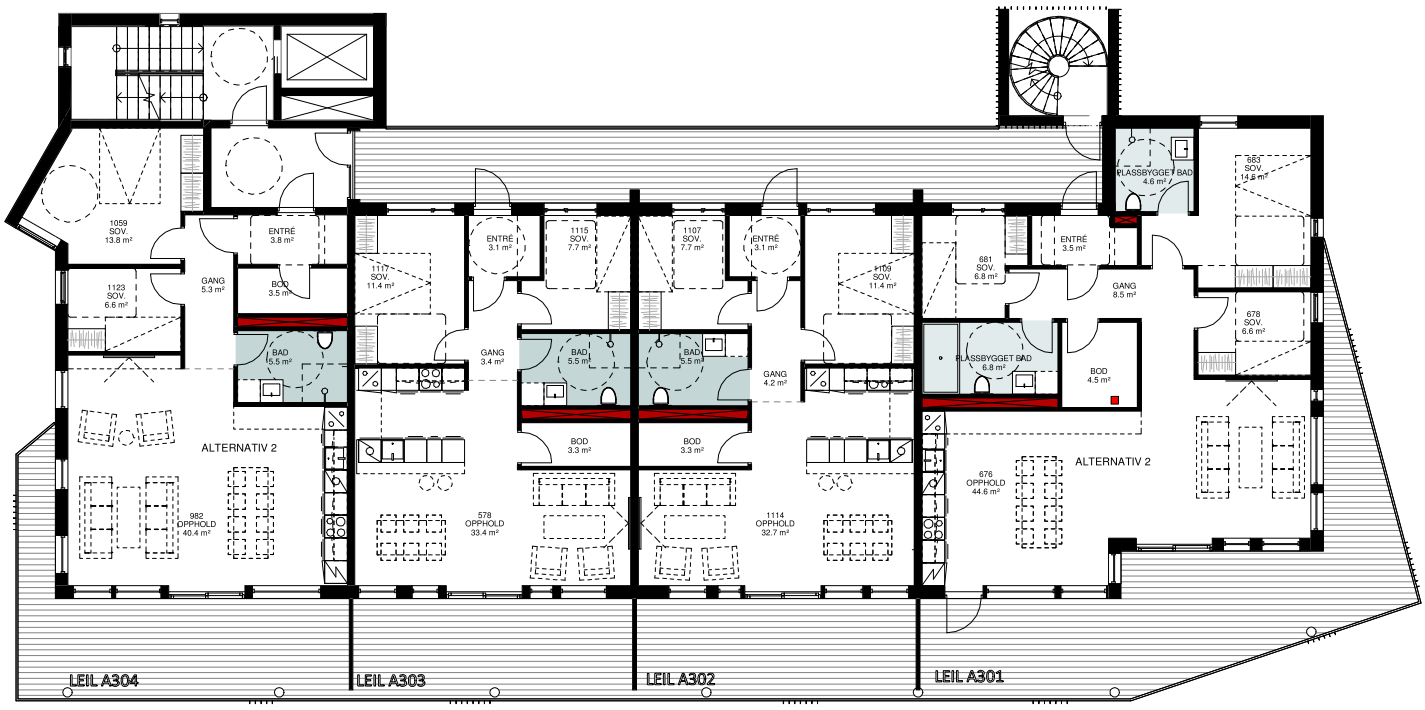
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN 2 BYGG A 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A220	A



3R - BRA 82 kvm | 3R - BRA 71 kvm | 3R - BRA 71 kvm | 4R - BRA 106 kvm

C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13:25:36

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

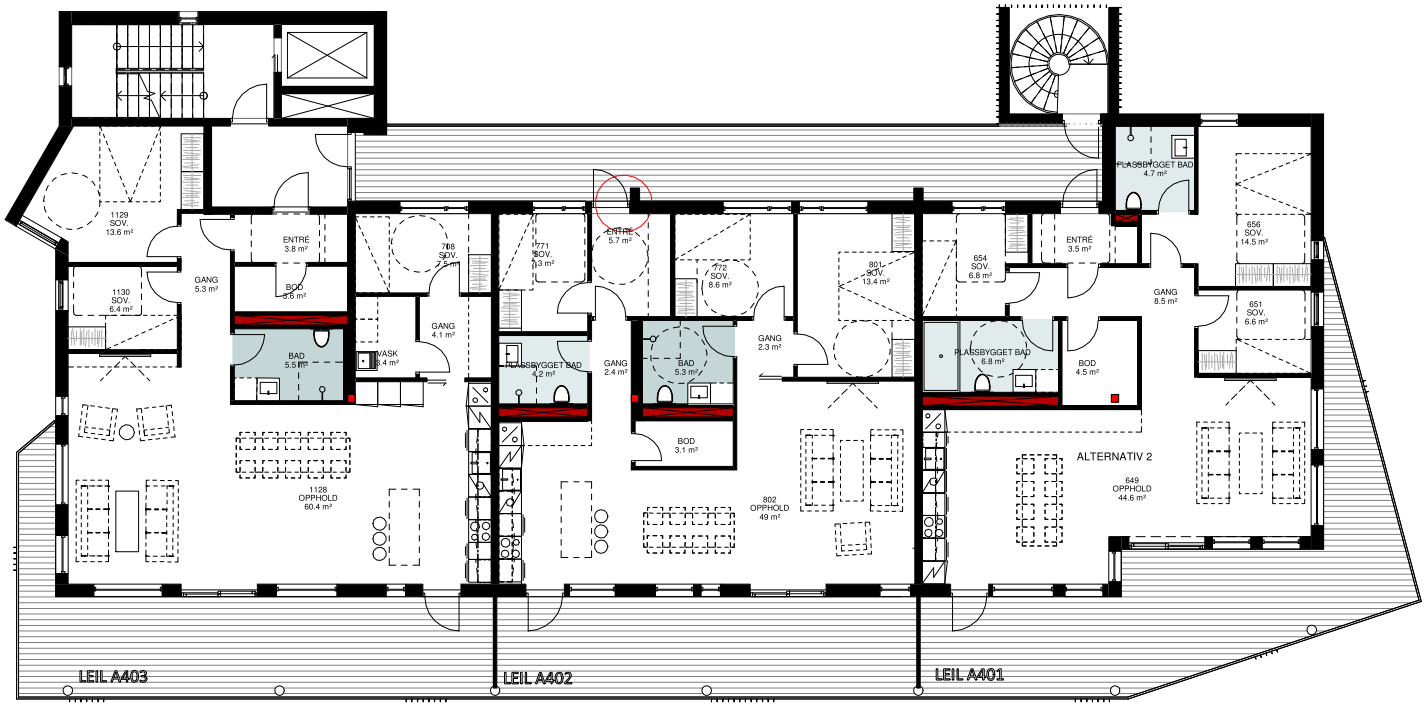
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN 3 BYGG A 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A230	A



4R -BRA 119 kvm

4R -BRA 107,5 kvm

4R - BRA 106 kvm

C:\ Users\ emmanuelle\ Documents\ Lokalfiler\ 13032 LOKAL - EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13.25.41

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

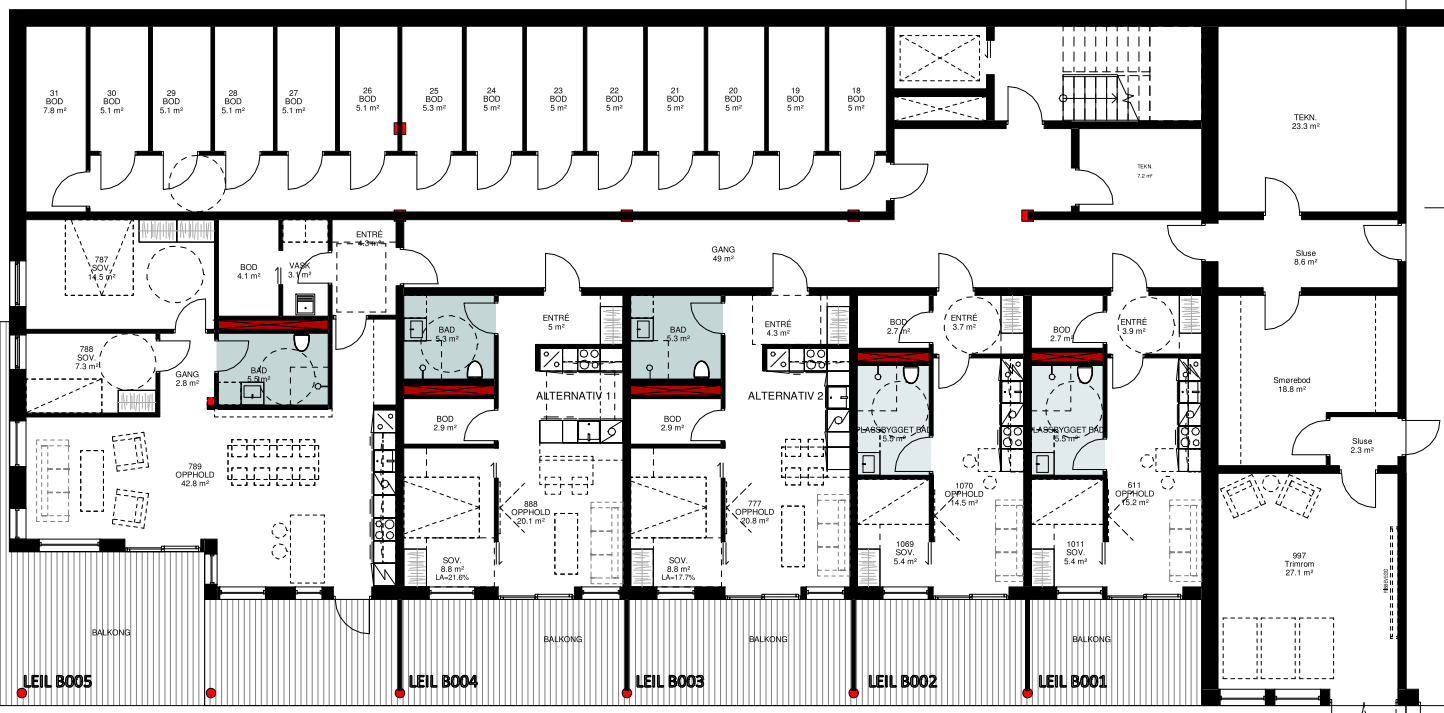
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN 4 BYGG A 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A241	A



C:\Users\emmanuel\Dropbox\Lokalfiler\13032 LOKAL - EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13.33.04

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

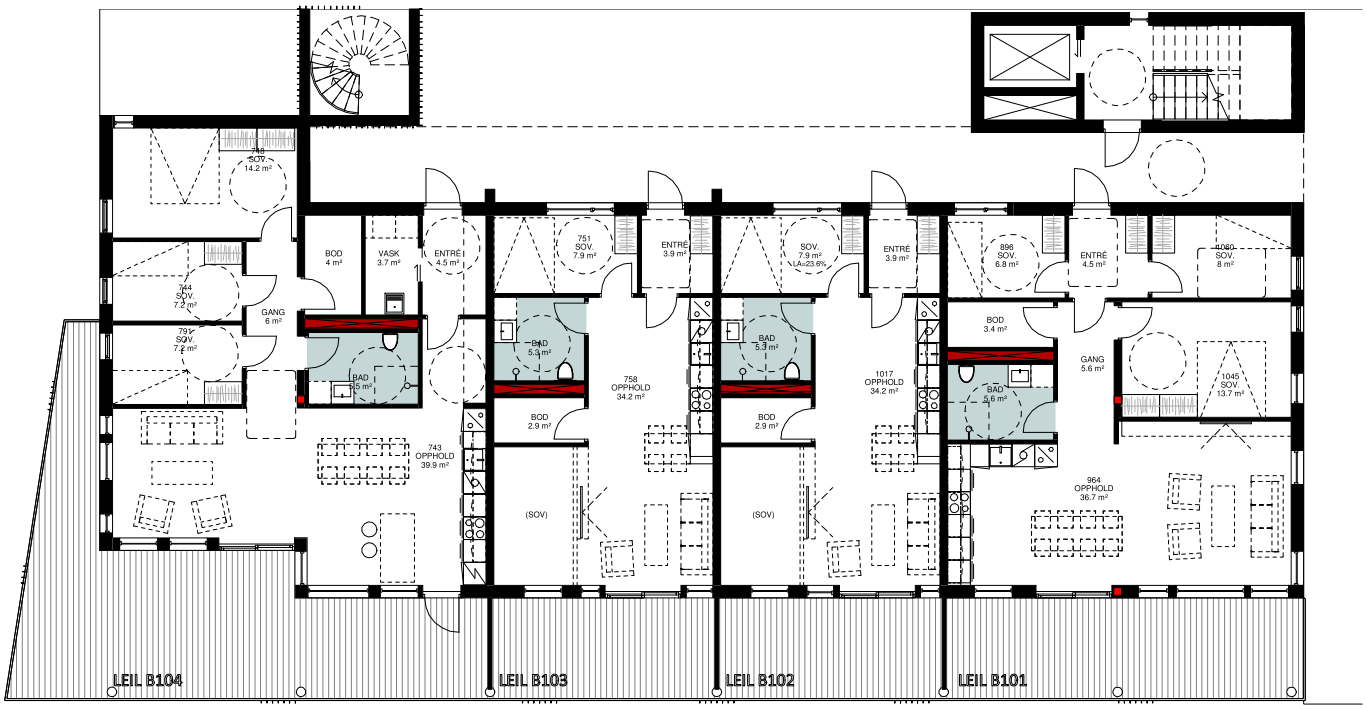
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN 0 BYGG B 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A201	A



4R - BRA 101 kvm

2R - BRA 57 kvm

2R -BRA 57 kvm

4R - BRA 89 kvm

C:\ Users\ emmanuelle\ Documents\ Lokalfiler\ 13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13:25:28

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

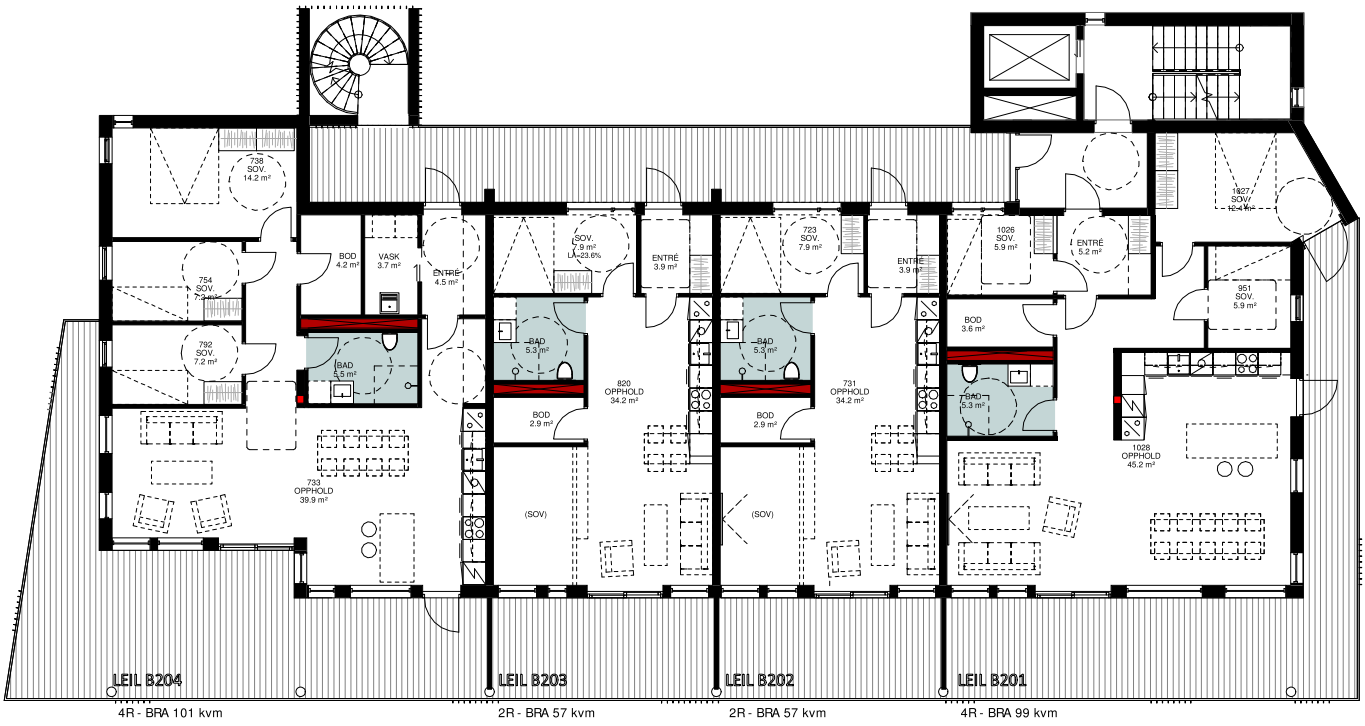
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN1 BYGG B 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A211	A



C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13:25:34

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

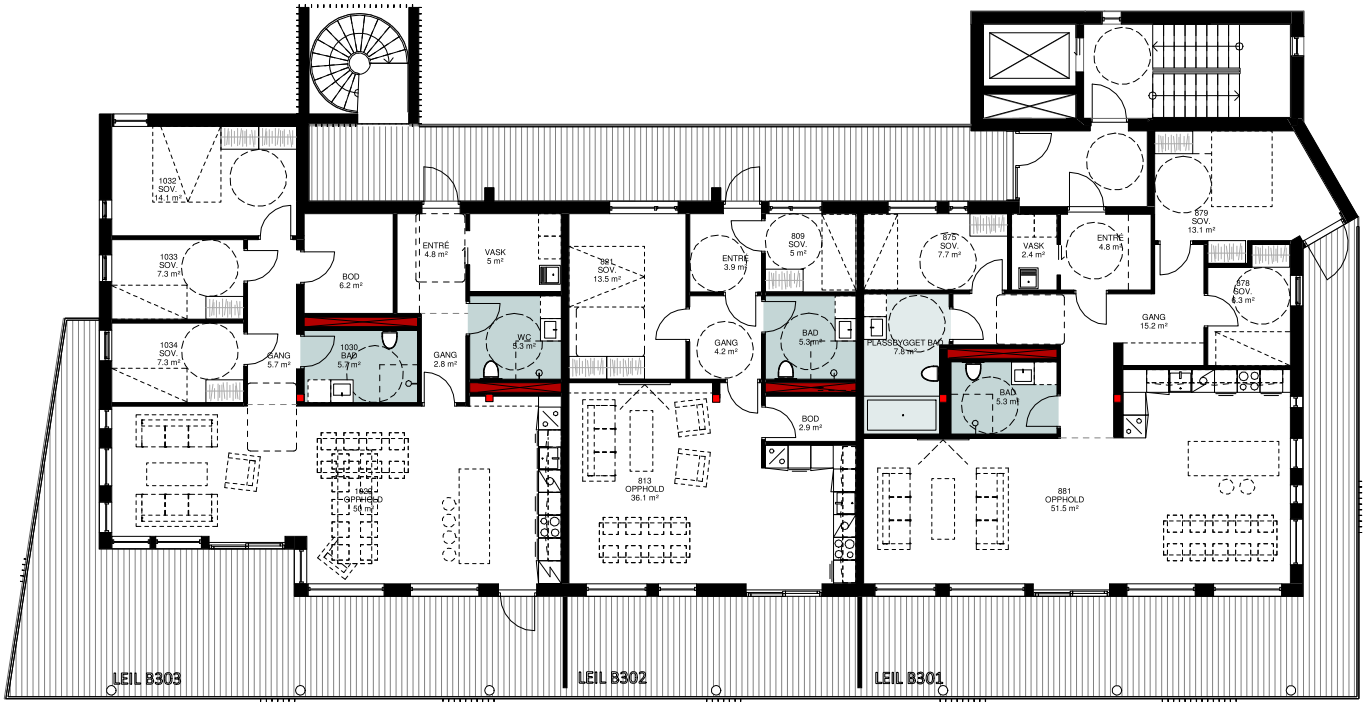
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN 2 BYGG B 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A221	A



4R 121 kvm 3R 74 kvm 4R 120 kvm

C:\ Users\ emmanuelle\ Documents\ Lokal filer\ 13032_LOKAL - EMMANUELLE.rvt

28.09.2018 13:25:39

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	28.09.2018	Oppdatering av leilighets arealer	ELB	HG

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

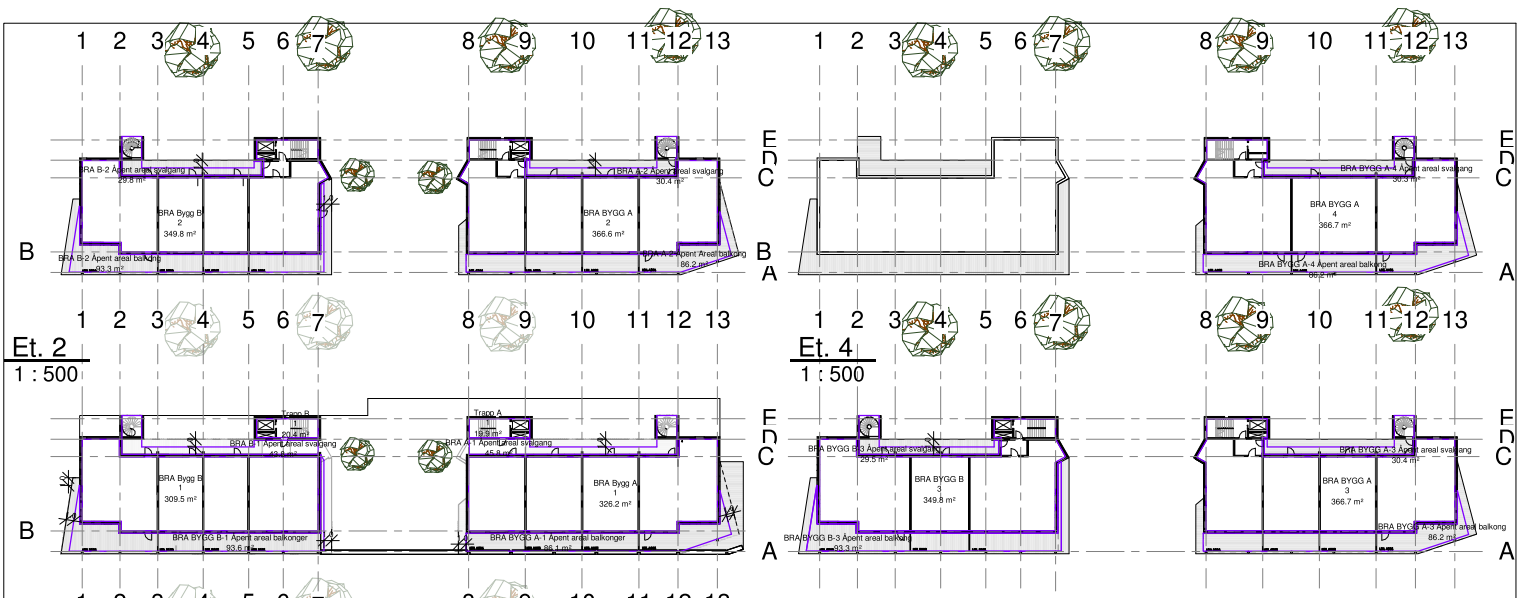
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: PLAN 3 BYGG B 1-100

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

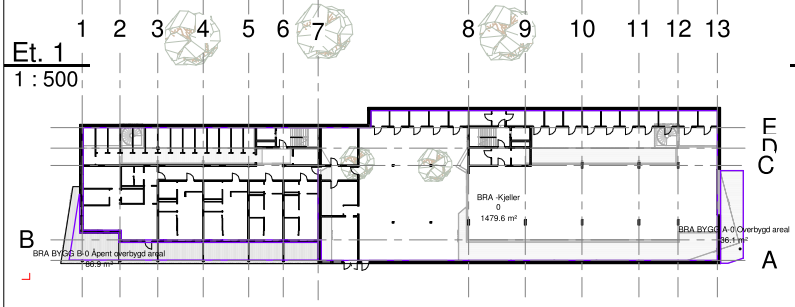
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A231	A



Et. 2
1 : 500

Et. 4
1 : 500

Et. 1
1 : 500



Et. 3
1 : 500

Kjeller
1 : 500

REV	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR.

STATUS:

MÅL: 1 : 500	DATO: 08/ 17/ 18	TEGN.: Author	KONTR.: Checker	GODKJ.: Approver

TILTAKSHAVER: Redskapshuset AS

PROSJEKT: Redskapshuset - Leilighets bygg

TEGNING: Bruksarealer PLANER

RAM arkitektur as
Bergsta 19
3607 Lillehammer
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNUMMER: 13.032 A251

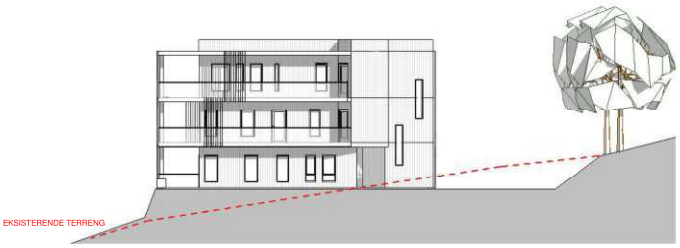
REVISJON:

C:\Users\ emmanuelle\ Documents\ Lokalfiler\ 13032 LOKAL - EMMANUELLE.rvt

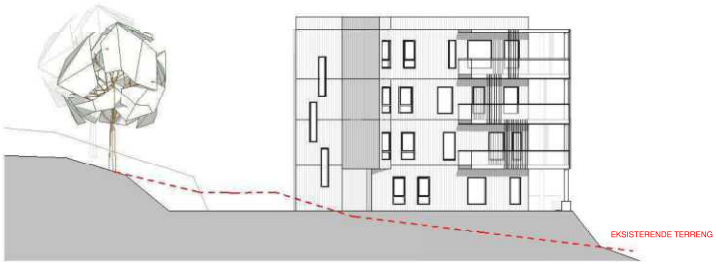
03.10.2018 11:37:12



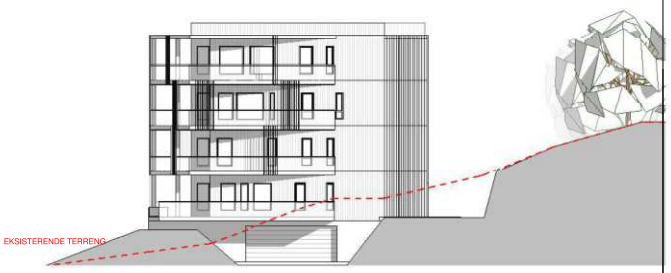
Oppriss B Nord
1 : 250



Oppriss B Sør
1 : 250



Oppriss A Nord
1 : 250



Oppriss A Sør
1 : 250

C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

20.09.2018 10.00.04

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

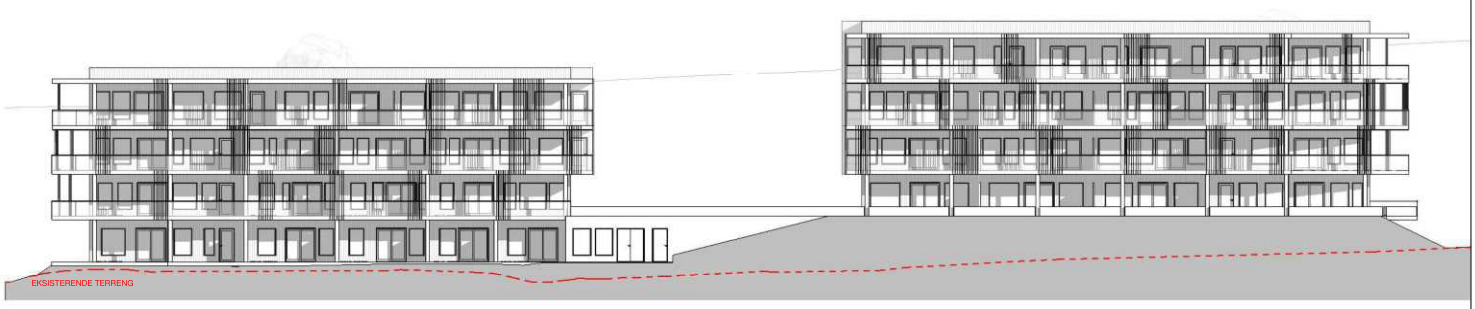
Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: FASADER NORD OG SØR

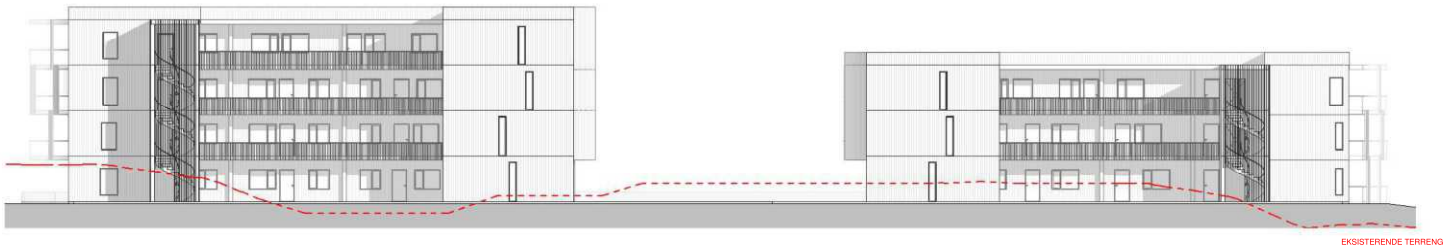
Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 250	A131	



Oppriss AB Vest
1 : 250



Oppriss AB Øst
1 : 250

C:\Users\emmanuelle\Documents\Lokalfiler\13032_LOKAL_-_EMMANUELLE.rvt

20.09.2018 10.00.09

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

RAM Arkitektur
Elvegata 19
2609 Lillehammer
T: 61 26 08 00
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

Tegningsstatus: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

Oppdragsgiver: Redskapshuset AS

Tegningsnavn: FASADER ØST OG VEST

Prosjekt: Redskapshuset - Leilighets bygg

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
18/09/18	ELB	HG	13.032

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 250	A132	

Ordre: **63780**

Eiendom: **3405-49/70/0/27**
Lysgårdsvegen 1
2618 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 14.05.2024 15:42:

Oppdateres

Deler av tekst var falt ut under plastatus

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 14.05.2024 15:42:

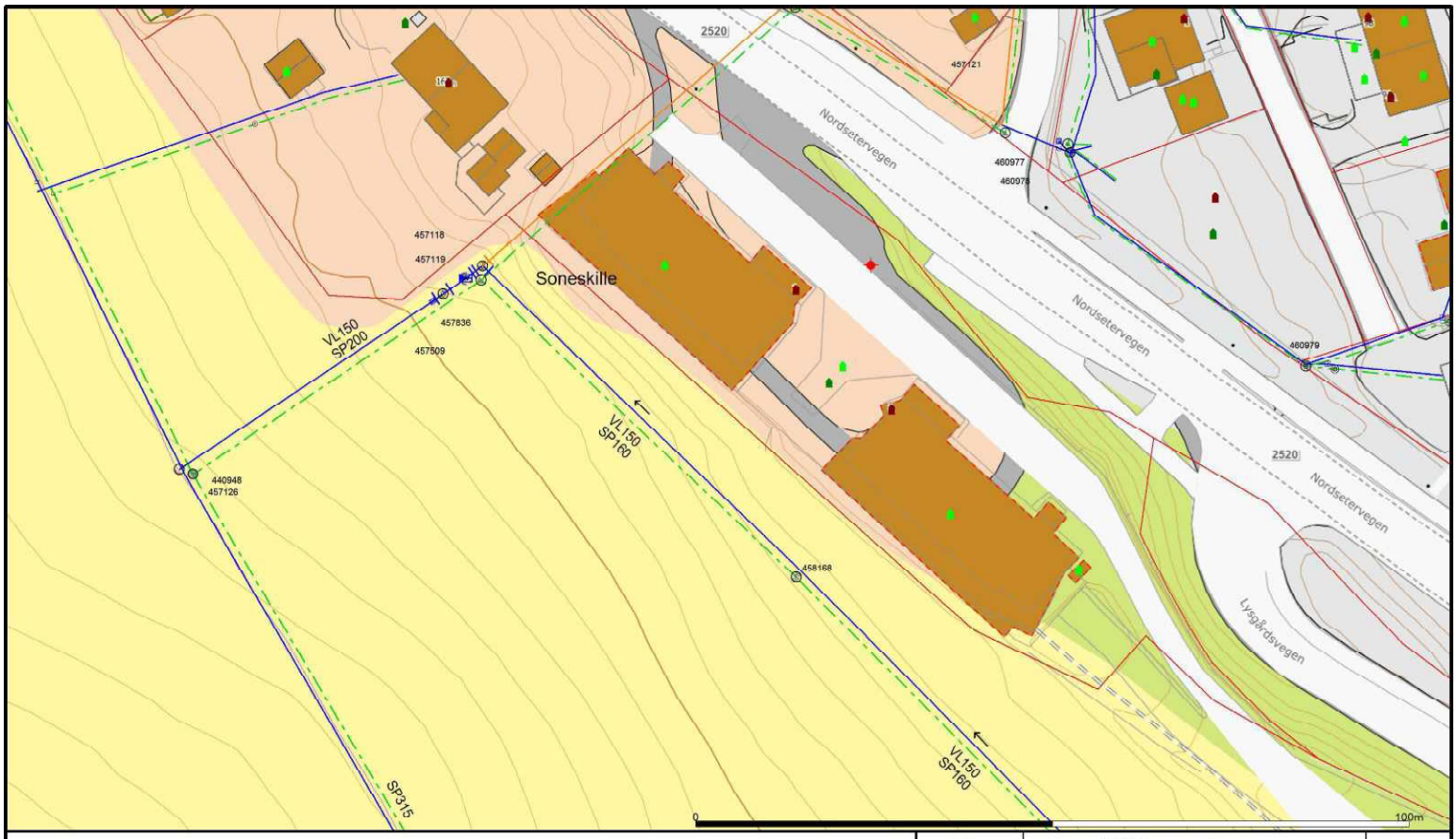
Under behandling

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030). Hensyn som gjelder for eiendommen er, Hensyn landskap H550_1
I gjeldende reguleringsplan «2015p171e02 - Del av Ersgårdsvingen» er eiendommen regulert til arealformålet «Boligbebyggelse» Felt B
Ved motstrid gjelder plan av nyere dato, Kommuneplan framfor eldre reguleringsplan

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 14.05.2024 15:44:

Mottatt fra leverandør

Ny melding sendt



Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

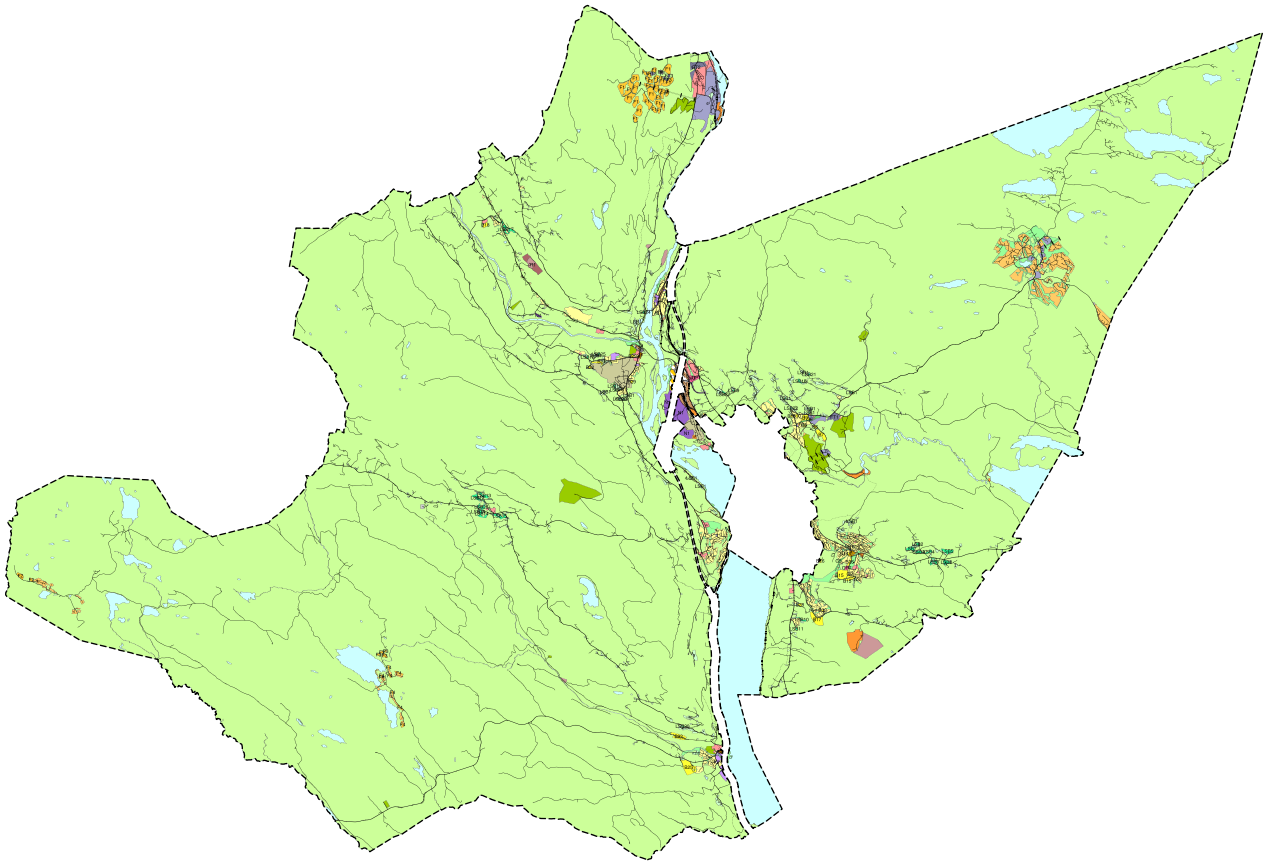
N

Dato: 2024.05.15

Sign: RHO

Målestokk 1:750

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



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kirke- og kulturformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbygg/anlegg
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (vanlerne angitte kanaltrasé)
- Luftfart
- Parkering
- Hovedveg - På bakken
- Samlevei - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Tunnelportal/veg - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Skitrekk

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- Sikringssone
- Støysone
- Faresone
- Sone for særlig hensyn

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSONE

LAUSTHENGT/LUFT

- Plangrense
- Grense for avsatte mål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for dråe basert på gårdens ressurs grunnlag
- LNFR for spredt boligbebyggelse

- Grønnstruktur
- LNFR for spredt boligbebyggelse

N

Målestokk 1:80000 (A0)

PlanID: 2019Kommplan

Data for kartgrunnlag: 22.05.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: NGU
Kartreferansesystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Planstatus	Saksnr.	Dato	Initialer
Utkast - kommunestyret - 1.høringsrunde	19/1135	19.12.2019	MB
Utkast - kommunestyret - 2.høringsrunde		19.12.19-13.10.2020	MB
Vedtatt av kst. - kommunestyret		30.06.2020	MB
Endring behandl.dag - kommunestyret		30.06.2020	MB
Endret kart/tx			
Vedtatt - kommunestyret		15.04.2021	MB

Saknr.	Arkivkode	Dato
05/03815-030	HRENR	27.11.2006

REGULERINGSPLAN FOR ERSGÅRDSSVINGEN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert:	07.12.06
Tilhørende plankart er sist revidert:	30.11.06
Godkjent og endret av kommunestyret:	23.11.06

1 GENERELT

Planen erstatter del av reguleringsplan for Nordseterveiens utvidelse (Fylkesvei 311) vedtatt 27.06.91, og reguleringsplan for Olympiaparken vedtatt 29.04.93.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Endring av terreng

Eksisterende terrengform skal i størst mulig grad opprettholdes. Kommunen skal godkjenne terrengendringer som en del av byggesak. Endring av terreng skal påføres situasjonsplan ved byggesøknad.

2.4 Støyskjerming

Før byggetillatelse gis, må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene i rundskriv T-1442, eller at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Utforming og plassering er et søknadspliktig tiltak.
Ved eventuelt behov for støyskjerming må dette være gjennomført før boligene tas i bruk.

2.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, og myndigheter varsles. Jfr. Lov om kulturminner § 8.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (PBL. § 25 , 1 ledd, nr 1.)

3.1 Tomtedeling innen B 1- 3

Det skal utarbeides tomtedelingsplan for boligområdenen B 1-3 som viser eiendomsgrenser og adkomst til den enkelte tomt.

3.2 Formål og utnyttelse

Boligområde B 1 –3

Formål:
I området B 1-3 tillates ” frittliggende småhusbebyggelse”, dvs. eneboliger med utleie eller tomannsboliger.

Utnyttelse:
Maksimalt bebygd areal BYA = 25 %.

Boligområde B 4

Formål:
I område B4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, flerfamilieboliger).

Utnyttelse:
Maksimal bebygd areal BYA = 35 %.

B/H

Formål:
I området kan det oppføres leilighetsbygg for ordinær utleie, samt utleie for døgnovernatting for turister.

Utnyttelse:
Maksimalt bebygd areal BYA = 35 %.

3.3 Byggegrenser

Byggegrenser mot naboeiendom i.h.t. pbl. § 70 nr. 2.

3.4 Livsløpstandard

Innen boligområde B4 skal minimum 30 % av boligene oppføres med livsløpstandard.

3.5 Høyder og utforming

Boligområde B 1, B 2 og B 3

Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over laveste terreng inntil bygningen.
Frittliggende boder og garasjer oppføres med maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter over laveste terreng inntil bygningen.
Frittliggende garasje eller boder skal ikke overstige 40 m2 for den enkelte tomt.

Boligområde B 4

Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng inntil bygningen ved saltak. Ved flate tak og pulttak settes gesims til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng inntil bygningen.
Frittliggende boder og garasjer oppføres med maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter over laveste terreng inntil bygningen.

Område for bolig / herberge B/H

Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 m over høyeste naturlige terreng inntil bygningen.
Maksimal gesimshøyde er 10 meter og maksimal mønehøyde er 11,5 meter over laveste terreng inntil bygningen.
Frittliggende boder og garasjer oppføres med gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter over høyeste naturlige terreng inntil bygningen.

3.6 Parkering

Boligområde B 1-3

Det skal avsettes plass til parkering på den enkelte boligtomt. Garasjeplasser og utvendige biloppstillingsplasser skal utgjøre minimum 2 parkeringsplasser pr. hovedenhet for eneboliger. Gjeldende parkeringsvedtekter gjelder for tomannsboliger og utleieleilighet i eneboliger.

Boligområde B 4

Det vises til kommunens gjeldene parkeringsvedtekter. Minimum 5 parkeringsplasser på bakkeplan skal være avsatt til gjesteparkering.

Område for bolig / herberge B/H

Parkeringsdekning iht. kommunens parkeringsvedtekter.

3.7 Leke- / grønt areal

Felles uteoppholdsareal for området B/H skal godkjennes som del av byggesaksbehandling og ferdigstilles før boligene tas i bruk.

3.8 Krav til illustrasjonsplan.

Før det gis tillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge en illustrasjonsplan for B4, med snitt i målestokk 1:500.
Denne skal vise:

- Bebyggelsens utforming og dimensjoner
- Gangforbindelser og kjøreveier til/gjennom området
- Utforming av parkering og plassering av gjesteparkering
- Plass for snøopplag
- Plassering av fellesfunksjoner som uteoppholdsarealer
- Ny beplantning
- Plass for renovasjon og avfallshåndtering
- Plassering av eventuelle tekniske anlegg
- Eventuelle tiltak for støyavskjerming

Underveis i byggeprosessen kan kommunen godkjenne endringer av illustrasjonsplanen innenfor rammene av reguleringsplanen.
Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent illustrasjonsplan for hele området B4.

4. SPESIALOMRÅDER **(PBL. § 25 , 1 ledd, nr 6)**

4.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene / frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 m over tilstøtende veieres planum.

5. FELLESOMRÅDER **(PBL. § 25 , 1 ledd, nr 7)**

5.1 Felles adkomst

FA 1 er felles adkomst for B 1 – 4. Det skal utarbeides detaljert plan for utforming av krysset med Nordsetervegen (Fv 311) som forelegges Statens vegvesen før utbygging.

FA 2 er felles adkomst for B / H.

5.2 Felles gangvei

Boligområde B1 - 4

Felles gangveg FG 1 er felles for alle tomtene innen B1 - 4. Trase kan endres innen område B4 ved detaljprosjektering. FG 1 skal ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Område for bolig / herberge B/H

Felles gangvei/sti (FG 2) skal opparbeides før boligene tas i bruk.

5.3 Felles lekeplass FO1

Lekeplassene skal opparbeides og dimensjoneres som nærlekeplass i henhold til kommunens lekeplassvedtekter. Det skal tilrettelegges for god adkomst til lekeplass FO 1 innenfor område B 4. Minimum 200 kvm av plassen skal være flat og uten faste innredninger.

Lekeplassen FO 1 skal være opparbeidet før boligene i felt B 4 tas i bruk.

Lekeplassen/grøntareal (FO 1) er felles for området B 1 - 4.

5.4 Fjernvarmesentral

Fjernvarmesentral for område B/H og B4 kan plasseres innen område for bolig / herberge (B/H.). Sentralen kan utvides til å forsyne annen bebyggelse i området.

5.5 Snøopplag og miljøstasjon

Område for snøopplag og miljøstasjon og evt. andre fellesfunksjoner, FO 2, er felles for B1-B4.

*** *** *** *** ***

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ersgaard Utsikten Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Ersgaard Utsikten, Lysgårdsvegen 1, U. Etg

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 styremedlem
- 5.3 Valg av varamedlem

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 styrehonorar: kr 20 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein Arne Bjørgen
Styremedlem, Hege Holmberg
Styremedlem, Tore Dyrud
Varamedlem, Unni Johanne Odlo
Varamedlem, Arnfinn Brennlien

5.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Stein Arne Bjørgen for 1 år.

Forslag til vedtak: Stein Arne Bjørgen velges for ett år.

5.2 Valg av styremedlem

Styret foreslår gjenvalg på Hege Holmberg for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Hege Holmberg velges for 2 nye år.

5.3 Valg av varamedlem

Styret foreslår gjenvalg på Unni Johanne Odlo for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Unni Johanne Odlo velges for 2 nye år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**288 302**	**16 330**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-113 961	271 972
B. Endring arbeidskapital	**-113 961**	**271 972**
C. Arbeidskapital	**174 341**	**288 302**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	392 015	876 897
Kortsiktiggjeld	-217 674	-588 595
C Arbeidskapital	**174 341**	**288 302**

Resultatregnskap 2024 Ersgaard Utsikten Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 009 272	1 072 092	994 764	1 121 400
Sum leieinntekt		**1 009 272**	**1 072 092**	**994 764**	**1 121 400**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	5 700	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**5 700**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 009 272**	**1 077 792**	**994 764**	**1 121 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	81 070	64 160	76 000	81 060
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		327 259	65 380	100 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	139 280	102 370	119 000	127 000
Kommunale avgifter/renovasjon		980	529	0	1 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	15 713	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 987	6 844	12 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	143 327	160 094	207 125	188 000
Revisjonshonorar		5 769	5 509	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		74 567	70 746	74 566	75 000
Andre honorar	8	51 182	36 688	5 000	30 000
Kontorkostnad		0	328	0	0
TV/bredbånd		178 188	167 029	175 047	182 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	687	500	0
Kontingenter og gaver		891	0	0	1 000
Forsikringer		96 110	90 574	98 221	100 000
Andre kostnader	9	3 203	2 608	11 385	3 700
Sum kostnad		**1 131 001**	**809 259**	**911 045**	**1 021 760**
Driftsresultat		**-121 729**	**268 533**	**83 719**	**99 640**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 768	3 439	0	0
Netto finansposter		**-7 768**	**-3 439**	**0**	**0**
Årsresultat		**-113 961**	**271 972**	**83 719**	**99 640**
Overført sameiekapital		-113 961	271 972	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-113 961**	**271 972**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ersgaard Utsikten Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	14 065
Kostnader til avregning		0	607 749
Andre kortsiktige fordringer		2 482	31
Forskuddsbetalte kostnader		18 309	9 564
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		371 224	245 488
Sum omløpsmidler		**392 015**	**876 897**
SUM EIENDELER		**392 015**	**876 897**

Balanse 2024 Ersgaard Utsikten Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 341	288 302
Sum opptjent egenkapital		**174 341**	**288 302**
Sum egenkapital	**10**	**174 341**	**288 302**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		54 924	0
Leverandørgjeld		149 600	125 589
Skyldig off. myndigheter		4 570	3 560
A konto til avregning		0	453 686
Annen kortsiktig gjeld		8 580	5 760
Sum kortsiktig gjeld		**217 674**	**588 595**
Sum gjeld		**217 674**	**588 595**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**392 015**	**876 897**

Sted:_____ Dato:_____

Stein Arne Bjørgen Styreleder	Tore Dyrud Styremedlem	Hege Holmberg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Sameiet ble stiftet 11.01.21. Ordinær drift 20.11.21.

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

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

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

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

Sameiet består av 31 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr. 49 b.nr 70 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 3278,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med forsikringsnummer 24314926.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	934 879	873 744
3609 Leie parkering	74 393	48 360
3610 Sameieinnbetalinger	0	149 988
Sum	**1 009 272**	**1 072 092**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	5 700
Sum	**0**	**5 700**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	60 000	48 000
5150 Påløpne feriepenger	8 580	5 760
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 588
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 210	812
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	20 000
Sum	**101 070**	**84 160**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,13.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	11 368	11 479
6360 Annet renhold	0	526
6361 Fast renhold	29 690	27 404
6362 Skadedyrutryddelse	2 123	10 617
6390 Andre driftskostnader	3 598	2 218
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 179	48 650
6392 Containerleie/tømming	0	976
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 323	500
Sum	**139 280**	**102 370**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	15 713
Sum	**6 188**	**15 713**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	598	0
6540 Inventar	0	3 950
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 894
6552 Driftsmateriell	2 389	0
Sum	**2 987**	**6 844**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	46 250
6603 Vedlikehold elektro	10 500	12 353
6611 Vedlikehold heiser	67 544	38 435
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	650	4 384
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 461	3 563
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 290
6648 Vedlikehold dører og porter	34 181	32 582
6663 Vedlikehold ventilasjon	12 991	21 238
Sum	**143 327**	**160 094**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	44 495	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 688	36 688
Sum	**51 182**	**36 688**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	177
7770 Betalingskostnader	1 008	1 187
7772 Omkostninger inkasso	0	816
7773 Omkostninger innkreving	2 195	428
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	**3 203**	**2 608**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	288 302	-113 961	174 341
Sum opptjent egenkapital	**288 302**	**-113 961**	**174 341**
Sum egenkapital	**288 302**	**-113 961**	**174 341**

Resultat og balanse med noter for Ersgaard Utsikten Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ersgaard Utsikten Boligsameie

Styreleder	Stein Arne Bjørgen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Tore Dyrud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Hege Holmberg (sign.)	11.03.2025

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 Ersgaard Utsikten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ersgaard Utsikten Boligsameie 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: LZUTG-JT48O-WGDR1-OM0K0-X3M27-GHR4W

© 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: LZUTG-JT48O-WGDR1-OM0K0-X3M27-GHR4W

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 18:53:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LZUTG-JT48O-WGDR1-OM0K0-X3M27-GHR4W

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 - Ersgaard Utsikten Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stein Arne Bjørgen
Styremedlem, Hege Holmberg
Styremedlem, Tore Dyrud
Varamedlem, Unni Johanne Odlo
Varamedlem, Arnfinn Brennlien

Styret i Ersgaard Utsikten Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Ersgaard Utsikten Boligsameie 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. Ersgaard Utsikten Boligsameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 826589132

Ersgaard Utsikten Boligsameie består av 31 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ersgaard Utsikten Boligsameie er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 3609429. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Ersgaard Utsikten Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Testing av brannrutiner/øvelse/gjort kjent rutiner ved utløst alarm.
- Befaring og kontroll sammen med brannvesenet
- Årskontroll av brannvsling, slokkeanlegg og ledelys
- Årskontroll av heistilsynet
- Fulgt opp og dokumentert serviceavtaler for tekniske anlegg

- Morten Nilstad har sammen med styret fulgt opp det parkiske rundt dette og oppdaterer Bevar-HMS frotlmøpende.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 gjennomført 10 styremøter.

Det meste av arbeidet til styret har medgått til kostandsstyring og oppdatering av løpende likviditesprognoser.

Etter et slitsomt år i 2023 er det fortsatt utfordringer med å få kontroll. Det dukker fortsatt opp noen overraskelser i budsjettposter for energikostander. Kostander til USBL for administrering av Techem sitt system for fjernavlsning av energimålere i leilighetene var uteglemt fra budsjettet.

Utover dette har USBL feilført energikostnader på ca 200.000,- fra 2023 i regnskapet for 2024 sammen med avregningen for kalenderåret 2024.

Dette medføreret negativt årsresultat for 2024 på kr 113.961,- (Budsjett kr 85.000,-)

Styret har med bakgrunn i den økonomiske situasjoenen ikke foretatt noen investeringer eller tatt noen vedlikeholdskostnader utover de faste serviceatalene.

Ut fra ovennevnte har styret vedtatt 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025

Utover dette har styret arbeidet med:

- Renhold fellesareal: Styret har valgt og forstte avtale med ukentlig renhold, men vaskedugnad 2 ganger per år.

- Kosting og vask av parkeringsgarasjen

- Reguleringsplan for Ersgaard Øvre: Styret har oversendt innspill til detaljreguleringen for Ersgaard Øvre mtp. økt trafikk i Lysgaardsvegen, støyproblematikk og de generelle parkeringsutfordringene i området.

- Morten Nilstad har fulgt opp alle serviceavtaler i samarbeid med styret.

- Det har vert avholdt sommer treff og julegrantenning utover vår to dugnader.

- Morten Nilstad gjør en super jobb for oss alle med diverse vaktmestertjenester, selv om han deler av året har slitt med dårlig helse. Stor takk til Morten.

- Organisere hjelp til å bistå vaktmester, når det er store snømengder.

- Trond Taugbøl har forsatt tatt ansvaret for ettersyn, enkelt vedlikehold treningsrom. Treningsrom, dusjer og badsu blir grundig vasket i frobindelse med fellesdugnadene.

- Det har for året vert utbetalt styrehonorar for 2023 på kr 20.000,- iht. Vedtak fra årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Lysgårdsvegen 1

Nabolaget Øvre Ålsbygda - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ersgård Linje B6, 500	4 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	5 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	14 min 1.2 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	15 min 1.3 km
Skårsetlia naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	16 min
Kiwi Smestad	23 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	4 min
Boots apotek Lillehammer	4 min
Lillehammer Vinmonopol	4 min

SPORT

Lysgårdsbakkene hoppanlegg	14 min
Håkons hall	13 min
Espern Lillehammer	3 min
Fitnesspoint Lillehammer	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Lysgårdsvegen 1, 2618 Lillehammer
Gnr. 49, Bnr. 70, Snr. 18, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251287

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567

E-post: emil.intelhus.broto@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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