PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SMESTADENGA 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling og protokoll fra årsmøte i sameiet

Vedtekter

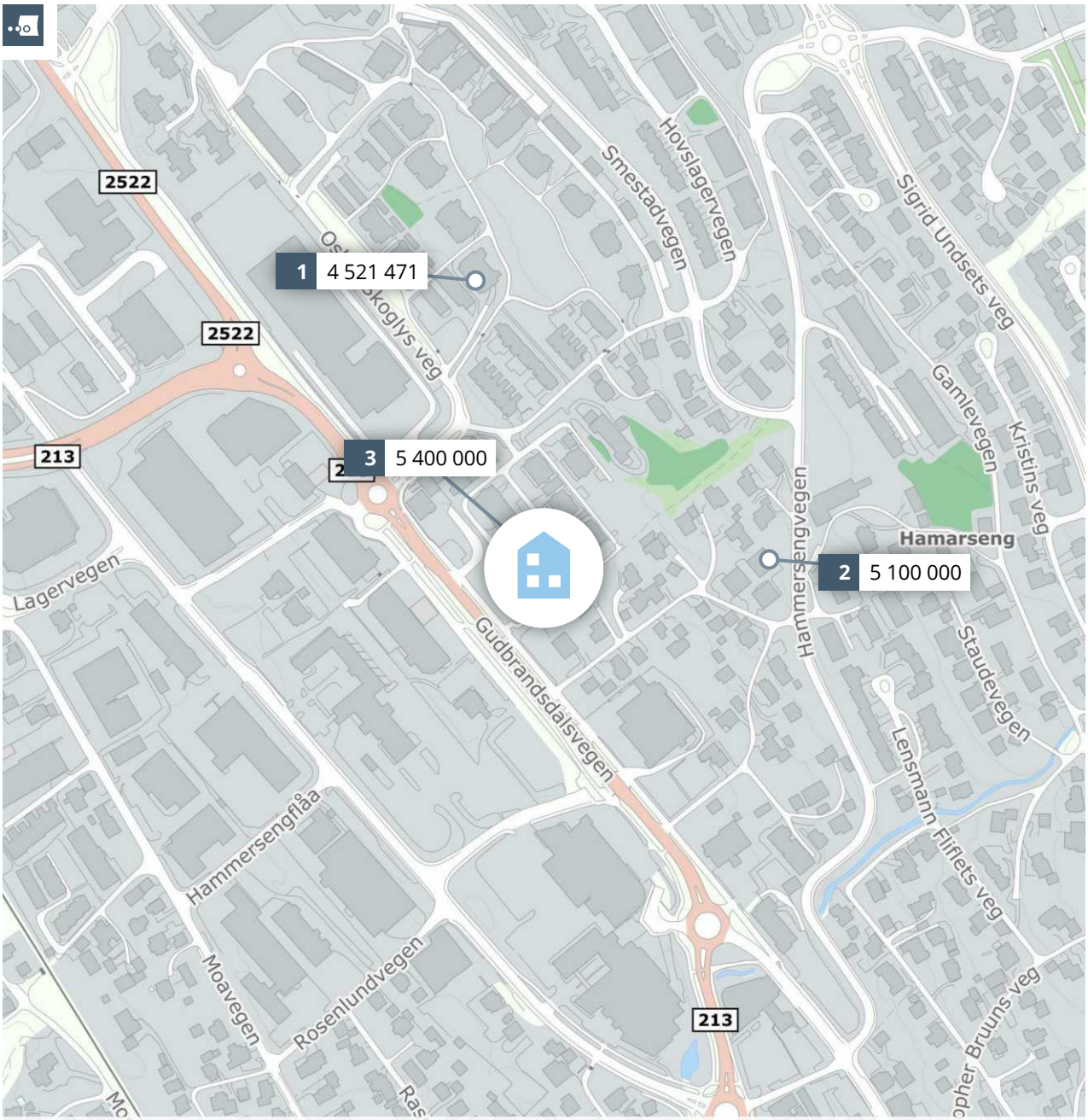
Ordensregler

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SMESTADENGA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smestadenga 13, 2619 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 53 BNR 380 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS SMESTADMOEN

Verdivurdert til

4 720 000

0	4 720 000	57 622
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	3 727
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Skoglys veg 5 86 m² 2003 1. etg 3 sov	29.07.2025	4 250 000	**4 500 000**	21 471	4 521 471	**52 575**
2 Johan Hirsch veg 18 B 81 m² 2022 1. etg 3 sov	18.08.2025	5 200 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**62 963**
3 Smestadenga 11 94 m² 2015 2. etg 3 sov	17.08.2023	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**57 447**

Smestadenga 13 - en meget velholdt 3-roms eierleilighet. lott beliggenhet i toppleilighet/3. etasje i boligblokk fra 2014. Attraktiv beliggenhet på Smestadmoen, ca. 1,7 km nord for sentrum av Lillehammer. Her er det kort gangvei til dagligvare og til Rosenlund Bydelssenter med flere butikker, bakeri, apotek mm. Fin gang- og sykkelvei til sentrum og til Høgskolen.

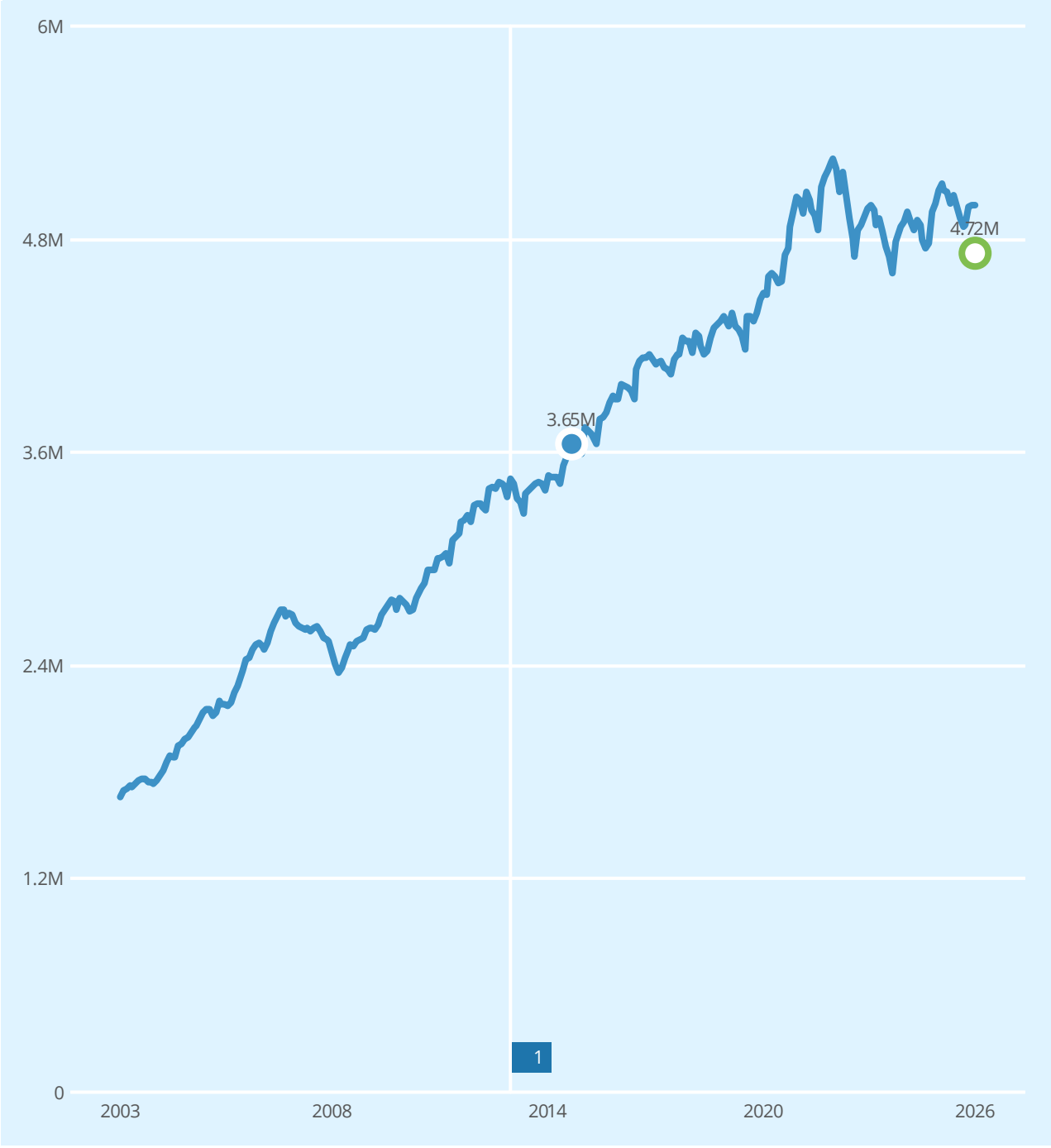
Leiligheten har en åpen og god planløsning som består av entré, 2 soverom med god plass til seng og garderobeløsning, stue som ligger åpent mot kjøkken, vaskerom, bad/wc, innvendig bod med god lagringsplass. Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse hvor finværet kan nytes. Her er det også en praktisk bod på 3 kvm i tillegg til 5 kvm bod i bodanlegg. Heis i bygget og direkte tilgang til 2 garasjeplasser i lukket anlegg.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.04.2015		08.04.2015	-	3 650 000	-	3 650 000

Leiligheter til salgs i SMESTADMOEN grunnkrets nå

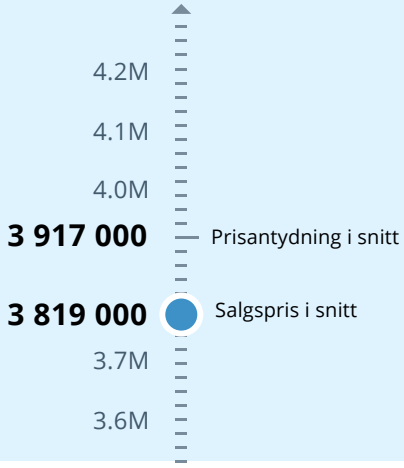
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i SMESTADMOEN grunnkrets siste 6 mnd

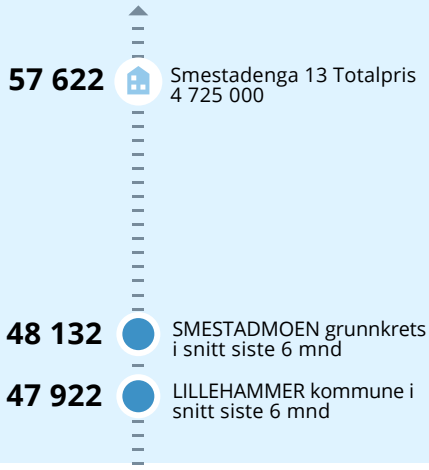
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Smestadenga 13 , 2619 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 53, bnr. 380, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1916 **Referansenummer:** JS2401

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Verandaen er overbygget og oppført i betong og stål. Innglassing og rekkverk i aluminium og glass.
Verandaen er innglasset og utgjør ca 8,8 kvm.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Selger opplyste at det foreligger en vedlikeholdsplan.
Fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar. Disse bør jevnlig kontrolleres og vurderes for å avdekke eventuelle avvik og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsdelene.
Manglende eller uregelmessig kontroll og vedlikehold kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid. Dette kan medføre økte kostnader for sameiet/borettslaget, redusert funksjon og i noen tilfeller sikkerhetsrisiko for brukerne.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak er malt.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Kontrollert i stue, kjøkken, gang og soverom.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover litt FDV info ifm FDV permen.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 16 mm 80 cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25.
Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er integrert kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og metall.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger. Motor plassert i felles anlegg.
Gulvvarme via fjernvarme. Gulvvarme i alle rom i leiligheten unntatt boden
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 25A.
Det er registrert brannvarsler, brannslange og sprinkleranlegg i boligen.

Arealer Gå til side

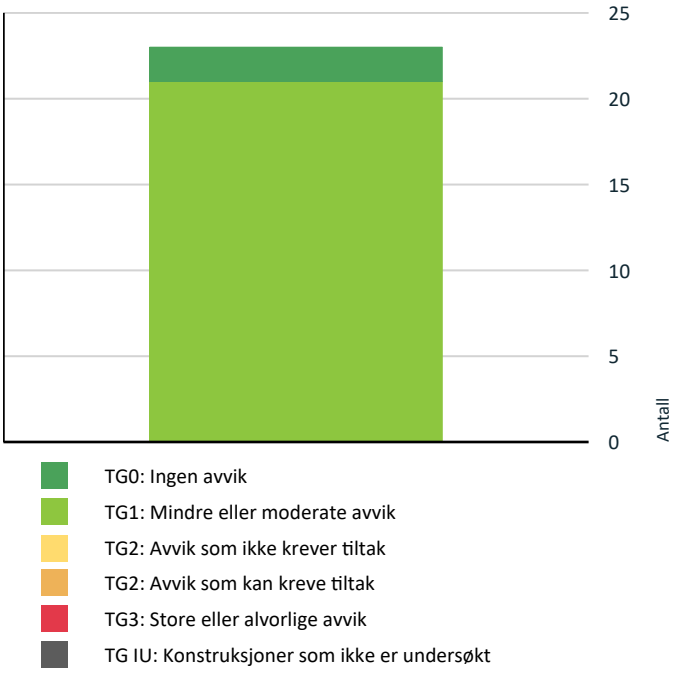
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er overbygget og oppført i betong og stål. Innglassing og rekkverk i aluminium og glass.
Verandaen er innglasset og utgjør ca 8,8 kvm.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Selger opplyste at det foreligger en vedlikeholdsplan.
Fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar. Disse bør jevnlig kontrolleres og vurderes for å avdekke eventuelle avvik og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsdelene.
Manglende eller uregelmessig kontroll og vedlikehold kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid. Dette kan medføre økte kostnader for sameiet/borettslaget, redusert funksjon og i noen tilfeller sikkerhetsrisiko for brukerne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.
Kontrollert i stue, kjøkken, gang og soverom.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover litt FDV info ifm FDV permen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 16 mm 80 cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Stålsluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

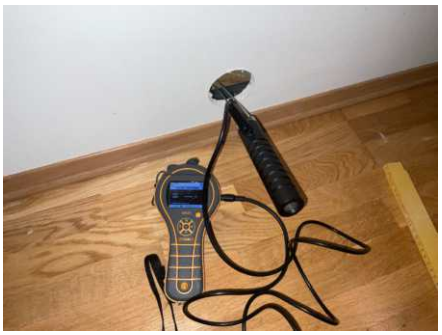


Funksjonstest

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er integrert kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og metall.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Selger opplyste:
Skifte av motor i ventilasjonsanlegg. Arbeid utført av LILLEHAMMER VENTILASJON

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Motor plassert i felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme via fjernvarme. Gulvvarme i alle rom i leiligheten unntatt boden

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 25A.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap plassert i gangen.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er registrert brannvarsler, brannslange og sprinkleranlegg i boligen.

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

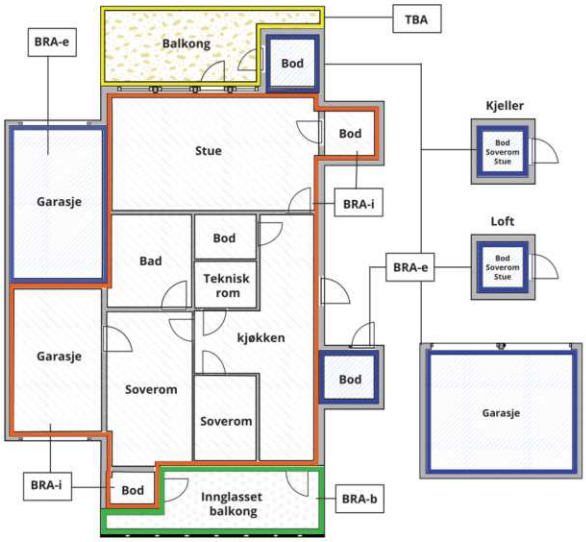
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	82	3	9	94	
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**8**	**9**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	Bod 2	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Soverommet er på ca 7,5 kvm.
Soverommet/stuen er på ca 12 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skifte av motor i ventilasjonsanlegg. Arbeid utført av LILLEHAMMER VENTILASJON

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)
Boligbygg med flere boenheter	78	21

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Solveig Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	53	380		25	5137 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Smestadenga 13

Hjemmelshaver
Moen Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Smestadmoen i Lillehammer. Området består av leilighetsbebyggelse, rekkehus, eneboliger og noe næring. Området er kjent for sin barnevennlighet og nærhet til turterreng. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk, samt gode bussforbindelser til sentrum. Området har begrenset gjennomgangstrafikk og fremstår som et trygt og attraktivt bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg før offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.09.2025		Innhentet		Nei
Del med takstmann	11.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JS2401

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251389

Selger 1 navn
Solveig Moen

Gateadresse
Smestadenga 13

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2619

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE

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: 55251389

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av motor i ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av: LILLEHAMMER VENTILASJON

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251389

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

Beskrivelse: Tronrud Eiendom har fått byggeløyve for blokker mot vest

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

Beskrivelse: Styret rapporterte for to år siden om skjeggkre i en leilighet og bod

Document reference: 55251389

Tilleggskommentar

I følge allergiforbundet er balansert ventilasjonsanlegg utfordrende for hyperallergikere. Merker på gipsvegger etter oppheng

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: 55251389

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

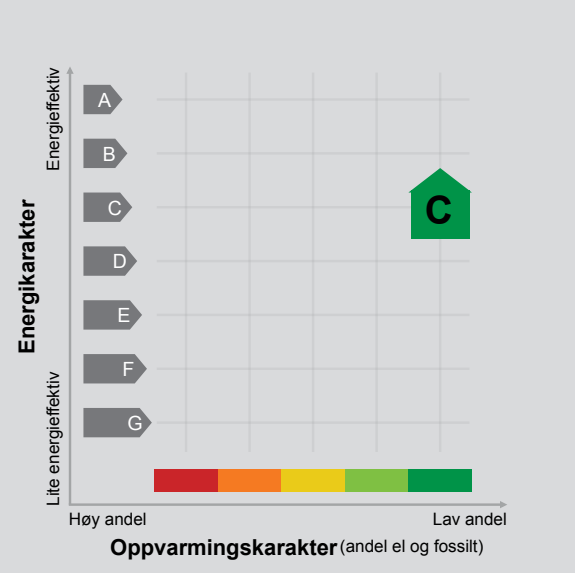
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Moen	6fe2be9fb1d6b54db5da5 35054a5a92b9f3010a1	19.09.2025 09:33:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251389

- 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	Smestadenga 13
Postnummer	2619
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300412380
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-179761
Dato	14.10.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
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: 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 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: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS
Kirkegata 45
2609 Lillehammer

Deres ref.: 55251389 Vår ref.: mjm Dato: 11.09.2025

Megleropplysninger vedr. snr. 25, Sameiet Hammermo Terrasse Nedre

Sparebank1 Regnskapshuset SMN AS er forretningsfører for Sameiet Hammermo Terrasse Nedre. Det vises til forespørsel om eiendomsopplysninger.

Seksjonen har gnr. 53, bnr. 380, snr. 25 i Lillehammer Kommune, Smestadenga 11. Sameiebrøken er 82/2022 for denne seksjonen. Eier er Solveig Moen. Sameiet er stiftet i 2014.

Sameiet består av 27 boligseksjoner med tilhørende fellesareal. Fellesarealet består av et parkeringsanlegg med 40 garasjeplasser, og den enkelte seksjonseier har i utgangspunktet rett til å bruke en parkeringsplass i parkeringsanlegget.

Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 915 044 921 i foretaksregisteret.
Styreleder er Jan Tore Nymoen, tlf. nr. 95 72 33 63, e-post: jantorenymoen@gmail.com

Det er pr. dags dato ikke registrert skyldig sameieavgift på denne seksjonen.

Sameieavgiften for seksjonen er kr. 3 618 kr pr. måned og dekker utgifter til forsikring av bygg, vedlikehold og serviceavtaler på bygg og anlegg, vaktmester- og renholdstjenester fellesareal, strøm fellesarealer, fjernvarme, Kabel-TV/internett, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, brøyting/strøing og andre løpende driftsutgifter.

Det er ikke planlagt eller vedtatt noen låneopptak, og det er ikke planlagt utbedringer/rehabilitering utover normalt vedlikehold.

Bygget er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtalenummer SP 930825.11.1. Forsikringen er betalt.

Det er ikke gjort vedtak som begrenser stats og kommunes eierandel i sameiet, og det kreves ikke styrets samtykke til overdragelsen. Husdyrhold er tillatt.

Vedlagt ligger innkalling til sist avholdte årsmøte med årsberetning, regnskap og budsjett, protokoll og kopi av vedtekter og ordensregler.

Honorar for innhenting av opplysninger kr. 4 200 inkl. mva vil bli fakturert.
Ved salg tilkommer kr. 5 250 i eierskiftegebyr.

Vennlig hilsen

SpareBank 1 Regnskapshuset SMN AS

Marte Josdatter Melbø

Regnskapsrådgiver

FORTROLIG

Sameiet Hammermo Terrasse Nedre

Org nr: 915 044 021

Innkalling til Årsmøte 2024

Det innkalles til årsmøte i sameiet Hammermo Terrasse Nedre

Torsdag 27.mars klokka 18.00

Møtet holdes i garasjen

Ta med utleverte dokumenter til årsmøtet

Seksjonseiere kan la seg representere ved fullmakt, vedkommende må ved frammøte uoppfordret legge frem fullstendig utfylt og undertegnet fullmakt.

Vi har stablestoler til alle, ta med deg sittepute hvis du ønsker det.

Sakliste for årsmøte:

1. Godkjenning av innkalling.
2. Registrering av fremmøte og fremlagte fullmakter.
3. Valg av møteleder og to til å undertegne protokollen.
4. Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning
   Forslag: styret foreslår at årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning godkjennes som det foreligger
5. Budsjettforslag 2025
   Forslag: styret foreslår ingen endring i felleskostnader for sameiet.
6. Valg av revisor
7. Valg av styremedlemmer og valgkomite
   Forslag: Valgkomiteens innstilling godkjennes hvor styresammensetningen vedtas uten endringer.
8. *Valg av styreleder*
10. Saker fra beboere:
    Det har kun kommet inn en sak innen fristen for å melde saker til årsmøtet, saken gjelder beredskap i sameier og borettslag.

Forslag: Styret innvilges fullmakt av årsmøtet til å foreta grep og eventuelle innkjøp som er anbefalt av statlige myndigheter.
Viser til informasjon som ble sendt ut i vinterbrevet 2025, www.dsb.no og www.sikkerhverdag.no

11. Saker fra Styret:

a) Gjennomgang av opplegg rundt dugnader og forefallende arbeid i sameiet.

b) Dugnad er bestemt til ***Tirsdag 6.mai klokka 1700***

c) Gjennomgang av styrehonorar.
Forslag fra styret: Honorar holdes uforandret, kr: 40000 til styreleder og kr: 10000 for hvert styremedlem.

d) Meldte tilfeller av skjeggkre og sølvkre i sameiet, tiltak i forbindelse med det.

e) 10. års jubileumsfest.

12. Eventuelt

Det er ikke innkommet andre forslag til saker fra sameiere inn fristen som var den 31.januar 2025

Lillehammer 12.mars 2025

Styret v/styreleder
Jan Tore Nymoen
Mobiltlf: 95723363
E.post: jantorenymoen@gmail.com

Vedlegg: Saksdokumenter og fullmaktsskjema.

Årsoppgjør for

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE

915044921

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 095 444	1 200 594
Annen driftsinntekt		70	35
Sum driftsinntekter		**1 095 514**	**1 200 629**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-108 957	-125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 710	-1 710
Annen driftskostnad	4	-1 268 792	-1 039 154
Sum driftskostnader		**-1 379 459**	**-1 166 374**
Driftsresultat		**-283 945**	**34 255**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		18 664	5 827
Sum finansinntekter		**18 664**	**5 827**
Netto finans		**18 664**	**5 827**
Årsresultat		**-265 281**	**40 082**
Overføringer			
Annen egenkapital		-265 281	40 082
Sum overføringer		**-265 281**	**40 082**

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	40 000	40 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	10 117	11 827
Sum varige driftsmidler		**50 117**	**51 827**
Sum anleggsmidler		**50 117**	**51 827**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 985
Andre kortsiktige fordringer		4 572	4 522
Sum fordringer		**4 572**	**12 507**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 422	909 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**674 422**	**909 946**
Sum omløpsmidler		**678 994**	**922 453**
SUM EIENDELER		**729 111**	**974 280**

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	590 869	856 150
Sum opptjent egenkapital		**590 869**	**856 150**
Sum egenkapital		**590 869**	**856 150**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 021	55 668
Annen kortsiktig gjeld		72 221	62 463
Sum kortsiktig gjeld		**138 243**	**118 130**
Sum gjeld		**138 243**	**118 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**729 111**	**974 280**

18.02.2025

Jan Tore Nymoen
styrets leder

Frank Iversen
styremedlem

Knut Jørstad
styremedlem

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	95 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	13 395	15 510
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	562	0
Sum	**108 957**	**125 510**

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	259 193
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**259 193**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-209 076
Balanseført verdi per 31.12.	**50 117**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 710

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	14 275	13 648
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**14 275**	**13 648**

Note 5 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	856 150	856 150
Årsresultat	-265 281	-265 281
Egenkapital 31.12.2024	**590 869**	**590 869**

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Til BDO AS ved Rune Pettersen

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Hammermo Terrasse Nedre for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 15.04.2024, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift. De planlagte tiltakene er tilstrekkelige til at regnskapet kan avlegges under denne forutsetningen.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
20. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Lillehammer, 05.03 2025

Jan Tore Nymoen
Styreleder

Styrets årsberetning 2024

Virksomhet

Sameiets virksomhet er forvaltning av fellesanliggende for eiendommene Smestadenga 9, 11 og 13, gnr. 53, bnr. 380 i Lillehammer Kommune bestående av boligseksjoner med fellesareal.

Styret
Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Jan Tore Nymoen
Styremedlemmer:	Frank Iversen
	Knut Jørstad
Varamedlem:	Hans Tangen

Styrets virksomhet
Styret har avholdt styremøter fortløpende gjennom hele 2024.
I tillegg har en del saker blitt avklart ved mailkorrespondanse og sms/tlf

Ansatte
Sameiet har ingen ansatte

Økonomi og regnskap

Årsberetningen/regnskap viser et underskudd på kr: 265281

Jan Tore Nymoen

Frank Iversen

Knut Jørstad

Hans Tangen

BDO AS
Storgata 178
2615 Lillehammer

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hammermo Terrasse Nedre

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hammermo Terrasse Nedre.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: YGLHV-4DX3M-3NJED-4G22F-4D3L1-Y7TOX

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Rune Pettersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YGLHV-4DX3M-3NJED-4G22F-4O3L1-Y7TOX

Budsjett Sameiet Hammermo Terrasse Nedre 2025

Konto		Budsjett 2025	Prognose 2024	
	Inntekter drift			
3200	Sameieavgift	1 095 444	1 195 344	
	Sum driftsinntekter	**1 095 444**	**1 195 344**	
5000	Lønn til ansatte / gressklipping/vaktmester	36 000	20 000	E
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	E
5400	Arbeidsgiveravgift	13 536	11 280	E
5920	Yrkesskadeforsikring	600	562	E
6010	Avskrivning	1 700	1 710	E
6320	Renovasjon, avløp o.l.	35 000	32 500	S
6340	Strøm	50 000	43 536	S
6341	Fjernvarme	230 000	221 720	S
6360	Renhold	49 000	47 058	E
6370	Snøbrøyting/grusing	25 000	20 000	E
6380	Kabel TV / internett	148 000	145 476	E
6385	Heiskostnader	120 000	53 839	E
6386	Brannalarm	16 000	14 889	E
6420	Leie datasystemer	20 000	19 598	E
6540	Inventar		7 515	E
6600	Vedlikehold bygg, utvendig		305 000	E
6002	Vedlikehold elektro	10 000	4 392	E
6603	Vedlikehold ventilasjon/gassanlegg	45 000	41 578	E
6604	Vedlikehold garasjeanlegg	35 000	33 646	E
6605	Vedlikehold uteareal	30 000	12 578	E
6690	Vedlikehold annet	10 000		E
6701	Honorar revisjon	15 000	14 275	E

FORTROLIG

6705	Honorar regnskap	55 000	51 679 E
6790	Andre fremmed tjenester	3 000	2 988 E
6861	Sammenkomster i sameiet	20 000	3 589 E
7000	Drivstoff	1 000	432 E
7400	Kontingent	2 300	2 296 E
7420	Gave		310 E
7500	Forsikringspremie	76 000	75 633 S
7770	Bankgebyrer	3 200	3 059 E
7790	Andre kostnader	5 000	2 415 S

	Totalt	
Sum driftsinntekter	1 095 444	1 195 344
Sum driftskostnader	1 115 336	1 253 553
Driftsresultat	**-19 892**	**-58 209**
Finansinntekter	18 000	
Finanskostnader		
Netto finans	**18 000**	**0**
Resultat før skatt	**-1 892**	**-58 209**

FORTROLIG

Sameiet Hammermo Terrasse Nedre

Årsmøte 2024

Nåværende styre

Jan Tore Nymoen, styreleder	Ikke på valg, 1 år igjen
Frank Iversen, styremedlem	På valg
Knut Jørstad, styremedlem	Ikke på valg, 1 år igjen
Hans Tangen, varamedlem	Ikke på valg, 1 år igjen

Nåværende valgkomité

Anders Solvang	Ikke på valg, 1 år igjen
Gudrun L. Sigurdardottir	Ikke på valg, 1 år igjen

Valgkomitéens forslag til nytt styre

Jan Tore Nymoen, styreleder	Ikke på valg, 1 år igjen
Knut Jørstad, styremedlem	Ikke på valg, 1 år igjen
Hans Tangen, varamedlem	Ikke på valg, 1 år igjen
Frank Iversen, styremedlem	2 år

Valgkomitéen foreslår at årsmøtet tar stilling til hvor mange som skal være i styret, og at det velges styreleder på årsmøtet. Dersom årsmøtet beslutter at det for eksempel skal være tre styremedlemmer, foreslår valgkomitéen et skriftlig og hemmelig valg over hvem som skal sitte i styret.

Anders Solvang

G. Sigurðardóttir

Gudrun L. Sigurdardottir

Sameiet Hammermo Terrasse Nedre

Org nr: 915 044 021

Jeg/vi _____gir

_____

Navn/Leilighetsnummer

fullmakt til å representere meg/oss på årsmøte for 2024

Tidspunkt: **Torsdag 27.mars 2025**

Klokkeslett: **18.00**

Lillehammer / -2025

Sameiet Hammermo Terrasse Nedre
Org.nr 915 044 921
Protokoll fra Årsmøte for regnskapsåret 2024

Dato/tid : Torsdag 27 mars, 2025, kl 18.00
Sted : Felles parkeringsanlegg
Referent: Frank Iversen

Styreleder Jan Tore Nymoen ønsket alle oppmøtte velkommen .

01. Godkjenning av innkalling.
Innkalling ble utlevert/sendt til sameierne den 13.03.2025. Som vedlegg fulgte fullmaktsskjema, årsregnskap 2024, årsberetning 2024, revisjonsberetning 2024, budsjettforslag 2025 og valgkomitéens innstilling

Konklusjon : Innkalling er godkjent.

02. Registrering av fremmøte og fremlagte fullmakter: 14 fremmøtte og 4 fullmakter.

03. Valg av møteleder og to til å undertegne protokoll: Møteleder : Jan Tore Nymoen. Undertegning av protokoll : Gudrun Sigurdardottir og Bjørn Dambakken. Godkjent.

04.Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning , styrets årsberetning og revisjonsberetning: Underskudd skyldes beising av blokkene.

Forslag: Styret foreslår at årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning godkjennes som det foreligger. Godkjent slik den foreligger.

05. Budsjettforslag 2025:

Forslag: Styret foreslår ingen endringer i felleskostnader for sameiet

Budsjettforslag godkjent av årsmøte.

06: Valg av revisor : BDO ble godkjent som revisor.

07. Valg av styremedlemer og valgkomité.

Forslag : Valgkomiteens innstilling godkjennes, hvor styresammensetning , vedtas uten endringer. Godkjent av Årsmøte.

Styrets sammensetning perioden 2025 :

Styremedlem : Jan Tore Nymoen

Styremedlem : Knut Jørstad

Styremedlem : Frank Iversen

Varamedlem : Hans Tangen

08. Valg av styreleder.

Forslag : Jan Tore Nymoen. Godkjent av årsmøte.

09. Saker fra beboere : Det har kommet inn en sak innen fristen for å melde saker til årsmøtet, saken gjelder beredskap i sameiet og borettslag .

Spørsmålet er hva kan styre gjøre for fellesskapet: eks hjertestarter.
Årsmøte anbefaler : Se litt på hva som er anbefalt fra mydighetene.

11. Saker fra styret :

A: Gjennomgang av opplegg rundt dugnader og forefallende arbeid i sameiet. Oppfordring om at folk ser hva som skal gjøres og tar et tak. Det er mye som skal gjøres for å holde det i orden rundt oss løpet av sommeren. Det blir satt opp lister på gjøremål gjennom sommeren og der folk skriver seg på. Forslag fra årsmøte:

1 : Ha dugnad en torsdag i slutten av månedene : Mai, juni, Juli, August, September. Dugnaden starter kl 17.00

2: Høre om det er noen ungdommer som vil gjøre jobben.

B: Vårdugnaden er bestemt å holdes: Tirsdag 6 mai klokka 17.00

C: Gjennomgang av styrehonorar .

Forslag : Styrehonorar holdes uforandret, kr 40000 til styreleder og kr 10000 for hvert styremedlem . Godkjent.

D: Meldte tilfeller av sjeggkre og sølvkre i sameiet, tiltak i forbindelse med det. Det er god erfaring med å bruke Trinol Super Permetrin.

E: 10 årsjubeleumsfest ? Skal vi ha dette ? Det blir da evt å dra en plass for et lite jubileum. Festkomite ? Sende ut et skriv om hvor mange som blir med ? Det blir sendt en forespørsel til Frank Dahl på Gartnerhagen.

F: Honorarer diverse : Vaktmestertjenester ivaretas av styret og honoreres med kr 7000 pr styremedlem, totalt kr 21000,-

Gressklipping honoreres med kr 7500 X 2, 15000 totalt.

12 : Eventuelt: Fugler på taket, dette skal gjøres noe med.

Vinduer i trappegang må vaskes utvendig. Det må sees på hvordan dette kan løses.

Jan Tore Nymoen. Bjørn Dambakken. Gudrun Sigurdardottir

Årsoppgjør for

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE

915044921

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 095 444	1 200 594
Annen driftsinntekt		70	35
Sum driftsinntekter		**1 095 514**	**1 200 629**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-108 957	-125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 710	-1 710
Annen driftskostnad	4	-1 268 792	-1 039 154
Sum driftskostnader		**-1 379 459**	**-1 166 374**
Driftsresultat		**-283 945**	**34 255**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		18 664	5 827
Sum finansinntekter		**18 664**	**5 827**
Netto finans		**18 664**	**5 827**
Årsresultat		**-265 281**	**40 082**
Overføringer			
Annen egenkapital		-265 281	40 082
Sum overføringer		**-265 281**	**40 082**

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	40 000	40 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	10 117	11 827
Sum varige driftsmidler		**50 117**	**51 827**
Sum anleggsmidler		**50 117**	**51 827**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 985
Andre kortsiktige fordringer		4 572	4 522
Sum fordringer		**4 572**	**12 507**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 422	909 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**674 422**	**909 946**
Sum omløpsmidler		**678 994**	**922 453**
SUM EIENDELER		**729 111**	**974 280**

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	590 869	856 150
Sum opptjent egenkapital		**590 869**	**856 150**
Sum egenkapital		**590 869**	**856 150**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 021	55 668
Annen kortsiktig gjeld		72 221	62 463
Sum kortsiktig gjeld		**138 243**	**118 130**
Sum gjeld		**138 243**	**118 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**729 111**	**974 280**

18.02.2025

Jan Tore Nymoen
styrets leder

Frank Iversen
styremedlem

Knut Jørstad
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE
915 044 921

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	95 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	13 395	15 510
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	562	0
Sum	**108 957**	**125 510**

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	259 193
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**259 193**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-209 076
Balanseført verdi per 31.12.	**50 117**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 710

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	14 275	13 648
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**14 275**	**13 648**

Note 5 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	856 150	856 150
Årsresultat	-265 281	-265 281
Egenkapital 31.12.2024	**590 869**	**590 869**

Budsjett	Sameiet Hammermo Terrasse Nedre		2025		
		Budsjett 2025	Prognose 2024		Note
Konto	**Inntekter drift**				
3200	Sameieavgift	1 095 444	1 195 344		
	Sum driftsinntekter	**1 095 444**	**1 195 344**		
5000	Lønn til ansatte / gressklipping/vaktmester	36 000	20 000	E	honorar gressklippere 2x7500 og vaktmesterløsning
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	E	40000 styreleder, 10000 styremedlemmer (2 stk)
5400	Arbeidsgiveravgift	13 536	11 280	E	
5920	Yrkesskadeforsikring	600	562	E	
6010	Avskrivning	1 700	1 710	E	
6320	Renovasjon, avløp o.l.	35 000	32 500	S	
6340	Strøm	50 000	43 536	S	
6341	Fjernvarme	230 000	221 720	S	
6360	Renhold	49 000	47 058	E	
6370	Snøbrøyting/grusing	25 000	20 000	E	
6380	Kabel TV / internett	148 000	145 476	E	kr449 pr mnd pr seksjon
6385	Heiskostnader	120 000	53 839	E	oppgradering til 4g samt avtalt service
6386	Brannalarm	16 000	14 889	E	
6420	Leie datasystemer	20 000	19 598	E	
6540	Inventar		7 515	E	
6600	Vedlikehold bygg, utvendig		305 000	E	
6002	Vedlikehold elektro	10 000	4 392	E	
6603	Vedlikehold ventilasjon/gassanlegg	45 000	41 578	E	Servicavtale GK Inneklima ca 25.000 i 2023 inkl mva.
6604	Vedlikehold garasjeanlegg	35 000	33 646	E	Serviceavtale Port innlandet ca 5000 i 2023 inkl. mva
6605	Vedlikehold uteareal	30 000	12 578	E	service sitteklipper samt vedlikehold
6690	Vedlikehold annet	10 000		E	
6701	Honorar revisjon	15 000	14 275	E	
6705	Honorar regnskap	55 000	51 679	E	
6790	Andre fremmed tjenester	3 000	2 988	E	
6861	Sammenkomster i sameiet	20 000	3 589	E	sammekomster i sameiet/jubileumsfeiring
7000	Drivstoff	1 000	432	E	
7400	Kontingent	2 300	2 296	E	
7420	Gave		310	E	
7500	Forsikringspremie	76 000	75 633	S	
7770	Bankgebyrer	3 200	3 059	E	
7790	Andre kostnader	5 000	2 415	S	

	Totalt	
Sum driftsinntekter	1 095 444	1 195 344
Sum driftskostnader	1 115 336	1 253 553
Driftsresultat	**-19 892**	**-58 209**
Finansinntekter	18 000	
Finanskostnader		
Netto finans	**18 000**	**0**
Resultat før skatt	**-1 892**	**-58 209**

FORTROLIG

SAMEIET HAMMERMO TERRASSE NEDRE

Org. nr: 915 044 021
Smestadenga 9-11-13
2619 Lillehammer

1. Disse ordensreglene gjelder for Sameiet Hammermo Terrasse Nedre

2. Det henstilles som en generell regel til alle beboere i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og eiendom samt holde ro og ordren.
   Virksomheten i de enkelte seksjoner må ikke være slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for de øvrige, ikke minst gjelder dette ved bruk av radio, tv og stereoanlegg, Spesielt i tiden 23.00-07.00 må aktsomhet og hensyn utvises.
   Spesielle arrangementer skal varsles og gjennomføres uten unødvendig høyt støynivå.

3. Fellesområder skal behandles med forsiktighet. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige.

4. Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres på anvist p-plass. Det er ikke anledning til å parkere på annet fellesareal.

5. Sykler skal bare hensettes på avsatt område eller i egen bod.

6. Området for søppeldunkene skal holdes rent og ryddig og man bør se til at lokkene på dunkene er ordentlig lukket. Reglene for kildesortering skal respekteres slik at tilleggsavgifter unngås.

7. Kast ikke ut mat ut av vinduer til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

8. Vask/rydding av terrasse må kun utføres på en slik måte at det ikke sjenerer underliggende nabo. Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av terrasserekkverk.

9. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager. All lufting av tøy på terrasse skal være på innsiden av rekkverk.

10. Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr.
    Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre og at de holdes i bånd når de er utenfor egen leilighet. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper. Det er ikke tillatt å sette hund i bånd ute eller på terrasser slik at den blir stående til andres sjenanse.
    Gangveien ned til inngangen og området rundt inngangspartiet skal ikke benyttes når hund/kjæledyr skal gjøre fra seg selv om det kun dreier seg om urinering.

11. Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill på balkongene.

12. Salg og framleie av leiligheter skal meddeles styret. Ved utleie skal skriftlig avtale opprettes hvor gjeldende ordensregler er en del av avtalen.

13. Belysning på uteområder/balkonger skal være i hvit/varmhvit farge.
    Kulørt blinkende lyslenker og lignende er ikke tillatt

14. Disse ordensreglene kan senere endres eller suppleres med bestemmelser vedtatt på sameiets årsmøte.

Disse ordensreglene er revidert og vedtatt på årsmøtet Torsdag 20.april 2023

VEDTEKTER
For
Sameiet Hammermo Terrasse Nedre
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 23.september 2020

§ 1 FORMÅL
Sameiet Hammermo Terrasse Nedre er stiftet av seksjonseierne i, gnr. 53 bnr. 380 i Lillehammer kommune som består av 27 boligseksjoner med tilhørende fellesareal.
Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 EIERFORHOLD
Sameiet er oppdelt i selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 ÅRSMØTE
Sameiets øverste organ er årsmøtet.
Ordinært årsmøte skal avholdes innen 30. juni og innkalles med minst 8 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder og skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer
6. Eventuelt godtgjørelse til styret
7. Valg av revisor
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 3 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Styret skal innkalle til møte dersom 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.
Hver seksjonseier har èn stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 4 STYRET
Styret består av 3, maks 6 medlemmer, og 1 varamedlem som velges av og blant seksjonseierne for to år av gangen. Gjenvalg kan skje. Styrets leder velges ved særskilt valg.

§ 5 STYRETS ANSVAR
I fellesskap forplikter styrets leder og ett styremedlem sameie ved sin underskrift. Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, jr. eierseksjonsloven § 57.

§ 6 DRIFTSUTGIFTER
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt sameiet, offentlige avgifter for felles vann og kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av utvendige og innvendig fellesanlegg, drift og vedlikehold av heis og ventilasjon,

huseierforsikring, honorar til vaktmester og evt. forretningsfører foruten andre utgifter til sameiets felles beste.
Det skal også budsjetteres et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger.
Styret utlikner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen.
Fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken, jf. vedlagte seksjonsliste, når kostnadene ikke kan relateres direkte til den enkelte seksjon.
På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter årsmøtet et månedlig à konto beløp som faktureres seksjonseierne forskuddsvis av sameiets forretningsfører. Såfremt disse viser seg å være utilstrekkelige, kan styret endre det opprinnelig budsjetterte beløp.

§ 7 PANTERETT
Sameie har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene begrenset oppad til et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. eierseksjonslovens § 31.

§ 8 HUSORDEN
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter eventuelle husordensregler som på forhånd er vedtatt av årsmøte. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseierpliktene, se punkt 9.

§ 9 MISLIGHOLD
Ved mislighold gjelder eierseksjonslovens § 38.
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameie rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 10 FRAVIKELSE
Ved fravikelse gjelder eierseksjonsloven § 39.

Medfører sameierens oppførsel eller den som bebor en seksjon fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

For fravikelsen gjelder bestemmelse i lov av 26. juni 1992, nr. 86, om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.
Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 11 DISPOSISJONSRETT
Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, utlån eller bortleie, men plikter å påse at annen beboer gjør seg kjent med disse vedtekter og vedtatte ordensregler for sameiet. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 12 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte.
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også bod og tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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 dører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse som ligger til bruksenheten
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdør.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseieren skal betale egenandel ved bruk av forsikring til dekning av utbedringskostnadene som følge av lekkasjer fra seksjonseierens oppvaskemaskin og vaskemaskin.
Dette gjelder selv om seksjonseieren ikke kan klandres for lekkasjen.

§ 13 DIVERSE BESTEMMELSER

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøte og med 2/3 flertall av de samtlige fremmøtte, inklusive fullmakter.

§ 14 ANDRE FORHOLD

Parkeringsanlegget i byggets fellesareal består av 41 garasjeplasser. Den enkelte seksjonseier har i utgangspunktet rett til bruk av en parkeringsplass i parkeringsanlegget (totalt 27 plasser). Fordeling av parkeringsplasser bestemmes av styret i Sameiet Hammermo Terrasse Nedre. Garasjeanlegget inneholder 4 handikap plasser (HC-plasser) som skal være tilgjengelig for personer som er seksjonseiere i Sameiet Hammermo Terrasse Nedre og som har et handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det påligger styret i sameiet å påse at HC-plasser er tilgjengelig for den som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan ved bortfall av dokumentert behov for tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plasser mellom rettighetshavere til p-plasser. Et slik bytte kan kun gjennomføres dersom en annen seksjonseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin husstand.

Ved tildeling av HC-plass nevnt her, vil den aktuelle seksjonseier gi Sameiet bruksrett til én parkeringsplass seksjonseieren besitter i tidsrommet seksjonseieren har behov for HC-plass. Ved bortfall av behov for HC-plass, opphører også bytte av bruksrett på parkeringsplassen seksjonseieren besitter.

Sameiet har til enhver tid 4 parkeringsplasser disponible for utleie. Leiepris fastsettes mellom Styret i sameiet og leietaker. Parkeringsplassene leies ut etter et førstemann til mølla-prinsipp. Parkeringsplassene kan ikke fremleies til eksterne.

§ 15 BRUKSRETT TIL EKSTRA PARKERINGSPLASS I GARASJEANLEGGET
Følgende leiligheter har kjøpt bruksrett til 1 stk ekstra garasjeplass i garasjeanlegget:
Seksjon nr. 18, 22, 3, 6, 7, 12, 15, 24, 27.
Sameiet har kjøpt bruksrett til én garasjeplass. Denne plassen blir tildelt som plass nr 1.
Bruksrettene som er kjøpt av seksjonseiere her nevnt i første ledd vil omgjøres til tilleggsareal ved reseksjonering.

§ 16 GARASJEANLEGGET OG PARKERINGSPLASSER
De enkelte seksjonseierne som er nevnt i § 15 første ledd må dekke sin andel av felleskostnader i garasjeanlegget for én ekstra parkeringsplass. Sum beløp bestemmes årlig på årsmøte sammen med fastsettelse av et månedlig a-kontobeløp nevnt i § 6. Kostnadene tilknyttet garasjeanlegget pr parkeringsplass, både direkte og indirekte, er grunnlaget for fastsettelse av et a-kontobeløp.

Sameiet vil tildele følgende parkeringsplasser til de enkelte seksjonseierne ved fremtidig reseksjonering av garasjeanlegget.

Blokk	Gnr	Bruksnr	Seksjonsnr	P.plass nr
9	53	380	1	35
9	53	380	2	3
9	53	380	3	36 & 37
9	53	380	4	2
9	53	380	5	4
9	53	380	6	40 & 41
9	53	380	7	38 & 39
9	53	380	8	5
9	53	380	9	6
11	53	380	10	8
11	53	380	11	13
11	53	380	12	33 & 34
11	53	380	13	28
11	53	380	14	14
11	53	380	15	10 & 11
11	53	380	16	29
11	53	380	17	32
11	53	380	18	30 & 31
13	53	380	19	15
13	53	380	20	16
13	53	380	21	17
13	53	380	22	18 & 26
13	53	380	23	19
13	53	380	24	20 & 21
13	53	380	25	22
13	53	380	26	23
13	53	380	27	24 & 25

Øvrig bytte av disposisjonsrett til parkeringsplasser kan kun gjennomføres dersom begge parter er enig om bytte og endringen godkjennes av styret i sameiet. Bytte av disposisjonsrett vil etter reseksjonering følgelig ikke bli tinglyst.
Den enkelte parkeringsplass nevnt over vil etter reseksjonering følge den enkelte seksjon

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, følger bestemmelser som angitt i Eierseksjonsloven nr. 65, 16.juni 2017.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.09.2025 06:50

Eiendom 3405-53/380/0/25

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Smestadenga 13	2619 Lillehammer

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Moen Solveig Smestadenga 13 2619 Lillehammer	191254	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.09.2025 06:50

Eiendom 3405-53/380/0/25

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	24.02.2015	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	53	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	380	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	25	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Smestadenga 13	2619 Lillehammer	Smestadmoen	Sentrum	Nordre Ål

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.01.2015	Seksjonering	3405-53/380	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-53/380	Mottaker	0
24.11.2022	Reseksjonering	3405-53/380	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300412380			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.08.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	863/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	9	Areal, totalt (bruk/brutto)	863/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	331/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	101	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	101	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

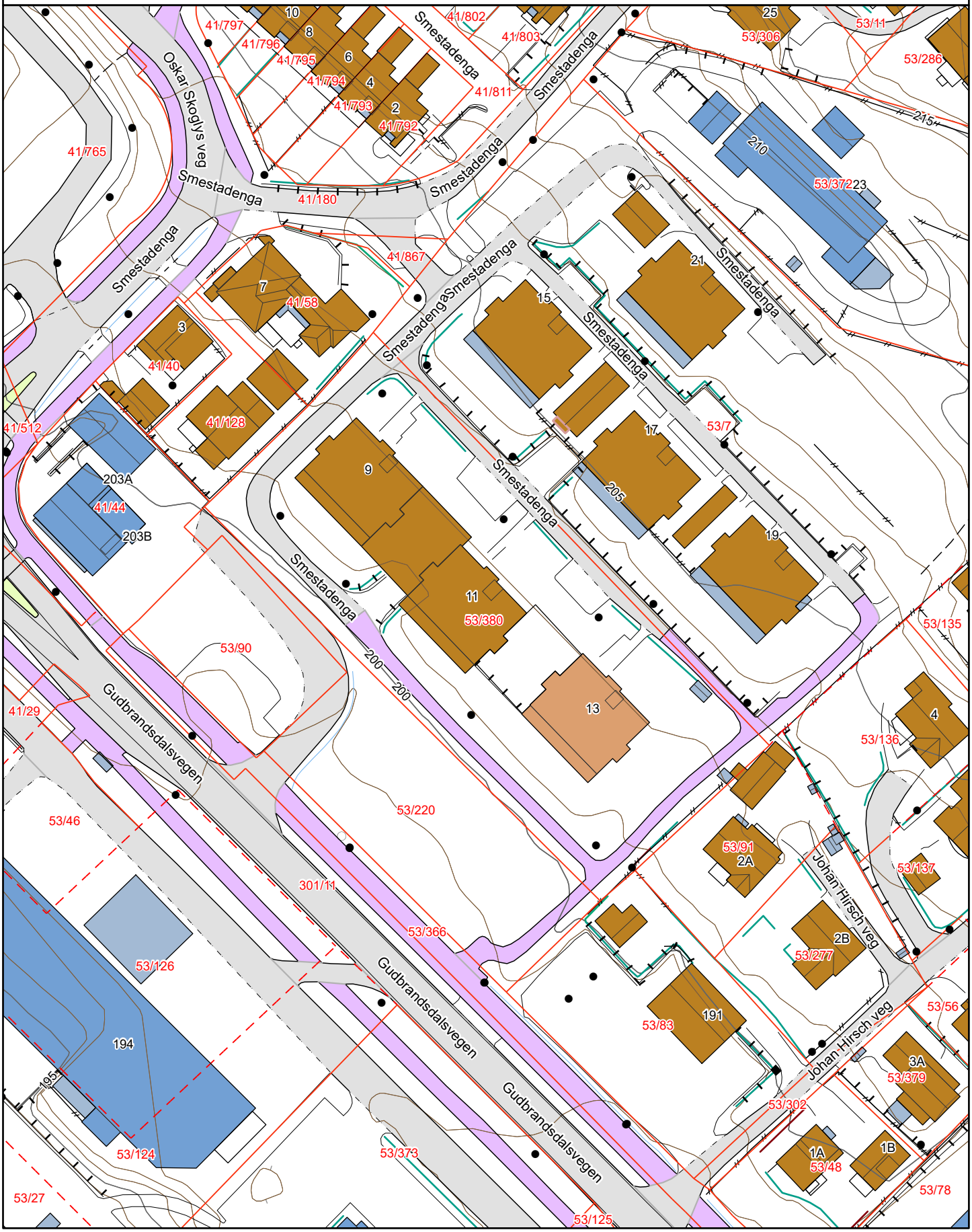
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	286/0	0/0	286/0
H02	Hovedetasje	3	289/0	0/0	289/0
H03	Hovedetasje	3	288/0	0/0	288/0

Oversiktskart

Adresse: **Smestadenga 13, 2619 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/53/380/0/25**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5137 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

N



Matrikkelkart

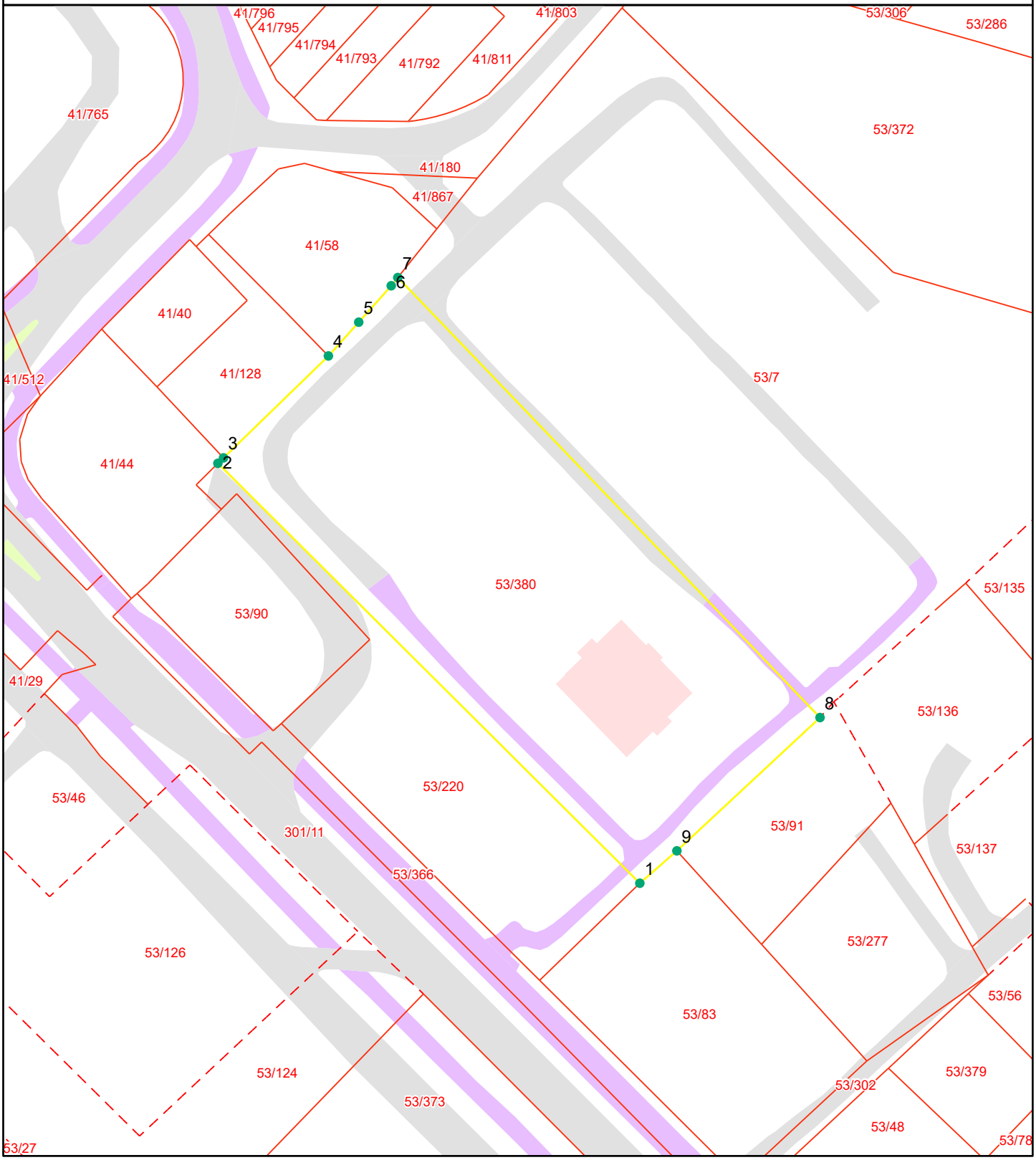
Adresse: **Smestadenga 13, 2619 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/53/380/0/25**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5137 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5137 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6778039.79	578202.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	109.84	0
2	6778117.15	578125.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.44	0
3	6778118.15	578126.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.99	0
4	6778136.93	578145.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.38	0
5	6778143.15	578151.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.01	0
6	6778149.86	578157.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.94	0
7	6778151.37	578158.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	112.52	0
8	6778070.31	578236.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	36.09	0
9	6778045.76	578209.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.08	0

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**53**	Bnr.	**380**	Festenr:		Snr.	**25**
Adresse:	**Smestadenga 13, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 23 807,30

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 7 396,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 16. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

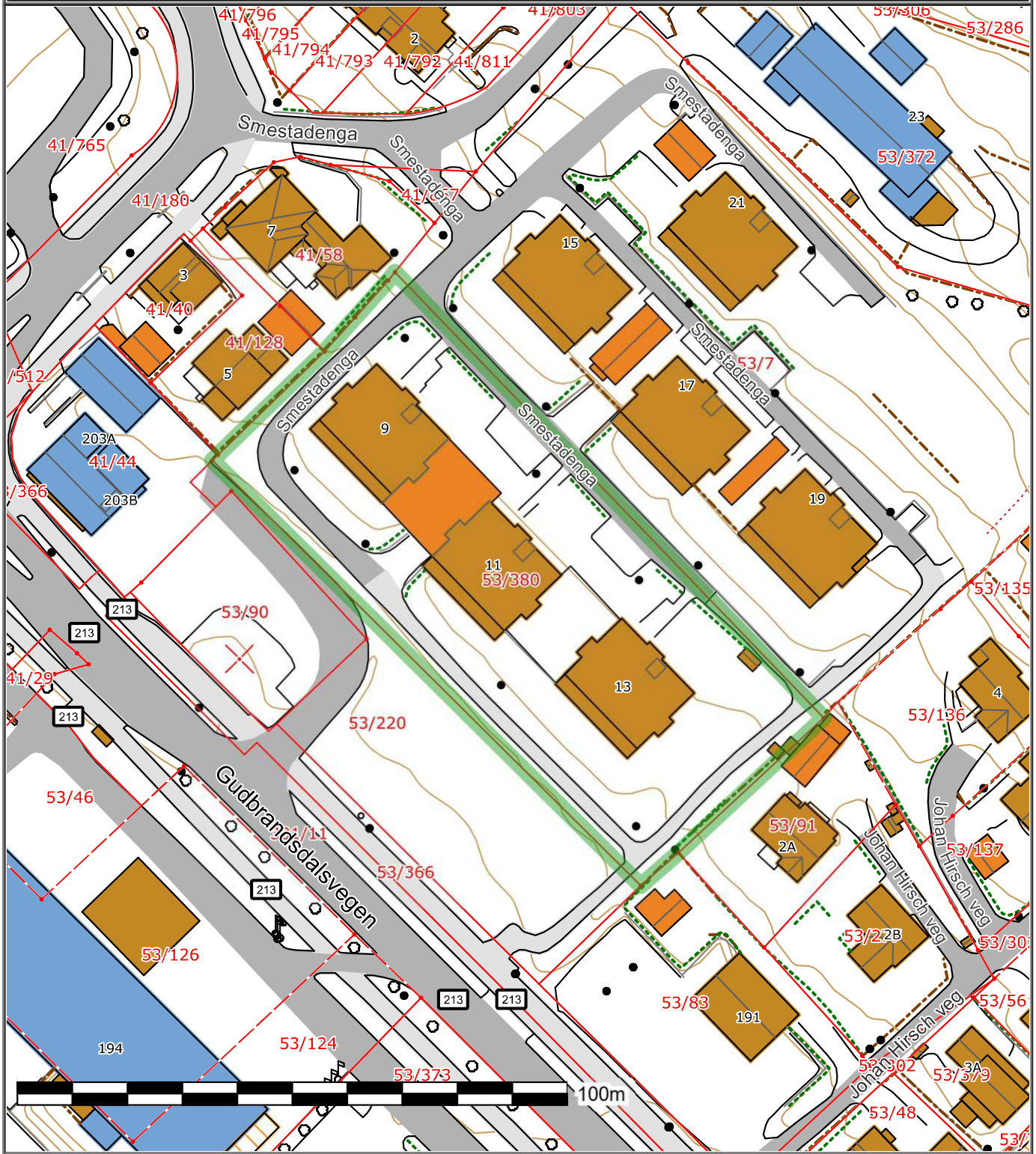
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 380	Fnr: 0	Snr: 25
	Adresse: Smestadenga 13, 2619 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	MOEN SOLVEIG, SMESTADENGA 13, 2619 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 18/9-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Kumlokk	Mast
Hekk	Byggetiltak	Riving
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Høydekurve_Lillehammer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Innmålt tre	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Stikkrenne	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Gang- og sykkelveg	Veg
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn		

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**53**	Bruksnr:	**380**	Festenr:		Seksjonsnr:	25
Adresse:	Smestadenga 13, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 16. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

REGULERINGSPLAN FOR HAMMERMO
G. nr. 53, B. nr. 7, 153 og 220

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert:	13.08.2007
Tilhørende plankart er sist revidert:	20.02.2007

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og avsette areal til kommunalt behov for barnehage, nærmiljøanlegg og gangveitrasè.

Området som på reguleringskartet er markert blandet formål bolig/forretning er i sin helhet regulert til boligformål over terreng. Bestemmelser for boliger fremgår av § 3. Forretningsformålet med tilhørende anlegg kan kun anlegges under terreng.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Planens avgrensning. Eldre planer som erstattes.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 20.02.2007. Planen erstatter del av reguleringsplan for Kringsjå-Hammersseng-Øvre Smestad fra 1970. Videre følges opp og detaljeres føringer i Kommunedelplan for det sentrale byområdet ('Byplan for Lillehammer') av 15. juni 2006.

1.2 Formål

Planområdet reguleres til følgende formål. Jfr. pbl. § 25:

- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for blandet formål bolig/forretning med tilhørende anlegg
- Byggeområder for allmennyttig formål, barnehage
- Friområder, gangveg og nærmiljøanlegg
- Fellesområder, felles atkomst og parkering

§ 2 BYGGEOMRÅDER GENERELT

2.1 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser

Det skal opparbeides nærlekeplass, ca. 100–150 m². Denne skal ligge skjermet fra kjøreveg og ha solinnfall også på vintertid. Lekearealet kan delvis inngå i nedkant av det areal som er regulert til nærmiljøanlegg (jf. § 6.2), under forutsetning av at en del av arealet er flatt og at det flate partiet er lett tilgjengelig fra boligene, uten terrengmessige hindringer.

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet er 25 m2. For boenheter mindre enn 50 m² er kravet til uteoppholdsareal minimum 15 m².
Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal legges til terreng for å kunne anvendes til felles opphold og lek.

Følgende arealer regnes som uteoppholdsareal:
Terrasser, takterrasser, balkonger, gangveier, kjørbare gangveier, fellesareal til opphold og lek, og privat areal i forbindelse med inngangspartier og hager.

2.2 Krav om utomhusplan

Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en fargelagt utomhusplan for hele området. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 eller større. Av planen skal det tydelig framgå:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Reguleringsgrenser, formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
- Areal for gående og kjørende trafikk
- Fremkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallsplassering
- Gjesteparkering
- Plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold.
- Ny vegetasjon, evt. eksisterende vegetasjon som ønskes bevart
- Materialbruk på markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc)
- Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av grøfter
- Areal for snøopplag
- Veier og plasser – veibredder, stigning, svingradier, kantstein, evt. gatevarme
- Utvendig belysning
- Lokalisering og utforming av atkomster til parkeringskjeller

I utformingen skal det så langt terrengforholdene tillater det tas hensyn til anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regelverk.

Med planen skal det følge nødvendige terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommer. Snittene skal vise eksisterende og nytt terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes av kommunens administrasjon som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Underveis i byggesaksbehandling/byggeprosess kan kommunen på tilsvarende måte godkjenne endringer av utomhusplanen innenfor rammene av reguleringsplanen. Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent utomhusplan for hele området.

2.3 Ferdigstillelse av utomhusarealer

Felles utearealer innenfor byggeområdet skal ferdigstilles i samsvar med godkjent utomhusplan innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

2.4 Adkomst

Boligene og barnehagen skal ha kjøreadkomst fra Smestadenga, vist med pil på plankartet.

2.5 Parkeringsdekning

2.5.1 Boligparkering

Nettokrav til private parkeringsplasser er minimum 1 p-plass pr. boenhet med inntil 2 rom, 1,5 plass pr. boenhet med 3 rom og 2 plasser for boenhet med 4 rom.

Parkering skal løses på egen eiendom. Parkeringskjeller under bygning og/eller planert terreng kan tillates. Parkeringskjeller/kjellere under terreng kan tillates bygget ut til eiendomsgrensen.

Parkeringskjeller(e) kan ha mer enn en adkomst, dog ingen adkomst via område BN fra Gudbrandsdalsvegen.

Uteareal over underjordisk parkering skal ha tilstrekkelig overdekning til at trebeplantninger gis vekstvilkår.

2.5.2 Barnehagens parkeringsplasser

For barnehage skal det opparbeides minst 15 parkeringsplasser på terreng. Området er vist på plankartet (FA 1).

2.5.3 Gjesteparkering

Ved fullt utbygd boligområde skal det opparbeides minst 25 gjesteplasser på terreng, fordelt på minst to parkeringsarealer. Av disse kan barnehagens parkeringsplasser inngå som sambruksplasser, som kan anvendes på kveldstid og i helg. Areal til gjesteparkering skal ikke medtas ved beregning av BYA for boligene (jf. § 8.1).

2.6 Energi

Alternative metoder for oppvarming skal være utredet før det gis byggetillatelse, eksempelvis vannbåren varme. Det skal dokumenteres at kapasiteten på strømnettet vil bli tilstrekkelig.

2.7 Ytre miljø

Området kan ikke bebygges før det er gjennomført tiltak som er innenfor SFTs retningslinjer for forurensninger i grunnen. Tiltak skal være i henhold til en plan godkjent av forurensningsmyndighetene.

Bygninger skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets forskrifter.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, FELT B 1

3.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd tomteareal innenfor formålsgrensen, BYA, skal ikke overstige 35 %. Byggegrenser fremgår av plankartet. Tomteutnyttelse skal beregnes samlet for områdene B1 og BN, ikke hver for seg (jf. § 4.2).

Parkeringskjeller/kjellere skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den del av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, blir opparbeidet som uteoppholdsareal.

3.2 Terrengarrondering

Terreng kan arronderes slik at alle boligetasjer på terreng får gulv i plan med terreng på alle tilstøtende sider. Det kreves ikke at boligetasjer utformes som sokkeletasje delvis gravd inn i skrått terreng. Dette forutsetter at nytt planert terreng har balanse mellom skjæring og fylling.

3.3 Krav til livsløpstandard

Minst 50 % av boenhetene skal utføres med livsløpsstandard. Det skal være heis som sikrer atkomst til slike boenheter som ligger over bakkeplan.

3.4 Bokvalitet

Boligene skal utformes slik at de får en gunstigst mulig orientering i forhold til utsikt, sol og lysforhold.
Alle boliger som ikke har utgang på terreng skal ha balkong for utendørs opphold med areal min. 10 % av boligens bruksareal, dog ikke mindre enn 6 m2 (jf. § 3.7).

Det skal være kort avstand fra trapperom til inngangsdør, uten bruk av svalgang som passerer mer enn én bolig (dvs. at maks. 4 leiligheter nås fra utendørs trappeavsats).

3.5 Krav til utforming av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering gi klare adkomstforhold og bidra til gode uterom med mulighet for sikt og bevegelse både på tvers og på langs av terrenget.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer for inntil 25 % av det bebygde tomteareal. De øvrige boliger skal fordeles på 3, 2 og evt. 1 etasjes bygningskropper med sikte på at bebyggelsen samlet skal fremstå med variasjon i høydene.

Likeledes skal vegglivet i en sammenbygd boliggruppe/bygningskropp veksle slik at ikke alle boliger ligger på samme fasadelinje. Felles veggliv skal fortrinnsvis ikke overskride 18 m, men bygningsmyndighetene kan etter skjønn strekke dette til 24 m.

Bygningene kan ha skråtak og/eller flate tak med gesimshøyde tilnærmet lik regulert mønehøyde. Ved flatt tak kan tilstøtende tak på nivå med egen bolig benyttes som takterrasser. Ved bruk av skråtak skal takfall ikke være mindre enn 15 grader.

3.6 Gesimshøyder, mønehøyder og takoppbygg

Høyeste tillatte gesimshøyde settes til 12 m over planert terreng inntil bygningen.
Høyeste tillatte mønehøyde settes til 13,5 m over planert terreng inntil bygningen.

For 3 etasjer gjelder tilsvarende 9 m og 10,5 m. For 2 etasjer gjelder tilsvarende 6,5 m og 8 m, og for 1 etasje 3,5 m og 5 m.

Tekniske rom over heis, anlegg for mekanisk ventilasjon, tak over trapp, mindre oppbygg for lysinnslipp gjennom tak inn i boligen, samt rekkverk på takterrasse og lette konstruksjoner for solavskjerming av disse, tillates oppført med større høyde enn regulert maksimalhøyde på den aktuelle bygningskropp. Rekkverk skal i så fall utføres i lett, transparent konstruksjon, og lett soltak skal trekkes inn minst 1,8 m regnet fra gesims på solvendt fasade.

3.7 Balkonger

Balkonger skal ikke være dypere enn 3 m eller grunnere enn 1,8 m, hvorav en del kan trekkes innenfor fasadelivet. Balkonger over hverandre kan utformes som stativkonstruksjon med hjørnestolper/-søyler stående på terreng. Balkong skal i utgangspunkt være åpen, men kan senere innglasses til hagestue med inntil 12m^2 grunnflate.

3.8 Renovasjon

Det skal avsettes plass til felles renovasjonsbygg for området og biladkomst til dette. Bygget/boden kan om nødvendig tillates å overskride byggegrense.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL, BOLIG/FORRETNING

4.1 Arealbruk

Området som på reguleringskartet er markert blandet formål bolig/forretning er i sin helhet regulert til boligformål over terreng. Næringsarealet (forretning, lager, o.l.) med tilhørende anlegg, herunder parkering, kan kun anlegges under terreng. Arealet kan bruksmessig knyttes til tilliggende næringsareal ut mot Gudbrandsdalsvegen.

4.2 Tomteutnyttelse

Der det ikke er angitt byggegrense er det tillatt å bygge ut til formålsgrensen.

Det er ikke angitt BYA-begrensning for næringsarealet under terreng.
Næringsarealet skal ikke regnes med i BYA for boligbebyggelse over terreng (jf. § 3.1).

4.3 Boliger

For areal over terreng regulert til bolig gjelder samme bestemmelser som for byggeområde for bolig, §§ 3.1 – 3.8.

4.4 Næring

Areal over terreng som ikke samtidig utbygges med boliger med tilhørende egnete, opparbeidete og beplantete uteareal, må av utbygger for næringsarealet istandsettes på egnet måte og beplantes. I en slik situasjon må dekket over næringsarealet konstrueres og dimensjoneres for fremtidig boligbygging.

4.5 Adkomst

Adkomst til næringsarealene skal skje fra Gudbrandsdalsvegen, markert med pil på plankartet. Adkomsten er sammenfallende med adkomsten til de utenforliggende næringsarealer langs Gudbrandsdalvegen.

Næringsarealer under terreng kan ha overdekket forbindelse med næringsbygg beliggende langs Gudbrandsdalsvegen dersom kravene i § 4.1 tilfredstilles og tiltaket for øvrig ikke er i strid med reguleringen av næringsarealet beliggende langs Gudbrandsdalsvegen (jf. reguleringsplan Skurva–Smestadmoen vedtatt 25.01.07).

§ 5 BYGGEOMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE, FELT A1

5.1 Tomteutnyttelse

Det er forutsatt 4-avdelings barnehage. Det stilles ikke krav til bebygd areal, BYA, men barnehagenormen for arealer skal være veiledende. Kommunen tar stilling til utnyttelsen for et tiltak først når samlet behov knyttet til barnehagefunksjonen, herunder spørsmål om mer enn en etasje, er utredet.

Det forutsettes gjensidig overlappende sambruk med nærmiljøanlegget (jf. § 6.2).

Byggegrenser fremgår av plankartet.

5.2 Terrengarrondering

Terreng kan arronderes i forhold til barnehagens behov, med nødvendige ramper og forstøtningsmurer for å tillate adkomst med rullestol. Det vises ellers til § 6.2 om sambruk med friområde.

5.3 Krav til utforming av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode og velfungerende uterom og klare atkomstforhold til avdelingene, som skal ligge på terrengnivå.

Det bygningsmessige uttrykk skal skille seg klart fra bakenforliggende boliger, og utforming av vinduer og andre elementer skal ta utgangspunkt i barns størrelse og ergonomi.

Hovedbygning med arealer som oppfyller normen for barnas oppholdsrom skal ha én etasje, men visse arealer kan legges til en 2. etasje eller hems, i sum begrenset oppad til 100 m2.

5.4 Gesimshøyde og mønehøyde

Bebyggelsen kan ha fri takform. I utgangspunkt skal gesimshøyde for hovedetasje regnet fra øvre terrengnivå ikke overstige 4 m eller, for oppbygg i to etasjer, 7 m. Tilsvarende mønehøyde skal ikke overstige hhv. 5,5 m og 8,5 m.

Mindre takoppbygg til ventilasjon, overlys eller lignende kan rage inntil 1 m høyere.

Kommunen kan justere byggehøyder etter vurdering av prosjektets bruksbehov.

5.5 Gjerder og porter

Barnehagen skal inngjerdes enten med tradisjonell skigard eller med gjerde av åpen type (flettverk, sauegjerde el. l.). I så fall skal stolper og overligger utføres i treverk.

Gjerder skal utstyres med hensiktsmessig plasserte porter, med adkomst fra tre sider; fra P-plass v/ Smestadenga, fra Smestadvegen/Hammersengvegen og fra område F2.

§ 6 FRIOMRÅDER : GANGVEG, FELT F1 OG NÆRMILJØANLEGG, FELT F 2

6.1 Gangveg

Friområde F1 skal utformes som et vegetert grøntbelte med gangforbindelse mellom Gudbrandsdalsvegen og Hammersengvegen.

Innenfor området skal bevaring av eksisterende vegetasjon og ny beplantning sikre at friområdet fremstår som trebevokst. Bunnvegetasjon skal være naturlig skogbunnsvegetasjon eller gress.

Det skal opparbeides gangveg gjennom området. Eventuell møblering innen området skal begrenses til funksjonen (for eksempel benker for hvile).

Der gangvegen munner ut i trafikkert hovedveg skal det anordnes fartsreduserende sikring for sykler, kjelker og lignende.

6.2 Nærmiljøanlegg

Friområde F2 skal opparbeides til nærmiljøanlegg med mulighet for ballspill og vinterlek.

Det forutsettes gjensidig overlappende sambruk med barnehagens uteareal. Dette gjelder spesielt en hensiktsmessig tilretteleggelse for aking. Ved prosjektering og bygging av barnehage skal slik sambruk, og spesielt gjerder og åpninger i disse, vurderes og dokumenteres i detalj.

For innlemming av nærlekeplass med utstyr knyttet til boligområdene B1 og BN kan det etter avtale legges til rette for overlapping med F 2 med sikte på sambruk.

6.3 Bruk

Begge friområder er åpne for allmenn bruk. Fysisk anlegg eller innretning i F2 skal ikke gripe inn i F1. Heller ikke tilstøtende boligområde kan installere lekeapparater og lignende i friområdet F1.

§ 8 FELLESAREAL: FELLES ATKOMST OG PARKERING, FELT FA 1

8.1 Fellesareal FA 1

Fellesområde FA1 skal benyttes som felles kjøreatkomst til områdene regulert til bolig og barnehage. Området skal også benyttes til parkering for barnehage og del av gjesteparkering for boligene (jf. § 2.5.3).

Ordre: **81340**

Eiendom: **3405-53/380/0/25 Andel 0 H0301**
Smestadenga 13
2619 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.09.2025 08:43:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen



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

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.03.26

Sign: RHO

Målestokk 1:750

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

Ordre: **81340**

Eiendom: **3405-53/380/0/25 Andel 0 H0301**
Smestadenga 13
2619 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 15.09.2025 14:43:

Mottatt fra leverandør

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

Ordre: **81340**

Eiendom: **3405-53/380/0/25 Andel 0 H0301**
Smestadenga 13
2619 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

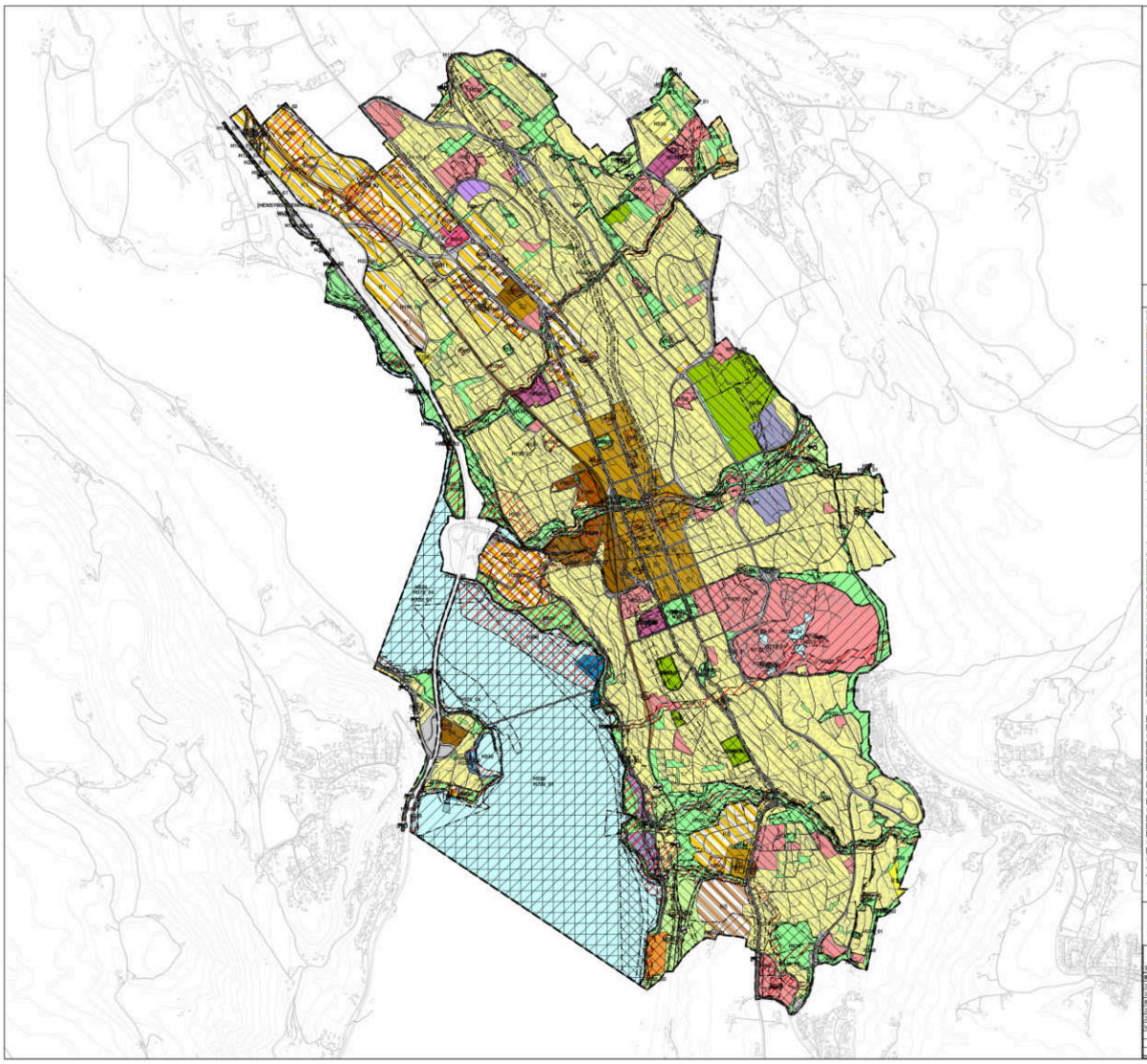
INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 18.09.2025 15:29:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". En del av eiendommen er satt av til «Grønnstruktur – Nåværende». Områdetype "Blokkbebyggelse».
Hensyn som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-176 - Hammermo».
Arealformål «Bolig/Forretning».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for bl.a. basert på gårdens ressursgrunnlag

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

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

FARESONE

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

GJENNOMFØRINGSSONE

- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Støysone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KjBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Framtidig

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

N

0 100 200 300 400

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016kmdelplan

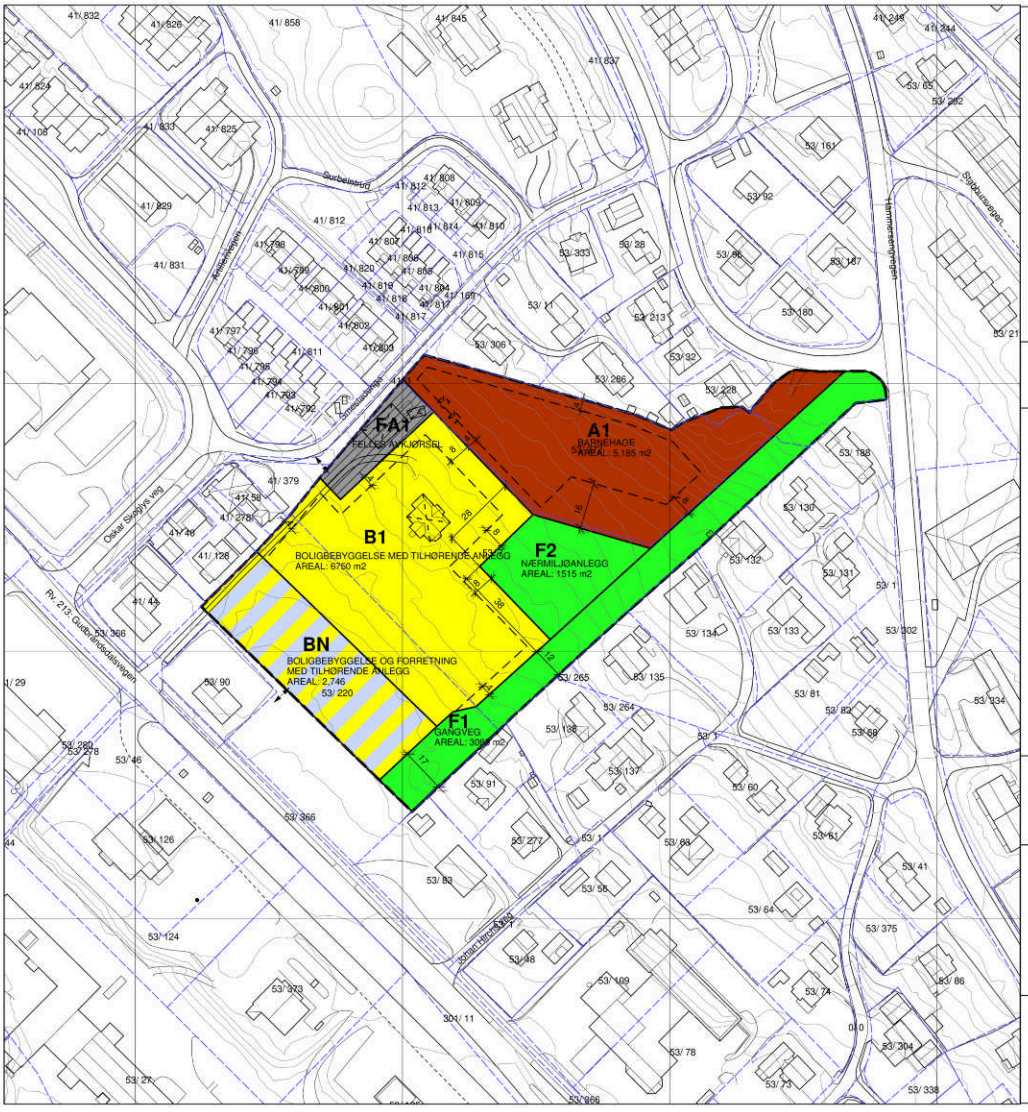
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50 FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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



REGULERINGSPLAN FOR HAMMERMO

176

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25. 1. ledd

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Offentlig friområde

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel

Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)

- Bolig/Forretning

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- Målelinje

Utarbeidet av: Arbeidsfellesskapet Lund og Karstein DA

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser sist rev. 13.08.07, vedtatt 30.08.07.
- Illustrasjonsplan, sist datert 20.02.2007.

0 10 20 30 40 50
Meter

N

Plan ID: Plan-176 Hammermo

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 1985

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag		20.02.07	
1. gangs behandling i PU - Vedtatt utlagt til offentlig ettersyn		08.03.07	
Offentlig ettersyn		22.03. - 20.04.07	GLN
2. gangs behandling i PU - Innstilling om godkjenning av planen		31.05.07	GLN
Kommunestyrets behandling - Godkjenning av planen		14.06.07	GLN
3. gangs behandling i PU - Innstilling om plangodkjenning med endrede best.		23.08.07	GLN
2. gangs behandling i Kommunestyret - Godkjenning av planen		30.08.07	GLN

BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 14.06.07
Lillehammer, 10.07.2007

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

15/25

Lillehammer kommune

Dato:25.09.2015
Vår ref.: ERIOTTVI 13/2841-16
Arkivkode: HEIGB 53/220
Løpenum: 15/19387
Deres ref: Ove Mork

SG arkitektur AS
Hvervenmoveien 49

3511 HØNEFOSS

FERDIGATTEST - KORRIGERT

Vedrørende: - 3 LEILIGHETSBYGG HAMMERMO II
Adr.: SMESTADENGA 9, 11 OG 13, Gnr.53/Bnr.380.

Tiltakshaver: Hammermo AS
Ansvarlig søker: SG arkitektur AS

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	300412378, Smestadenga 9 300412379, Smestadenga 11 300412380, Smestadenga 13 300412382, garasjeanlegg 300412538, uthus/bod	
Journalnummer for tillatelse:	13/2841-7	Dato: 27.08.2013
Journalnummer for endringstillatelse:	13/2841-10	Dato: 17.02.2014
Midlertidig brukstillatelse	13/2841-13	Dato: 20.02.15

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 16.09.15.

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

Areal tomt = 7178 m²
Nytt bebygd areal = 988 m^2

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Garasjeanlegg, bnr 300412382	
Etasje	**BRA i Matrikkelen**
Parkeringskjeller	1408 m^2

Uthus / Bod, bnr 300412538	
Etasje	**BRA i Matrikkelen**
1	40 m^2

Smestadenga 9 **Bnr:300412378** 9 boenheter			**Smestadenga 11** **Bnr:300412379** 9 boenheter			**Smestadenga 13** **Bnr:300412380** 9 boenheter	
Etasje	**BRA i Matrikkelen**		**Etasje**	**BRA i Matrikkelen**		**Etasje**	**BRA i Matrikkelen**
1. etg. H01	286 m^2		1. etg. H01	286 m^2		1. etg. H01	286 m^2
2. etg. H02	289 m^2		2. etg. H02	289 m^2		2. etg. H02	289 m^2
3. etg. H03	288 m^2		3. etg. H03	288 m^2		3. etg. H03	288 m^2
Totalt	863 m^2		Totalt	863 m^2		Totalt	863 m^2

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: *Tiltakshaver:* Hammermo AS
Hovedentreprenør: TronrudMjøsbygg AS

Smestadenga 13

Nabolaget Smestadmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	18 min 1.3 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	6 min 2 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	24 min 1.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	9 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	24 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smestadmoen Totalt 14 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 0.3 km
Hovslageren FUS barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min 0.7 km
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 25 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Lillehammer	4 min
Kiwi Nordre Ål	5 min

FINN

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

Rosenlund Bydelssenter	5 min
Apotek 1 Kremmerhuset	4 min
Lillehammer Vinmonopol	22 min

SPORT

Moajordet balløkke	8 min
Smestad skole	10 min
EVO Lillehammer	4 min
Spenst Lillehammer	5 min

«Hyggelig, blandede boligtyper, sentralt og samtidig fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

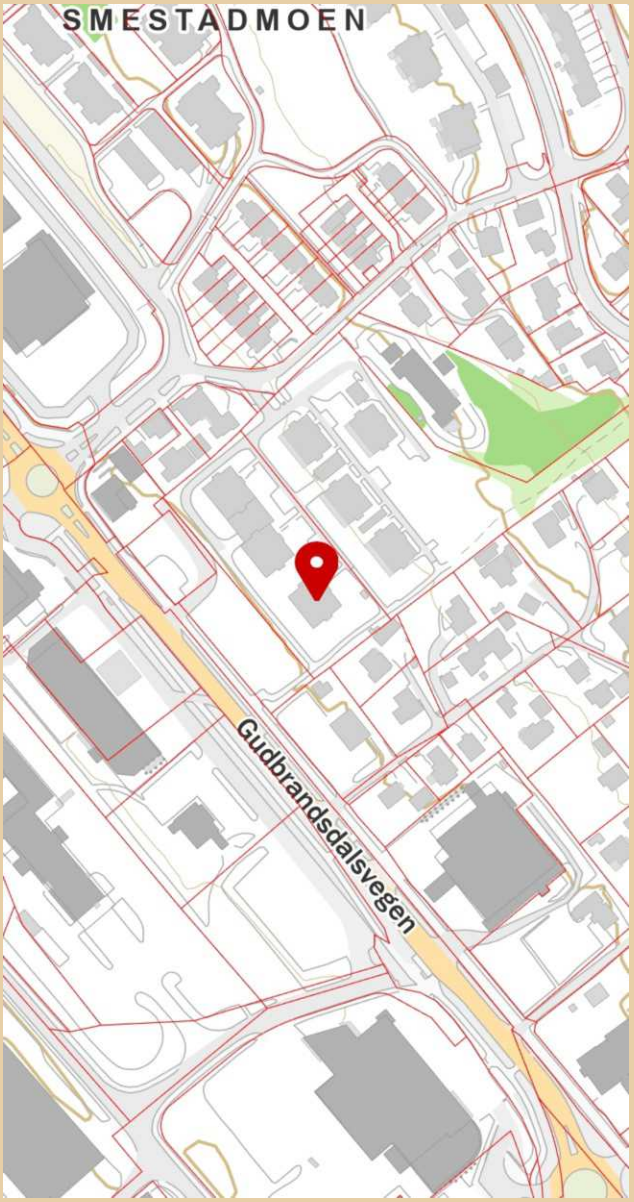
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

Smestadenga 13

Nabolaget Smestadmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	18 min 1.3 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	6 min 2 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	24 min 1.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	9 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	24 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smestadmoen Totalt 14 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 0.3 km
Hovslageren FUS barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min 0.7 km
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 25 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Lillehammer	4 min
Kiwi Nordre Ål	5 min

FINN 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

Rosenlund Bydelssenter	5 min
Apotek 1 Kremmerhuset	4 min
Lillehammer Vinmonopol	22 min

SPORT

Moajordet balløkke	8 min
Smestad skole	10 min
EVO Lillehammer	4 min
Spenst Lillehammer	5 min

«Hyggelig, blandede boligtyper, sentralt og samtidig fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

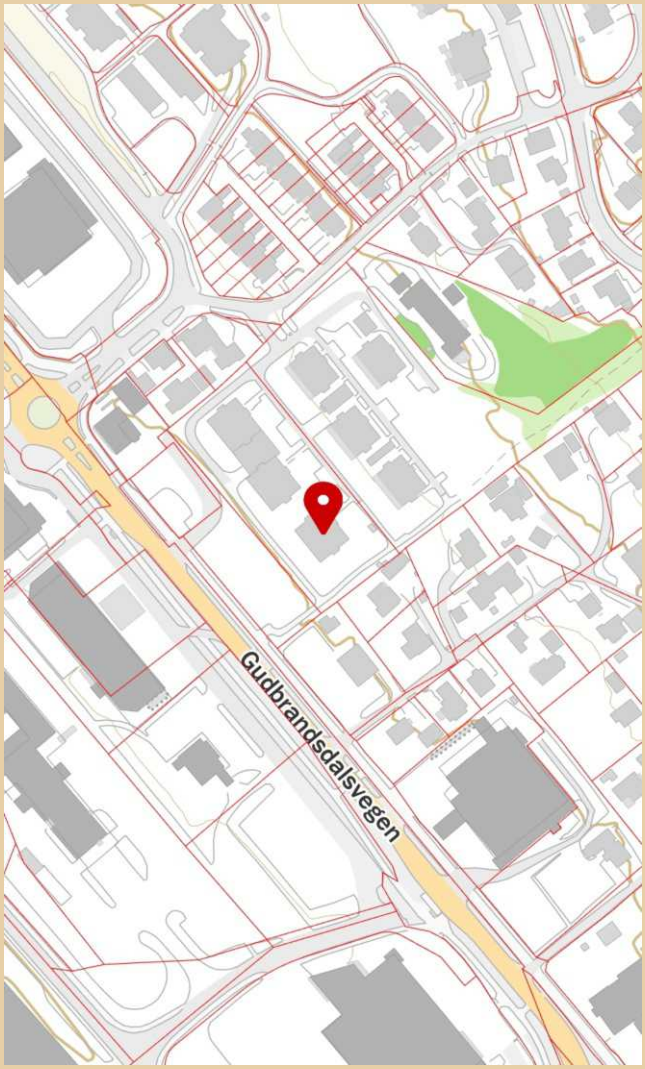
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



FINN 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:
Smestadenga 13, 2619 Lillehammer
Gnr. 53, Bnr. 380, Snr. 25, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251389

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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