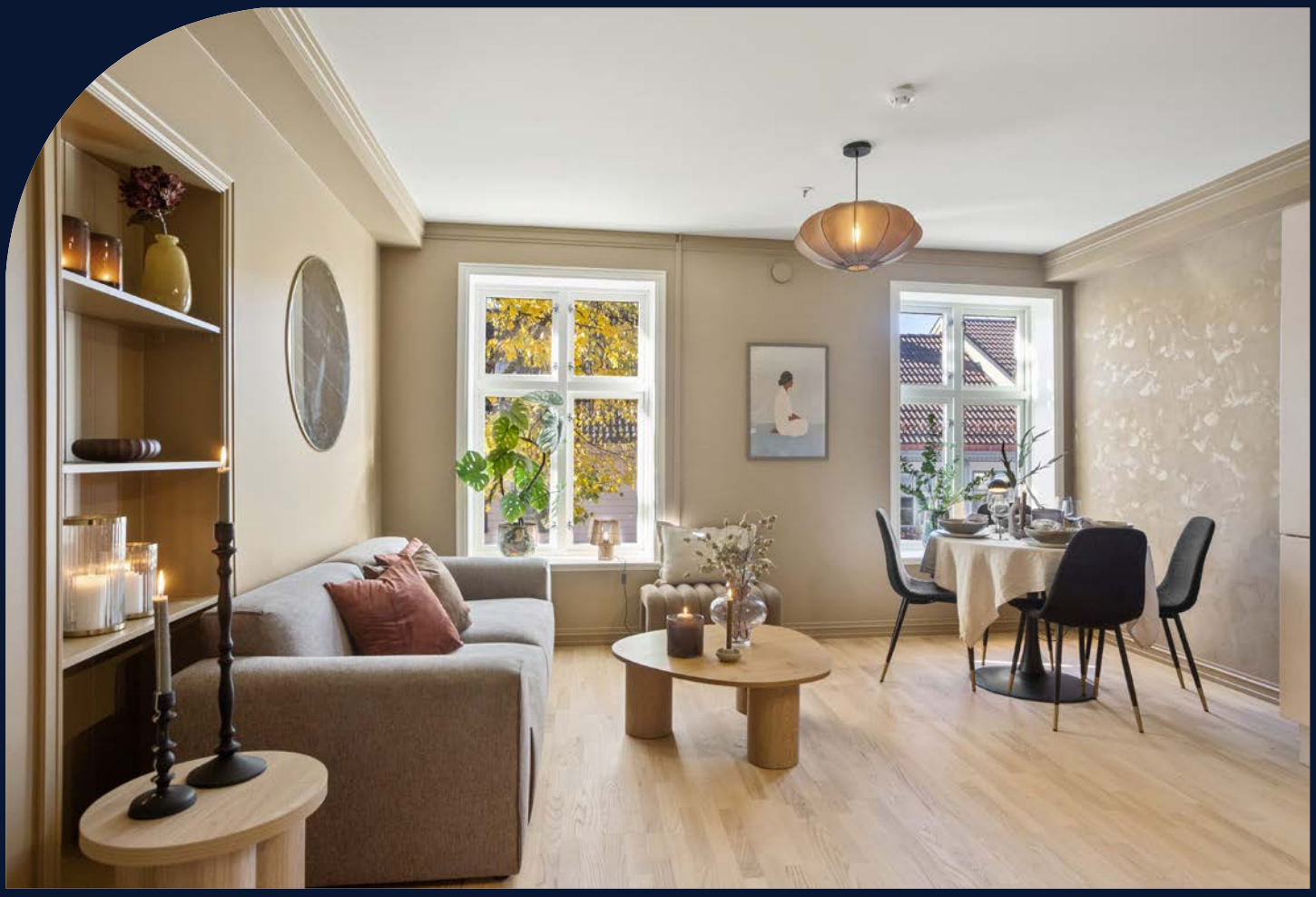
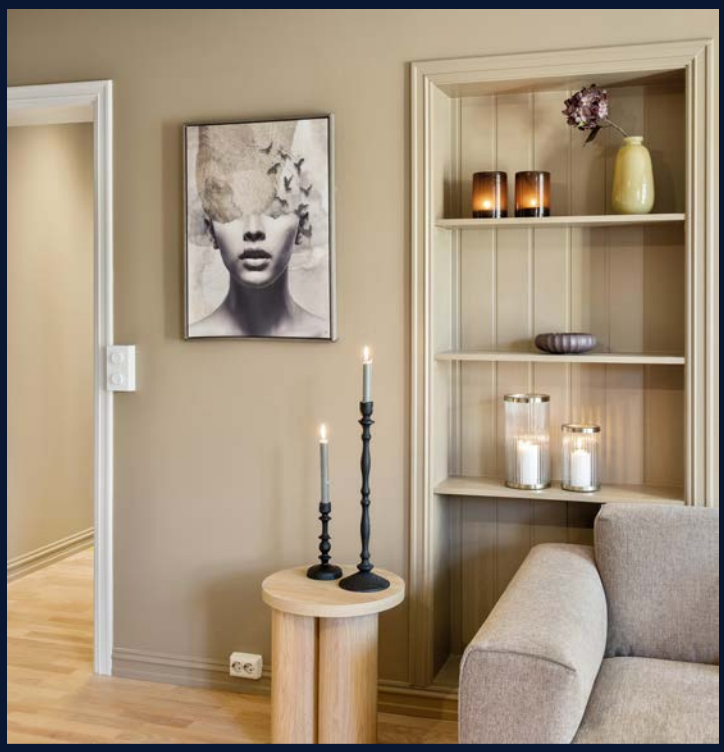






Velkommen til

Bankgata 22A, 2609 Lillehammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bankgata 22A,
2609 Lillehammer

Urban og stilfull 2-roms eierleilighet i sjarmerende bygård | Nydelige detaljer | Felles takterrasse

Velkommen til Bankgata 22A!

Midt i hjertet av Lillehammer, med byens populære gågate rett utenfor døren, finner du denne lekre og stilfulle 2-roms eierleiligheten i en klassisk bygård fra 1921. Her kombineres historisk sjarm med moderne komfort og en urban livsstil, med hyggelige kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud like i nærheten.

Leiligheten har en gjennomført og innbydende stil med lune fargetoner, nyslipt parkett og flotte detaljer som gir boligen særpreg. Store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnslipp, mens den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en luftig og sosial atmosfære. Videre byr leiligheten på et romslig soverom, entré og bad/vaskerom.

Som en ekstra kvalitet har leiligheten bruksrett til felles takterrasse - en hyggelig uteplass midt i sentrum.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Bettina Klevengen Halden
eiendomsmegler MNEF
Tlf: 951 22 446
E-post: bettina.klevengen.halden@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger	kr	66 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 666 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 065

BRA Total/BRA-i	48/48 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1921
Etasje	2
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bankgata 22A, 2609 LILLEHAMMER

Registerbetegnelse
Gnr. 200, bnr. 104, snr. 6, ideell andel 1/1
i Sameiet O. A. Mæhlum Gården med orgnr.: 921444524 i Lillehammer kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Bankgata 22A har en svært attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Lillehammer sentrum, med byens populære gågate og et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud like utenfor døren. Her bor du i et av byens mest sentrale kvartaler, omgitt av den karakteristiske trehusbebyggelsen som gir Lillehammer sitt særpreg og sin hyggelige småbyatmosfære. Beliggenheten byr på en fin kombinasjon av urbant byliv, historiske omgivelser og nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Med Storgata som nærmeste nabo ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag. Her kan du starte dagen med en kaffe på en av byens hyggelige kaféer, handle i de lokale butikkene eller nyte restaurant- og kulturlivet uten å være avhengig av bil. Lillehammer sentrum har et variert tilbud av både kjedebutikker, nisjeforretninger og spisesteder, og gjennom året arrangeres det ulike aktiviteter og kulturarrangementer som bidrar til et levende og attraktivt bymiljø.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi i Storgata eller Joker, som også har søndagsåpent. Mesna Senter ligger i kort gangavstand og byr på ytterligere servicetilbud, blant annet apotek. Den sentrale beliggenheten gir også gode kollektivforbindelser. Lillehammer stasjon ligger omtrent seks minutters gange fra leiligheten, med togforbindelser mot blant annet Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo S. Det er også bussholdeplasser i nærområdet.

Selv med en beliggenhet midt i sentrum er veien kort til grønne omgivelser og flotte rekreasjonsmuligheter. Søndre Park ligger en hyggelig spasertur unna og er et populært samlingssted med grøntarealer og gangstier. Mesnaelva og Mesna kultursti byr på fine turmuligheter langs elveløpet, med forbindelse videre mot Stampesletta, Badedammen og Birkebeineren Skistadion. Herfra åpner det seg et omfattende nettverk av tur- og skiløyper for den som ønsker å kombinere bylivet med naturopplevelser.

Lillehammer er også kjent for sitt rike kulturliv, med blant annet Lillehammer Kunstmuseum og Maihaugen innenfor gangavstand. Byen byr på et variert tilbud av konserter, utstillinger, festivaler og andre arrangementer gjennom året.

Bankgata 22A passer dermed godt for deg som ønsker å bo sentralt og komfortabelt, med byens fasiliteter rett utenfor døren og kort vei til både kultur, kollektivtransport og naturopplevelser.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen
Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 48 m²
BRA totalt: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 48 m² Entré, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Oppmålingen er utført manuelt med håndholdt laser. Fordi boligen er møblert, og det kan være skjeve vegger, har det vært utfordrende å måle nøyaktig langs gulvet etter gjeldende regler. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det oppgitte arealet kan avvike mer enn det avhendingsloven normalt tillater. Dersom det nøyaktige arealet er avgjørende for kjøpet, oppfordres kjøperen til å gjennomføre en digital scanning av boligen før avtale inngås.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.10.2026.

Bygning:
Bygningen er en eldre bygård som er oppført i trekonstruksjoner av laftet tømmer og reisverk samt enkelte konstruksjoner i betong. Vegger er utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.

Tak:
Tak er tekket med takstein utvendig. Utvendige takrenner og beslag i metall.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass og malte karmer datert 1986. Varavindu på soverom fra eldre årstall.

Dører:
Inngangsdør i glatt utførelse. Profilerte lettdører som innerdører.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannrør i plast. Stoppekran er plassert i felles rom i kjeller. Innvendige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere årstall.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk på bad. Elektrisk avtrekksvifte på kjøkken.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Åpent og skjult el-anlegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er ikke barnesikring på vinduene. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge

utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Det bør monteres barnesikring eller annen godkjent løsning som ivaretar personsikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende barnesikring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. TG er satt på bakgrunn av alder på etasjeskiller. Det ble ved stikkontroll med laser ikke målt unormale avvik med tanke på alder.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er noen hull i vinyl, men dette er utenfor våtsoner. Avviket anses å være av kosmetisk karakter da hull er i området utenfor våtsoner.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet funksjonstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Membranen har en usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet grenser mot brannskillevegger. Hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble i stedet utført fuktsøk på overflater som ikke viste forhøyede verdier på fukt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Elektrisk anlegg | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales. Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført 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. Min inspeksjon og vurdering er utført 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.

- Branntekniske forhold | Det er ikke mulig å kontrollere brannskille uten å gjøre destruktive inngrep på grunn av at konstruksjoner er lukket. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av brannskille av kvalifisert fagperson dersom det er usikkerhet om utførelsen. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for at brannskille ikke tilfredsstiller gjeldende krav, noe som kan føre til raskere spredning av brann mellom boenheter og redusert personsikkerhet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Standard
Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1921, midt i hjertet av Lillehammer sentrum. Boligen har nylig gjennomgått en innvendig oppgradering med fornyede overflater, nyslipt parkett og gjennomførte fargevalg som gir et lunt og stilfullt uttrykk. Her er det lagt vekt på detaljer som skaper en innbydende atmosfære, med en harmonisk kombinasjon av moderne innredning og bygårdens klassiske karakter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Planløsningen består av entré, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning samt bad/vaskerom.

Entré:

En romslig og innbydende entré ønsker deg velkommen inn i leiligheten. Her møter du lune fargetoner, nyslipt parkett og stilrene overflater som gir et godt førsteinntrykk og setter tonen for resten av boligen. Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og leder videre inn til leilighetens øvrige rom. De dekorative detaljene og den gjennomførte fargepaletten skaper en fin helhet.

Stue:

Stuen er et av leilighetens naturlige høydepunkter, med store vindusflater, behagelige lysforhold og en lun og innbydende atmosfære. Rommet har en god utforming med plass til både en romslig sofagruppe og spisebord, og ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet.

Nyslipt parkett og slette, malte veggflater danner en fin ramme rundt rommet, mens en dekorativ kontrastvegg med Sanmarco-maling tilfører særpreg og et eksklusivt uttrykk. De harmoniske fargetonene fremhever rommets karakter og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det enkelt å se for seg både rolige hverdagskvelder og sosiale sammenkomster med familie og venner.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår som en naturlig del av leilighetens sosiale oppholdsrom. Den praktiske vinkelløsningen gir gode arbeidsflater og rikelig med skapplass, samtidig som den åpne utformingen skaper en fin sammenheng mellom matlaging, spiseplass og stue.

Innredningen har glatte fronter i en lys utførelse, laminerte skrog, laminat benkeplate og nedfelt stålvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og kjøleskap samt elektrisk avtrekksvifte. Det er i tillegg avsatt plass til oppvaskmaskin.

Soverom:

Soverommet er lyst og innbydende, med en behagelig fargepalett som skaper en lun og avslappende atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og de store vindusflatene sørger for fint naturlig lysinnslipp.

Nyslipt parkett, malte overflater og en dekorativ vegg med struktur gir rommet et stilfullt og gjennomført preg. Soverommet har profilert innerdør og vindu med eldre varevindu.

Bad/vaskerom:

Leiligheten har et romslig og funksjonelt bad med kombinert vaskeromsfunksjon. Rommet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, servant i porselen med ettgrepsarmatur, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Badet har våtromsbelegg med gulvvarme, våtromsvinyl på veggene og mekanisk avtrekk. Det er i tillegg plass og opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk løsning i hverdagen.

Overflater:

Gulv: Nyslipt parkett og våtromsbelegg.

Vegger: Malte, glatte gipsoverflater, dekorativ vegg med Sanmarco-maling og våtromsvinyl.

Himling: Malte, glatte gipsoverflater.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende

utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten består av følgende rom: entré, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

I tilegg disponerer leiligheten en bod iht seksjoneringsbegjæringen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1921

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

- Innvendig oppussing med nye overflater (utført siste 5 år)
- Sliping av parkettgulv
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere årstall

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 929.3 m²

Beskrivelse av tomten
Sameiets felles eiet tomt er på 929,3 m². Tomten er i hovedsak bebygget, med asfaltert gårdsrom og parkeringsplasser i bakgården. Alle ubebygde arealer er fellesareal for sameiet.

Tomtens areal er beregnet, og grensene er av varierende nøyaktighet. Grensene mot øst og sør er markert med dårligere nøyaktighet i kartet. Kjøper må påregne at areal og grenser kan avvike noe ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til felles takterrasse iht vedtektene.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 2 600 000,-

Omkostninger Kr 66 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 666 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 2 600 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 65 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 66 090 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 78 590 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 1 065,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer forsikring av bygg, vedlikehold og serviceavtaler på bygg og anlegg, vaktmestertjenester, forretningsførsel, styrehonorar, brøyting/strøing og andre løpende driftsutgifter.

Fellesutgiftene er fordelt slik:
Sameieavgift seksjon 6: kr 1 065,- (kr 3 195,- pr. kvartal)

Styret vil tilpasse innkrevingen av felleskostnader for å sikre dekning av løpende forpliktelser og for å dekke opp et tidligere overforbruk. Det er ikke spesifisert konkrete økninger.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 12 225 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Eiendomsskatt
Kr 4 748 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 523 810 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 095 238 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
248888.14

Forsikringsselskap
Ly Forsikring ASA

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av 2. etasje fra kontor/butikk til tre leiligheter den 30.11.2010. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, stemplet mottatt av kommunen 02.11.2010, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.11.2010.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor innenfor felt FKB6 i reguleringsplan Plan-190 - Lillehammer Sentrum (plan-ID Plan-190), godkjent 20.12.2010.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Lillehammer by - Byplanen 2020-2023(2030) (plan-ID 2016Komdelplan), vedtatt 20.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (nåværende), med områdeprofil bygårdsbebyggelse. Ved motstrid gjelder byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Eiendommen omfattes av bevaringsområde (bevaring av anlegg) i reguleringsplanen, og bygningen inngår i Kulturmiljø #8 i byplanen der den er oppført som vernet bygning. Ifølge reguleringsbestemmelsene (§ 4) kan bygninger som skal bevares ikke rives. Endringer i eksteriøret skal utføres slik at bygningen beholder eller øker sin verneverdi, og opprinnelige bygningsdeler skal så langt som mulig repareres og ikke byttes ut.

Bygningen med bygningsnummer 12297378 (Storgata 45) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H410: Krav vedrørende infrastruktur.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1982/458-1/17 19.01.1982 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Felles for gnr. 200 bnr. 104, 1670 og 1671
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 104
Erklæring datert 30.12.1981 inngått mellom eier av gnr. 200 bnr. 1670/1671 og eier av gnr. 200 bnr.

104. Eier av bnr. 104 gir eier av bnr. 1670/1671 rett til å tilknytte spillvannsledning til eksisterende anlegg på bnr. 104, samt rett til å reparere og vedlikeholde disse. Fra tilknytningspunktet til hovedspillvannskloakk i Bankgaten regnes spillvannsledningen som felles med hensyn til reparasjon og vedlikehold. Pålegg og reglement fra Lillehammer Ingeniørvesen skal overholdes. Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra Lillehammer Ingeniørvesen.

2018/714573-1/200 02.05.2018 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/1354

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og

TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Sameiet

Sameie
Sameiet O. A. Mæhlum Gården

Organisasjonsnummer
921444524

Eierbrøk
56/1354

Forretningsfører
Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Ved salg eller utleie av seksjon skal styret og forretningsfører varsles.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 foreligger hos megler:
- Årsresultat for 2025: underskudd kr -44 934,-
- Budsjett 2026: inntekter kr 309 000,-, kostnader kr 218 800,- og budsjettert driftsresultat kr 90 200,-

I henhold til styrets årsberetning og note 3 til årsregnskapet skyldes den negative egenkapitalen store kostnader knyttet til brannalarm i 2025 (regnskapsført kr 107 132,-). Sameiet vil de neste årene tilpasse innkrevingen av felleskostnader og legge opp til nøktern drift for å dekke inn det akkumulerte overforbruket på kr 211 863,-.

Energi

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektrisitet. Panelovner og gulvvarme på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Ved utleie av seksjon skal styret og forretningsfører varsles.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Byggmester og Takstmann Stian Ekern
stian@takstcon.no
478 14 432

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 30.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Eier
Eier
Libos AS

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom

selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset

fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at enkelte dokumenter er gjenbrukt fra et tidligere oppdrag/samme sameie. Det kan derfor forekomme at et annet seksjonsnummer er oppført i dokumentene enn det som gjelder for denne leiligheten.

Boligselgerforsikring

Boligen selges uten boligselgerforsikring, fordi vilkårene for å kjøpe slik forsikring ikke er oppfylt for denne eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne

som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Fastpris kr 55 000
Tilstandsrapport fra kr 6 800
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 600
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 800
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 22 000
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning kr 1 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 16 705
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 129 080, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Styling og fotograf Thea Roverud Rusten v/Fangblikk AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Bettina Klevengen Halden
eiendomsmegler MNEF
bettina.klevengen.halden@em1ostlandet.no
Tlf: 951 22 446

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.
















































SUSHI
TEAOLOGY


KAFÉ_FØNIX
• Norsk mat
• Frokost
• Lunsj
• Middag
MUSEUM
LUNCH

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

BANKGATA 22A

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergsenghjørnet Linje B8	**2 min** 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	**6 min** 0.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 35 min**

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	**6 min** 0.5 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 20 klasser	**5 min** 2.4 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	**5 min** 2.4 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**19 min** 1.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	**20 min** 1.7 km
Create - Lillehammer kreative vgs	**3 min**
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	**4 min** 0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Petter Nilssens gate, Lillehammer	**1 min**
Kirkegata 41	**3 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

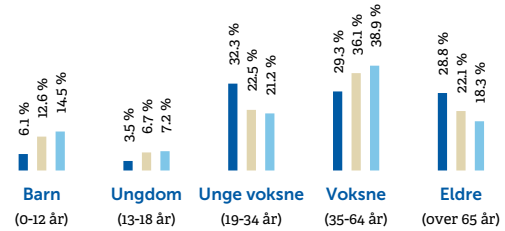
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lillehammer sentrum	2 066	1 619
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	**11 min** 0.9 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 58 barn	**11 min** 0.9 km
Nybu barnehage (0-5 år) 47 barn	**14 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	**2 min**
Joker Kuben Søndagsåpent	**3 min** 0.2 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 84/100

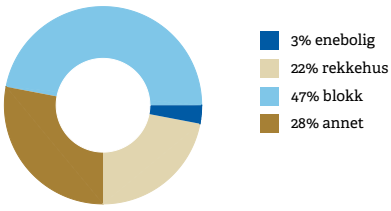
VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 80/100

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 76/100

SPORT

Lillehammer videregående Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km	
Lillehammer læringssenter Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.7 km	
Fitnesspoint Lillehammer	**7 min**	
Espern Lillehammer	**7 min**	

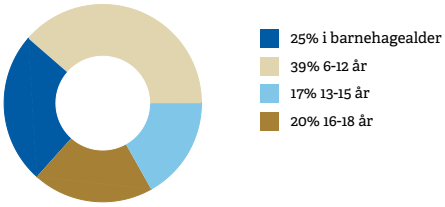
BOLIGMASSE



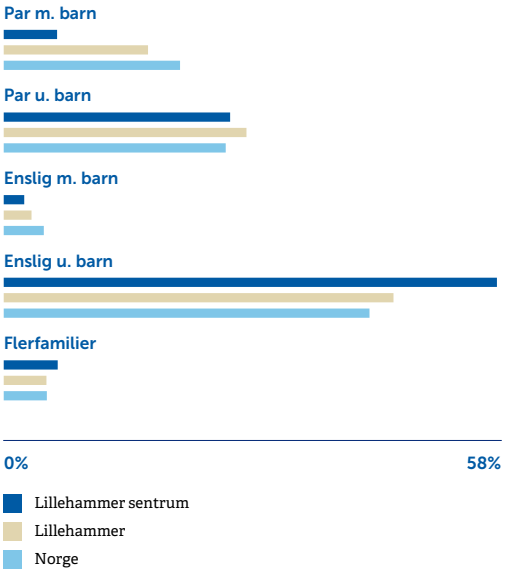
VARER/TJENESTER

Mesna Senter	**6 min**
Boots apotek Lillehammer	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



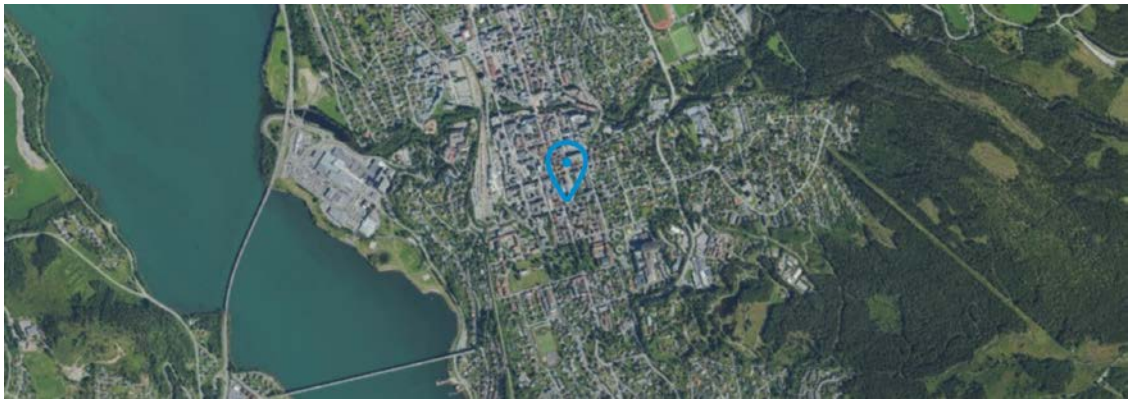
FAMILIESAMMENSETNING

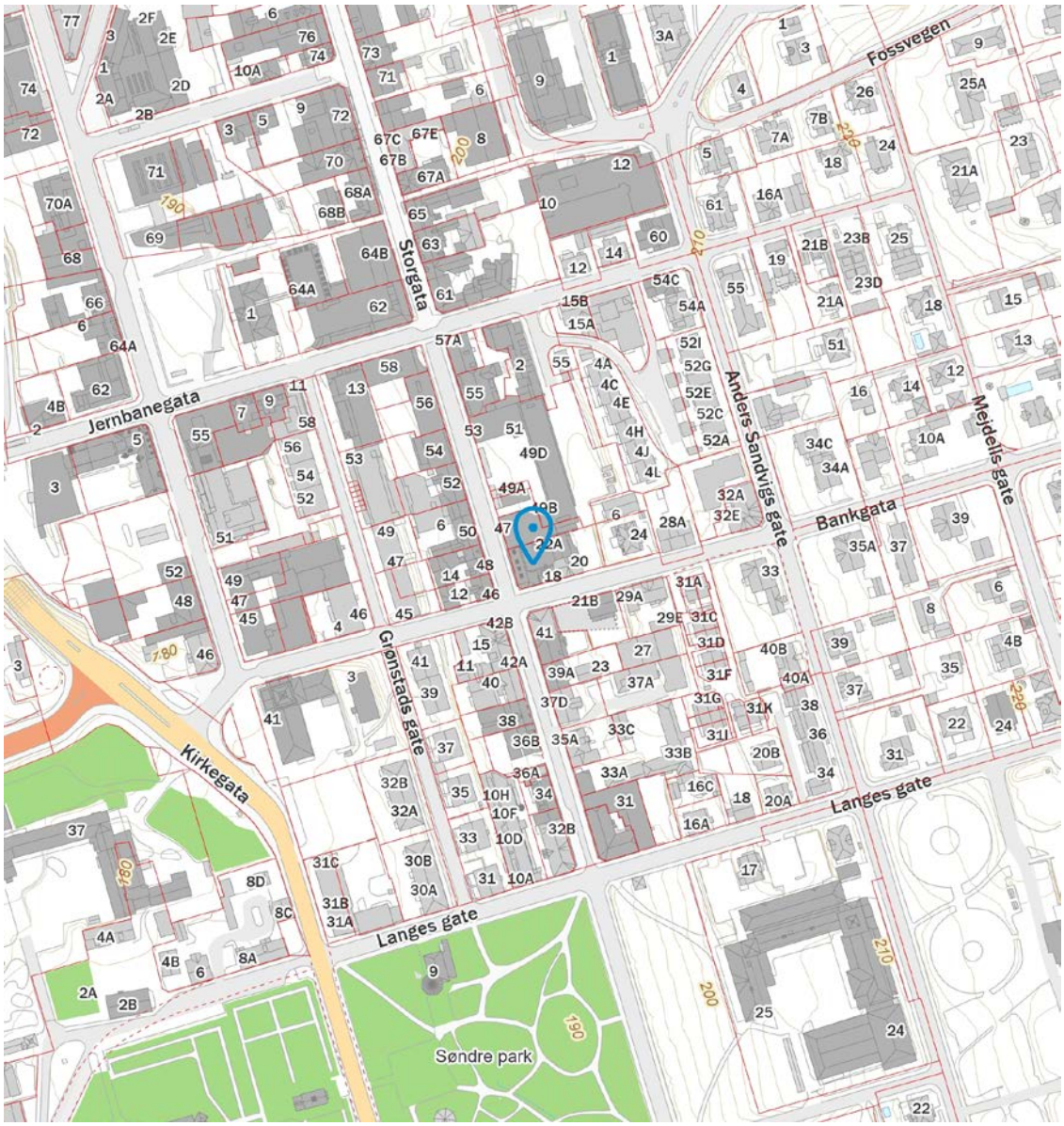


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

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 2026



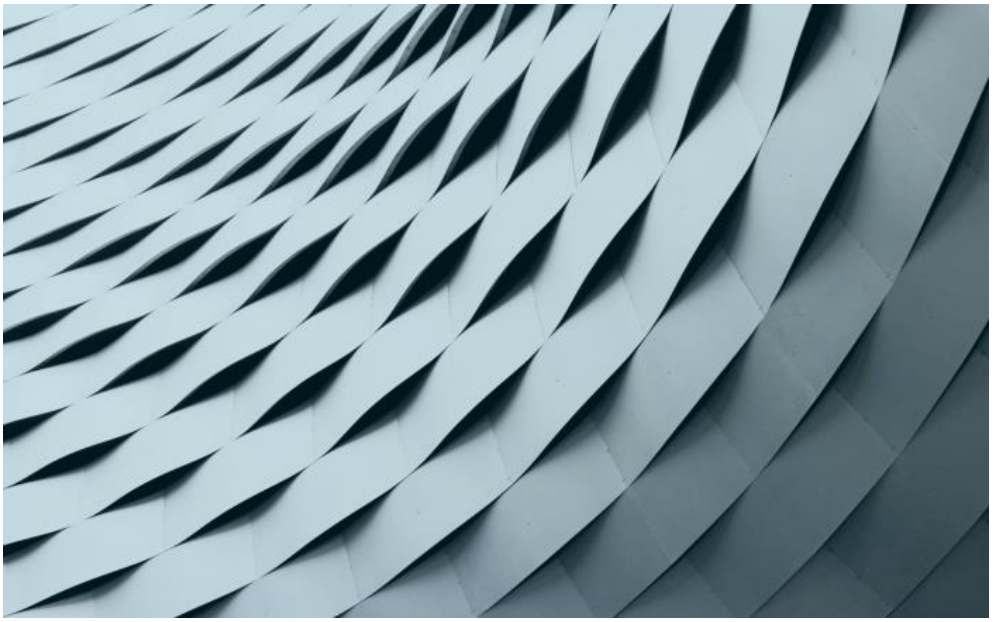


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bankgata 22A , 2609 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 200, bnr. 104, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2755 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ6764

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstcon AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no
478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takseringsobjektet er en leilighet i en eldre bygård som nylig har blitt pusset opp innvendig med nye overflater
Overrflater fremstår med en normal god standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en eldre bygård som er oppført i trekonstruksjoner av laftet tømmer og reisverk samt enkelte konstruksjoner i betong
Vegger er utvendig kledd med panel
Tak er tekket med takstein utvendig
Utvendige takrenner og beslag i metal

Vinduer med 2 lags glass og malte karmer datert 1986
Varavindu på soverom fra eldre årstall
Inngangsdør i glatt utførelse
For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Parkett
Gulv er nylig slipt
Vegger
Malte glatte gipsoverflater
En vegg med Sanmarco maling

Himling
Malte glatte gipsoverflater
Etasjeskiller i tre
Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS-3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesefikk forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon
Innerdører
Profilerte lettdører

VÅTROM Gå til side

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Våtromsvinyl på vegger
Våtromsbelegg med gulvvarme
Sluk under kabinett
Sluk ligger ca 35 mm lavere enn gulv ved dør. Oppkant mot dør på 15 mm
Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv
Våtromsvinyl som tettesjikt på vegger
Dusjkabinett
Baderomsinnredning med glatte fronter . Vask i porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Plass og opplegg til vaskemaskin
Mekanisk avtrekk
Badet grenser mot brannskillevegger . Hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble i stedet utført fuktsøk på overflater som ikke viste forhøyede verdier på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask
Integrert komfyr og kjøleskap
Plass til oppvaskmaskin
Elektrisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Plast.
Stoppekran er plassert i felles rom i kjeller .
Innvendige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere årstall
Sikringsskap med automatsikringer
Åpent og skjult el anlegg
BRANNTEKNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.
Oppvarming :
Panelovner
Gulvvarme på bad

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

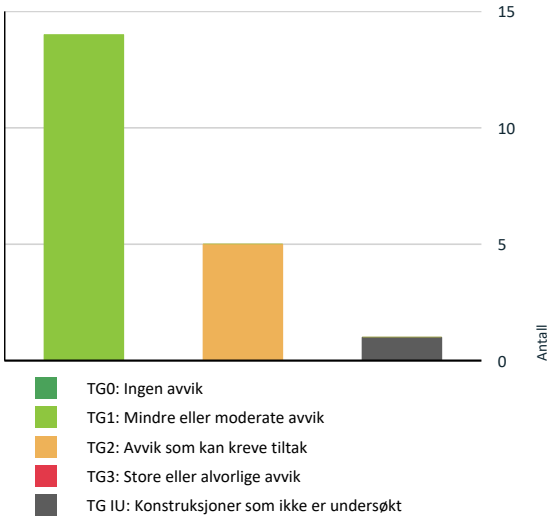
Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

• Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke mulig å kontrollere brannskille uten å gjøre destruktive inngrep på grunn av at konstruksjoner er lukket

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass og malte karmer datert 1986
Varavindu på soverom fra eldre årstall

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er ikke barnesikring på vinduene

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det bør monteres barnesikring eller annen godkjent løsning som ivaretar personsikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende barnesikring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i glatt utførelse

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv
Parkett
Gulv er nylig slipt

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger
Malte glatte gipsoverflater
En vegg med Sanmarco maling

Himling
Malte glatte gipsoverflater

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre
Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS-3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesefikk forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

Vurdering av avvik:
• Etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• TG er satt på bakgrunn av alder på etasjeskiller. Det ble ved stikkontroll med laser ikke målt unormale avvik med tanke på alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører
Profilerte lettdører

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsvinyl på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er noen hull i vinyl , men dette er utenfor våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Avviket anses å være av kosmetisk karakter da hull er i området utenfor våtsoner



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg med gulvvarme
Sluk under kabinett
Sluk ligger ca 35 mm lavere enn gulv ved dør. Oppkant mot dør på 15 mm



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv
Våtromsvinyl som tettesjikt på vegger

Vurdering av avvik:

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Membraner har en aldringsprosess og forventet funksjonstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Membranen har en usikker fremtidig funksjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett
Baderomsinnredning med glatte fronter . Vask i porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Plass og opplegg til vaskemaskin

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet grenser mot brannskillevegger . Hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble i stedet utført fuktsøk på overflater som ikke viste forhøyede verdier på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter

Tilstandsrapport

Laminat benkeplate med nedfelt stålvask
Integrert komfyr og kjøleskap
Plass til oppvaskmaskin

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Plast.
Stoppekran er plassert i felles rom i kjeller .

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere årstall



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer
Åpent og skjult el anlegg

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført 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. Min inspeksjon og vurdering er utført 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.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å kontrollere brannskille uten å gjøre destruktive inngrep på grunn av at konstruksjoner er lukket

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en vurdering av brannskille av kvalifisert fagperson dersom det er usikkerhet om utførelsen. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for at brannskille ikke tilfredsstiller gjeldende krav, noe som kan føre til raskere spredning av brann mellom boenheter og redusert personsikkerhet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming :
Panelovner
Gulvvarme på bad

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er ikke mulig å kontrollere brannskille uten å gjøre destruktive inngrep på grunn av at konstruksjoner er lukket

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å få gjennomført en vurdering av brannskille av kvalifisert fagperson dersom det er usikkerhet om utførelsen. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for at brannskille ikke tilfredsstiller gjeldende krav, noe som kan føre til raskere spredning av brann mellom boenheter og redusert personsikkerhet.

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

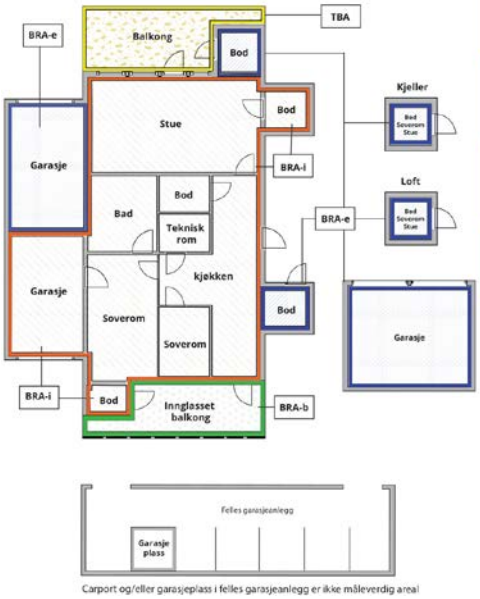
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Etasje	48			48	
SUM	**48**				
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Oppmålingen er utført manuelt med håndholdt laser. Fordi boligen er møblert, og det kan være skjeve vegger, har det vært utfordrende å måle nøyaktig langs gulvet etter gjeldende regler. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det oppgitte arealet kan avvike mer enn det avhendingsloven normalt tillater. Dersom det nøyaktige arealet er avgjørende for kjøpet, oppfordres kjøperen til å gjennomføre en digital scanning av boligen før avtale inngås.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

- Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Overflater er nylig pusset opp innvendig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Stian Ekern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	104		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bankgata 22A

Hjemmelshaver
Libos AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende midt i Lillehammer sentrum. Gangavstand til alle sentrum funksjoner.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Om tomten

Felleseiet tomt på 929 m2
Asfaltert parkering i bakgården

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Kristiansen, Pål Henrik
30.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Pål Henrik Kristiansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bankgata 22A
2609 Lillehammer

3405-200/104/0/6

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

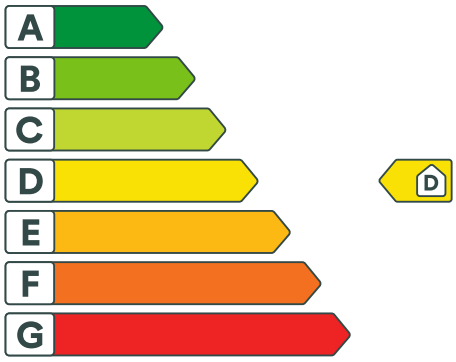
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

Energiattest



Adresse **Bankgata 22A, 2609 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364631**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12297378**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **202,07**

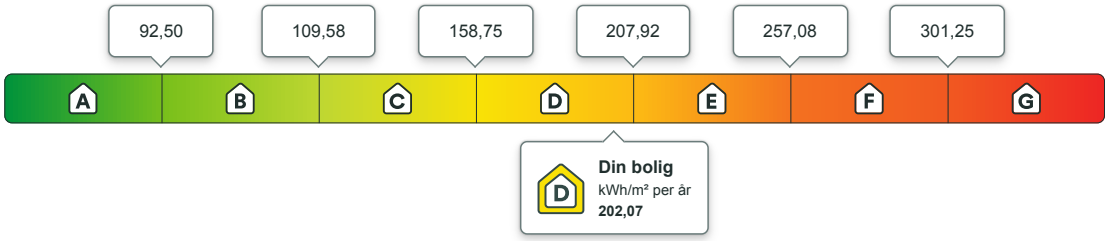
Bankgata 22A, 2609 LILLEHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 928,27	**248,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bankgata 22A, 2609 LILLEHAMMER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bankgata 22A, 2609 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SAMEIET O.A. MÆHLUM GÅRDEN

Revidert 08.03.2021

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet O.A. Mæhlum Gården.

Sameiet består av eiendommen gnr 200 bnr 104 i Lillehammer kommune.

Sameiet består av 16 eierseksjoner; 5 næringsseksjoner og 11 boligseksjoner.

Næringsseksjoner:

Seksjon 1 (N1), sameiebrøk	219/1354
Seksjon 2 (N2), sameiebrøk	215/1354
Seksjon 3 (N3), sameiebrøk	72/1354
Seksjon 4 (N4), sameiebrøk	210/1354
Seksjon 8 (N5), sameiebrøk	29/1354

Boligseksjoner:

Seksjon 5 (B1), sameiebrøk	77/1354
Seksjon 6 (B2), sameiebrøk	56/1354
Seksjon 7 (B3), sameiebrøk	41/1354
Seksjon 9 (B4), sameiebrøk	48/1354
Seksjon 10 (B5), sameiebrøk	57/1354
Seksjon 11 (B6), sameiebrøk	25/1354
Seksjon 12 (B7), sameiebrøk	25/1354
Seksjon 13 (B8), sameiebrøk	42/1354
Seksjon 14 (B9), sameiebrøk	86/1354
Seksjon 15 (B10), sameiebrøk	60/1354
Seksjon 16 (B11), sameiebrøk	92/1354

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår også av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg sendt Lillehammer kommune.

2. Parkering

Eierne av seksjonene 1-3 har rett til 1 parkeringsplass pr. seksjon på oppmerket parkeringsplass i bakgården i Bankgata 12/14.

Eierne av seksjonene 5,14,15 og 16 har rett til 1 parkeringsplass pr. seksjon på oppmerket parkeringsplass i bakgården i Bankgata 12/14.

Eieren av seksjonene 4, 9 og 10 har eksklusiv rett til 1 oppmerket p-plass pr. seksjon i Petter Nilssens gate.

3. Eierskifte og leie

Seksjonene er fritt omsettelige. Ved salg av seksjon eller utleie av seksjon skal styret og forretningsfører varsles.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet brukt til. Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Eksklusiv bruksrett til felles takterrasser er forbeholdt seksjonene 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 og 16.

Seksjon 4 skal ha tilgang til ventilasjonsbygg på taket for service. Ventilasjonsbygg her kan flyttes på av eierne av seksjonene 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 og 16 for egen regning for plassering på annet egnet sted på eiendommen.

Seksjon 16 har eksklusiv rettighet for utvidelse av egen seksjon med ekstra etasje(r) i høyden over egen seksjon, da det kun er denne seksjonen som har tilgang og mulighet til dette.

Seksjon 4 har eksklusiv rettighet for etablering av adkomst/balkong på samme plan i tilknytning til seksjonen mot bakgård. Tiltaket må tilpasses slik at det ikke legger beslag på bakkeareal og hindrer tilgjengelighet for varer, parkering og adkomst for øvrige seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) som benyttes av vedkommende seksjonseier, og innvendige flater av eventuell balkong.

Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også brøyting, strøing, snøbrøyting og bort kjøring av snø, stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

A Generelt

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøk med mindre annet er fastsatt i disse vedtektene.

Felleskostnadene fastsettes av styret og innkreves av forretningsfører dersom slik er engasjert.

Dersom styret krever det plikter den enkelte seksjonseier å betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

B Fordeling av felleskostnader for eier av næringsseksjoner 1-3

Fellesareal relatert direkte til drift av næringsseksjonene 1-3, herunder kostnader som gjelder varemottak og lager, skal fordeles mellom eierne av seksjon 1-3 etter sameiebrøken for kun disse 3 seksjoner;

- Seksjon 1: 219/506
- Seksjon 2: 215/506
- Seksjon 3: 72/506

Sum 506/506

C Fordeling av felleskostnader for eier av seksjon 4

Eier av seksjon 4 skal dekke sin andel av felleskostnadene på vanlig måte i henhold til sameiebrøken.

Eier av seksjon 4 skal kun belastes felleskostnader som kan relateres til de fellesarealer seksjon 4 benytter, Seksjon 4 skal ikke belastes felleskostnader for bakgård i Bankgata 12/14 og takterrasser.

D Fordeling av felleskostnader for boligseksjonene

Felleskostnader forbundet med eksklusiv bruksrett takterrasser fordeles på boligseksjonene som har eksklusivt bruksrett etter brøk.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

10.2.1 Generelt

I årsmøtet avgis stemmene i henhold til sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves tilslutning fra minst to tredeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av annen fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

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

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

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

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

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Bestemmelsen i punkt 10.2.2 kan ikke endres av årsmøtet; endring av dette punktet kan bare skje ved enstemmighet mellom eierne av seksjon 1-3.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

10.2.2 Forhold relatert til næringsseksjonene

Alle forhold som er relatert til drift av næringsseksjonene 1-3, herunder varemottak og disponering av adkomst til varemottak i bakgården, skal behandles og avgjøres av eierne av næringsseksjonene 1-3. Slike spørsmål behandles i møter hvor de 3 seksjonseierne samt styrets leder deltar, og vedtak krever alminnelig flertall blant deltakerne, med mindre det er tale om forhold som omhandlet i punkt 10.2.1. siste avsnitt, og som krever tilslutning fra alle 3 eiere av næringsseksjonene. Det vises til punkt 10.2.1, nest siste avsnitt for så vidt gjelder endring av dette punkt 10.2.2.

10.3 Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 3 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Eierne av næringsseksjonene har rett til å utpeke ved beslutning med alminnelig flertall blant seksjonseierne 1 styremedlem. Eierne av boligseksjonene har rett til å utpeke ved beslutning med alminnelig flertall blant seksjonseierne 1 styremedlem.

Årsmøtet velger styrets leder særskilt med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Til seksjonseiere i Sameiet O.A. Mæhlum Gården

10.03.2026

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til årsmøte i Sameiet O.A. Mæhlum Gården

Tidspunkt: Onsdag 18 mars kl. 12.00-13.00

Møtested: Storgata 49, møterom HH Lillehammer Sentrum Drift AS
Saksliste

1. **Konstituering** (godkjenning av innkalling, valg av møteleder/sekretær og 1 person til å undertegne protokoll)

2. **Styrets beretning 2025**

3. **Regnskap 2025**

4. **Budsjett 2026**

5. **Valg**
   Styreleder Per Mæhlum, ikke på valg
   Styremedlem Mette Forreløkken Manstad, ikke på valg
   Styremedlem Henning Owren, ikke på valg
   Fastsettelse av honorar til styret

Det minnes om at dersom noen er forhindret til å stille på årsmøte, kan det utstedes en fullmakt. Blankett for fullmakt følger under.

Styrets leder

Fullmakt årsmøte

_____, gir herved _____ fullmakt til å stemme på
navn, fullmaktsgiver navn, fullmektig

årsmøte i Sameiet O.A. Mæhlum Gården.
Fullmakten gjelder årsmøte den 18.03.2026

Fullmaktsgiver representerer en seksjon.

_____ _____ _____
Sted Dato Signatur

Sameiet O.A. Mæhlum Gården

Protokoll fra ordinært Årsmøte 18.mars 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet O.A. Mæhlum Gården ble avholdt 18.mars 2026 på møterommet i HH Huset, Storgata 49, Lillehammer kl 12:00.

Styreleder Per Andreas Mæhlum åpnet møtet i det han ønsket velkommen.

Følgende seksjonseiere var representert på årsmøte:

Libo AS v/ Mette Forreløkken Magnstad

Handelens og Håndverkets Hus v/ Per Andreas Mæhlum

Således var 13 av 16 seksjoner representert. Styremedlem Henning Owren deltok også på møtet.

Årsmøtet ble erklært for lovlig satt og innkalling godkjent.

Følgende saksliste var sendt ut:

1. Konstituering, valg av møteleder, referent og 1 person til å undertegne protokoll.
2. Styrets beretning.
3. Regnskap
4. Budsjett for 2026
5. Valg

1.Konstituering, valg av møteleder, referent og 1 person til å undertegne protokoll.

Per Andreas Mæhlum ble valgt til møteleder.

Henning Owren ble valgt til referent

Per Andreas Mæhlum og Mette Forreløkken Magnstad ble valgt til å signere protokoll

Det var ingen merknader til sakslisten og innkallingen ble enstemmig godkjent.

2.Styrets beretning.

Beretningen ble gjennomgått og godkjent.

3.Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

4.Budsjett for 2026

Budsjettet ble gjennomgått og godkjent.

5.Valg

Styreleder Per Andreas Mæhlum ble valgt for 2 år i 2025.

Styremedlem Mette Forreløkken Magnstad ble valgt for 2 år i 2025.

Styremedlem Henning Owren ble valgt for 2 år i 2025.

Honorarer forble uendret med følgende satser:

Styreleder kr 10.000,-

Styremedlemmer kr 2500,-

Årsmøte ble deretter hevet.

Lillehammer 18.03.2026

Per Andreas Mæhlum

Mette Forreløkken Magnstad

BUDSJETT 2025 2026

Sameiet O.A. Mæhlum Gården

	RES. 2025	BUDSJETT 2026
3200 Sameieavgift	300 002	309 000
INNTEKTER	300 002	**309 000**
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	12 500	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 762	1 800
6370 Snøbrøyting/grusing	32 093	30 000
6386 Brannalarm	107 132	20 000
6420 Leie datasystemer	4 968	5 000
6490 Annen leiekostnad	775	
6510 Håndverktøy	1 106	
6550 Driftsmateriale	1 106	
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 125	15 000
6705 Honorar regnskap	40 472	29 000
6760 Vaktmestertjenester	79 140	50 000
6790 Annen fremmed tjeneste	1 681	2 000
6810 Data/EDB-kostnad	850	2 000
7500 Forsikringspremie	36 153	36 000
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	677	2 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 233	6 000
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	180	5 000
KOSTNADER	330 689	**218 800**
Driftsresultat	-44 950	**90 200**

FORTROLIG

ÅRSBERETNING SAMEIET O A MÆHLUM GÅRDEN 2025.

Året har vært preget av videre fokus på å finne fram til effektiv drift, hvor det har vært viktig å finne avregningsmetoder hvor kostnader der det er mulig går direkte til den enkelte seksjonseier. I samarbeid med regnskapsfører har vi finjustert løsninger, slik at kostnader blir direkte fordelt i størst mulig grad der det er praktisk og mulig direkte på seksjonseierne. Samtidig har det vært viktig å finne fram til de beste løsningene i den praktiske driften, og det er i ferd med å bli innarbeidet gode rutiner på dette. Det som Sameiet har ansvar for og som blir fakturert der for videre fordeling ifølge eierseksjonsbrøken er i hovedsak forsikring, sprinkelanlegg, vanntåkeanlegg, snørydding, strøing, vedlikehold og renhold fellesarealer, tak, tak-nedløp, istapper og fjerning av snø på tak. Service, vedlikehold, årskontroll, serviceavtaler, brannvern, alarmanlegg, brannvernutstyr ivaretas på en effektiv og funksjonell måte gjennom serviceavtaler, vaktmester og styreleder.

Det er gjort noen mindre investeringer siste året i Sameiets regi, og spesielt har oppfølging av tiltak og avvik i brannvernstrategien for bygningsmassen hatt fokus og er blitt fulgt opp.. Allikevel er dette prioriterte oppgaver, som systematisk følges opp innenfor økonomiske rammer og viktighet. Egen fremdriftsplan for tiltak som bør og må utbedres er en allerede godt i gang med og følges opp fortløpende. Videre er det tatt noen bygningsmessige tiltak og tilpasninger i forbindelse med ombygging av næringslokalene. Styret er generelt godt fornøyd med driften, men vil ha fokus på at driften må være så effektiv som mulig og at fremlagte budsjett for 2026 med totale kostnader for Sameiets drift blir innenfor kr.309000 med fratrekk av andel overforbruk tidligere år med kr 90200. på årsbasis, men at det på sikt bør bygges opp en reserve for større nødvendige påkostninger og vedlikehold. Det er derfor viktig at en gradvis kan bygge opp en reserve for å møte slike uforutsette kostnader, som det er vanskelig å forutse og som alltid vil forekomme fra tid til annen i en slik bygningsmasse. For årene 2026 og 2027 vil det det da bli nødvendig med nøktern drift for å dekke opp overforbruket som nå utgjør kr. 211 863.

Lillehammer, mars 2026.

Per A. Mæhlum

Styreleder

Årsregnskap for

SAMEIET O.A. MÆHLUM GÅRDEN

921444524

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		321 745	256 658
Sum driftsinntekter		**321 745**	**256 658**
Driftskostnader			
Varekostnad		-21 743	0
Lønnskostnad	1, 2	-14 263	-17 115
Annen driftskostnad		-330 689	-278 256
Sum driftskostnader		**-366 694**	**-295 371**
Driftsresultat		**-44 950**	**-38 713**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		16	47
Sum finansinntekter		**16**	**47**
Netto finans		**16**	**47**
Årsresultat		**-44 934**	**-38 666**
Overføringer			
Udekket tap		-44 934	-38 666
Sum overføringer		**-44 934**	**-38 666**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 326	8 914
Sum fordringer		**9 326**	**8 914**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 499	58 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**11 499**	**58 365**
Sum omløpsmidler		**20 825**	**67 279**
SUM EIENDELER		**20 825**	**67 279**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-211 863	-166 929
Sum opptjent egenkapital		**-211 863**	**-166 929**
Sum egenkapital		**-211 863**	**-166 929**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 688	44 346
Annen kortsiktig gjeld		200 000	189 862
Sum kortsiktig gjeld		**232 688**	**234 208**
Sum gjeld		**232 688**	**234 208**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 825**	**67 279**

LILLEHAMMER, 17.02.2026

Per Andreas Mæhlum styrets leder	Mette Forreløkken Manstad styremedlem	Henning Owren 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
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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

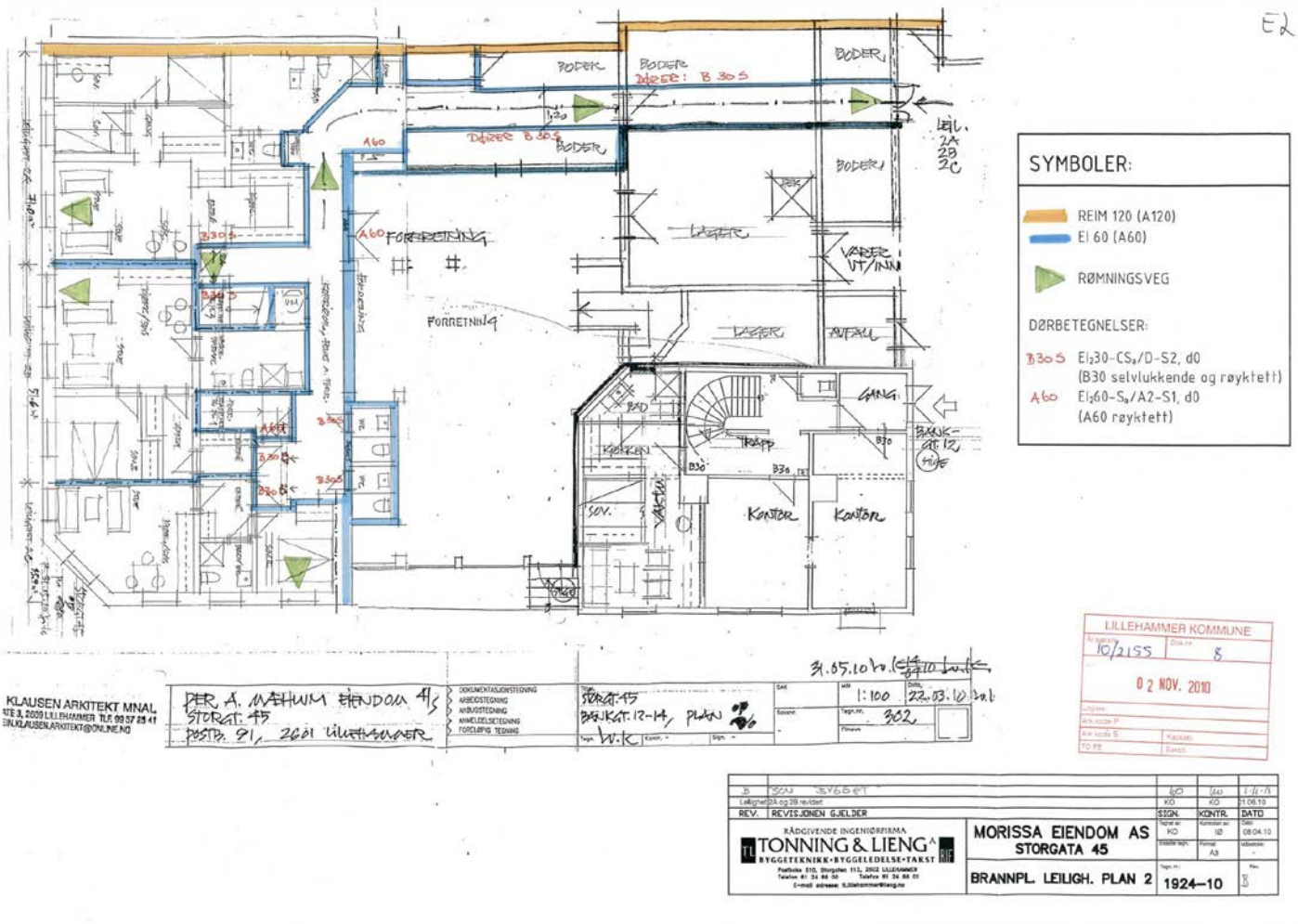
Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	12 500	15 000
Arbeidsgiveravgift	1 763	2 115
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**14 263**	**17 115**

Mer om årsverk og lønn
Lønn = styrehonorar

Note 3 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	-166 929	-166 929
Årsresultat	-44 934	-44 934
Egenkapital 31.12.2025	**-211 863**	**-211 863**

Mer om egenkapital
Sameiet har negativ egenkapital. Den negative egenkapitalen er forårsaket av store kostnader knyttet til brannalarm. Sameiet vil de neste årene tilpasse innkreving fra beboerne av midler til dekning av felleskostnader for å sikre dekning av sameiets løpende forpliktelser.



KLAUSEN ARKITEKT MNAL
ITE 3, 2609 LILLEHAMMER TLF. 99 57 25 41
EIN.KLAUSEN.ARKITEKT@ONLINE.NO

PER Å. MELHUM EIENDOM AS
STORGT. 45
POSTB. 91, 2601 LILLEHAMMER

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
NABOSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

STORGT. 45
BRUKSKAT. 12-14, PLAN 2
Tegn. V.K

31.05.10 Vv. 22.10 Lv.
Dato: 22.03.10 Sv.
Tegn.nr. 302
Filnavn

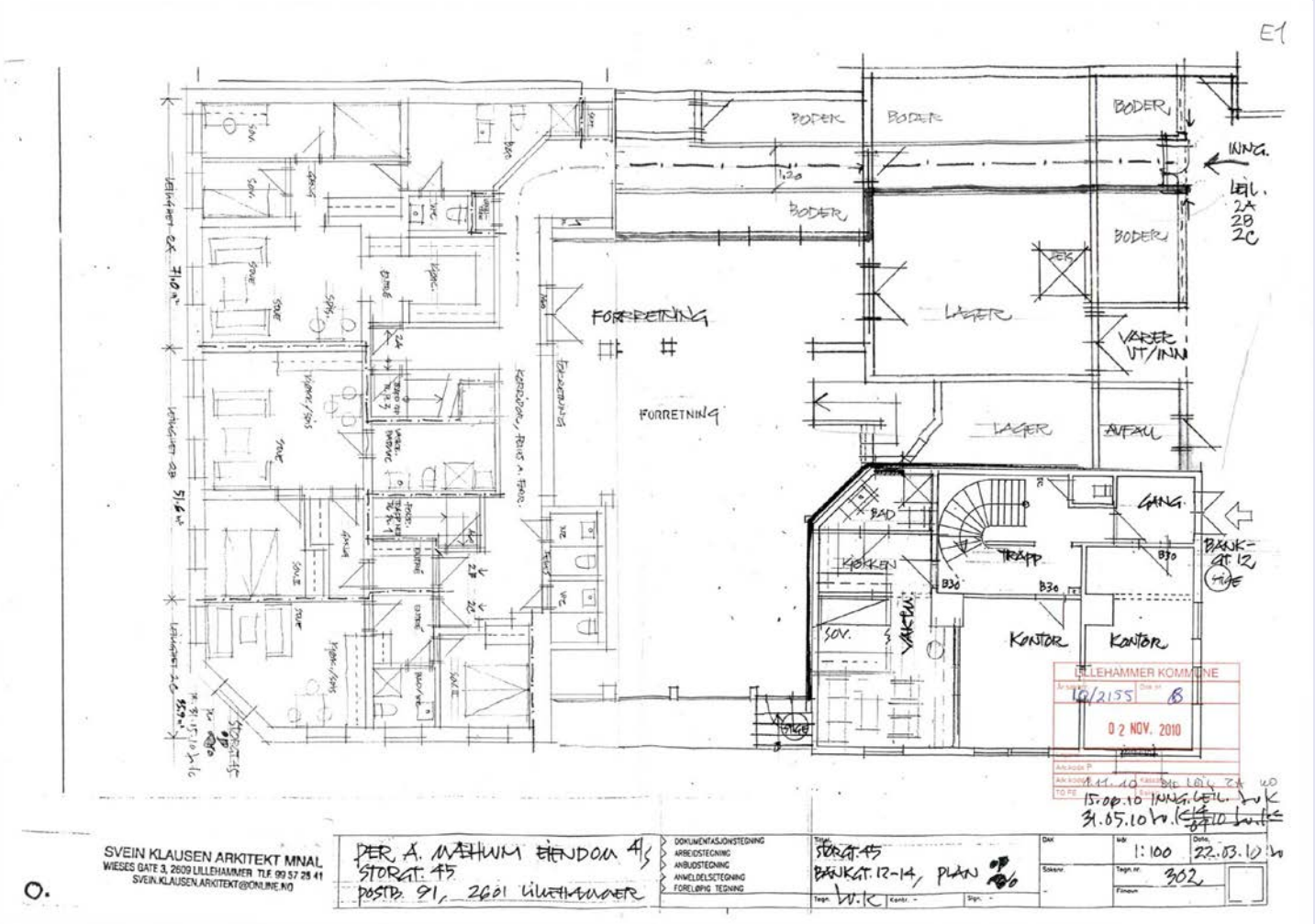
LILLEHAMMER KOMMUNE
Byggesak 10/2155 Dok.nr 8
02 NOV. 2010
Gjelder
Ark.saksb.
TG.nr. Kontroll
Saksb. Dato

REV.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO
		KO	KO	21.06.10

RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
TONNING & LIENG
BYGGETEKNIKK • BYGGELEDELSE • TAKST
Postboks 315, Storgaten 113, 2602 LILLEHAMMER
Telefon 61 24 66 00 Telefax 61 24 66 01
E-mail adresse: lillehammer@tlieng.no

MORISSA EIENDOM AS STORGATA 45	
BRANNPL. LEILIGH. PLAN 2	1924–10

Tegnet av	Kontrollert av	Dato
KO	IØ	08.04.10
Tegnets løpe.	Format	Målestokk
	A3	-
Tegn. nr.		Rev.
		3


E1
BODER
BODER
BODER
BODER
BODER
INNG.
LEIL. 2A 2B 2C
FORRETNING
FORRETNING
LAGER
LAGER
VARER UT/INN
AVFALL
GANG
BAD
KØKKEN
TRAPP
B30
B30
SOV.
VASKER
KONTOR
KONTOR
BANK-GT 12
LILLEHAMMER KOMMUNE
10/2155
02 NOV. 2010
SVEIN KLAUSEN ARKITEKT MNAL
WIESES GATE 3, 2609 LILLEHAMMER TLF. 99 57 25 41
SVEIN.KLAUSEN.ARKITEKT@ONLINE.NO
DER A. MATHUM EIENDOM A/S
STORGT. 45
POSTB. 91, 2601 LILLEHAMMER
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
STORGT. 45
BANKGT. 12-14, PLAN
1:100
22.03.10
302


OPPLÆRINGS-
CENTER
SNITT, MOT VEST.
BANKGATA
MOT ØST
BANKGATA
INNG. PLAN 3, KONTOR OG LEILIGH.
INNG. LEILIGHETER PL. 2.
LILLEHAMMER KOMMUNE
10/2155 6
16 JUNI 2010
SVEIN KLAUSEN ARKITEKT MNAL
WIESES GATE 3, 2609 LILLEHAMMER TLF. 99 57 25 41
SVEINJKLAUSEN.ARKITEKT@ONLINE.NO
PER Å. MÆHUM EIENDOM A/S
STORGT. 45
POSTB. 91, 2601 LILLEHAMMER
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
STORGT. 45
BANKGT. 12-14,
OPPRISS MOT VEST OG ØST
1:100
18.4.06
305

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Bankgata 22B 2609 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Husnummer
- Mast
- Flaggstang
- Skjerm
- Fasadeliv
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fortau
- Trapp
- Riving
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve_Lillehammer
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Husnummer med bokstav
- Innmålt tre
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gangfelt
- Trapp
- Tribune
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Kommunalveg gatenavn
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Pipe
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Forsenkningskurve_Lillehammer
- Privatveg gatenavn

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 26.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 104 **Seksjonsnr.:** 10
Adresse: Bankgata 22B, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 6027260111

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan-190 - Lillehammer Sentrum
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor

Kommentar
I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Sentrumsformål - nåværende». Områdetype «Bygårdsbebyggelse». Hensyn som gjelder er ? H410 krav vedrørende infrastruktur. Bygningen ligger i Kulturmiljø #8. (Bankgata 20 og Storgata 45 er vernet bygning) Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-190 - Lillehammer Sentrum» Bevaringsområde: Bevaring av anlegg. Arealformål Bolig/forretning/kontor. FKB6. Ved motstrid gleder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 27.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 104 **Seksjonsnr.:** 10
Adresse: Bankgata 22B, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 6027260111

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Arkiv

Lillehammer kommune

Tonning & Lieng AS
Postboks 310

2602 LILLEHAMMER

Dato:30.11.2010
Vår ref.: KARASP 10/2155-10
Arkivkode: HEIGB 200/104
Løpenum: 10/23779
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende BRUKSENDRING - 2. ETG FRA KONTOR/ BUTIKK TIL 3 LEILIGHETER Adr. Storgata 45, Gnr./Bnr. 200/104

Tiltakshaver: Morissa Lillehammer AS
Ansvarlig søker: Tonning & Lieng as

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

Adresse:	Storgata 45	
Arbeidets art:	Bruksendring	
Byggets art:	Næringsbygg	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	12297378-3	
Saksnummer for tillatelse:	10/2155-7	12.08.2010

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Maler`n Karlsen AS	02.11.2010
H&K Bygg as	02.11.2010
Firesafe AS	02.11.2010
Ramsøy AS	02.11.2010
Østbye&Sletmoen AS	02.11.2010

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

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har deltatt på befaring.

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

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

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

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m²* : Bruksendring til: H0201=36 m2 / H0202=52 m2 / H0203=71 m2
- *Tomteareal m²* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m²* : Ingen endring
- *Eiendomsskatt m²* : Ingen endring

Pipe:

- *Antall* : Ingen endring

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat- Eiendomsskatt. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.

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

Arkiv

Lillehammer kommune

Dato:30.11.2010
Vår ref.: KARASP 10/2155-9
Arkivkode: HEIGB 200/104
Løpenum: 10/23774
Deres ref:

Tonning & Lieng as
postboks 310

2602 LILLEHAMMER

TILLATELSE TIL ENDRING AV ANSVARSRETT
Vedrørende BRUKSENDRING – 2. ETG FRA KONTOR TIL 3 LEILIGHETER.
Adr. Storgata 45, Gnr./Bnr. 200/104

Svar på søknad om endring av ansvarsrett etter plan- og bygningslovens § 93, § 95, jf SAK § 15, mottatt 02.11.2010.

Tiltakshaver: Morissa Lillehammer AS
Ansvarlig søker: Tonning & Lieng as

Ansvarsrett:
Ansvarsrett til Lillehammer Flis & Stein, gitt i tillatelse av 12.08.2010, bortfaller.
Følgende foretak gis ansvarsrett:

Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker. SØK	Ansvarlig prosjekt. PRO	Ansv.kont. f. prosjekt. KPR	Ansvarlig utførende UTF	Ansv.kont. f.utførende KUT
Maler'n Karlsen AS				Membran våtrom	Membran våtrom

Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken ettersendes.

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til: Morissa Lillehammer AS, Postboks 91, 2601 LILLEHAMMER
- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar -

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Dato: 12.08.2010
Vår ref.: KARASP 10/2155-7
Arkivkode: HEIGB 200/104
Løpenum: 10/15886
Deres ref:

Tonning & Lieng as
postboks 310

2602 LILLEHAMMER

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK
Vedrørende BRUKSENDRING - 2. ETG FRA KONTOR/ BUTIKK TIL 3 LEILIGHETER.
Adr. Storgata 45, Gnr./Bnr. 200/104

Svar på søknad om tillatelse til tiltak, etter plan- og bygningslovens § 93, § 95, jf SAK § 15, mottatt 30.04.10. Sist mottatt dokumentasjon 16.06.2010.

Tiltakshaver: Morissa Lillehammer AS
Ansvarlig søker: Tonning & Lieng as

Søknaden:
Søknaden gjelder bruksendring av 2. etasje i Storgata 45. Kontor/butikk mot Storgata endres til 3 stk leiligheter.
Totalt berørt areal er 224 m2. Leilighetene har følgende bruksareal; H0201 = 36 m2 / H0202 = 52 m2 / H0203 = 71 m2.

Naboer/gjenboere:
Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Regulering / plangrunnlag:
I kommunedelplan for Lillehammer sentrum er eiendommen innenfor områdetype "Homogene/sluttede kvartaler" samt områdevern.

Dispensasjon:
Ingen.

Byggetomta:
- ✓ Bygget er tilkoblet eksisterende vann/avløpsnett.
- ✓ Atkomst blir fra Bankgata 12-14 og via bakgård.
- ✓ Tidligere etablert takterrasse blir felles uteareal.
- ✓ Vedtektene/reguleringsplanenes krav til parkering er oppfylt.

Avfall:
Alt avfall skal leveres offentlig godkjent deponi.

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

Tekniske krav:
Tiltaket er i tiltaksklasse 2, risikoklasse 4 (forretning rkl 5), og brannklasse 2 (forretning bkl 3).
Brannvesenet har gitt sin uttalelse i brev av 28.05.2010, se vedlegg.

Tekniske installasjoner/energi/miljø:
Søknad om ansvarsrett for rørinstallasjoner og vanntåkeanlegg er mottatt 30.04.10 fra Ramsøy as.

- ***Økt påslipp til kommunalt VA-nett skal avklares og godkjennes av kommunens Vann- og Avløpsavdeling.***
- ***Dersom trafikkmønsteret endres, eller det skulle vise seg at dagens situasjon ikke tilfredsstiller forskriftskravene vedrørende støy, må tiltak utføres.***

Kontrollerklæringer:
Kontrollerklæringer er mottatt 30.04.10 fra arkitekt Svein Klausen, Tonning & Lieng AS, Ramsøy AS Østby & Sletmoen AS.

Ansvarsrett:
Følgende foretak gis ansvarsrett:

Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker. SØK	Ansvarlig prosjekt. PRO	Ansv.kont. f. prosjekt. KPR	Ansvarlig utførende UTF	Ansv.kont. f.utfør. KUT
Ark Svein Klausen		Arkitektur	Arkitektur		
Tonning & Lieng AS	Hele tiltaket	Konstruksjon- og brannteknikk	Konstruksjon- og brannteknikk		
Lillehammer Flis og Stein				Flisarbeid/våtrom	Flisarbeid/våtrom
Østby&Sletmoen AS				Brannalarm- /nødlys	Brannalarm- /nødlys
HK-Bygg as				Tømmer- /snekkerarbeider	Tømmer- /snekkerarbeider
Ramsøy AS		Sanitær- og vanntåkeanlegg	Sanitær- og vanntåkeanlegg	Sanitær- og vanntåkeanlegg	Sanitær- og vanntåkeanlegg
Firesafe as				Branntetting og gjennomføringer	Branntetting og gjennomføringer

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens § 93, gis tillatelse til tiltak, i samsvar med søknad mottatt 30.04.10, supplert og sist mottatt 16.06.10, og på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
4. Det skal meldes fra når arbeidet igangsettes.
5. Kvitterte kontrollerklæringer for utførelsen må foreligge før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan utstedes.

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Postboks 986 Telefon: 61 05 05 00
2626 Lillehammer Telefax: 61 05 09 11

6. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte. Jfr. pbl § 97 nr.4.
7. Eventuell installering av ildsted skal meldes til feiermesteren for godkjenning og korntroll.
8. Det er ønske om en befaring før det anmodes om ferdigattest. Vi ber om at undertegnede saksbehandler kontaktes for slik befaring.

Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken ettersendes.

Klageadgang:
Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til Lillehammer kommune v/fagområde byggsak. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

for
Torbjørg Knai
Fagansvarlig

Kari-I. Aspelund
Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til: Morissa Lillehammer AS, Postboks 91, 2601 Lillehammer

- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar -

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

DAGBOKFØRT
19 JAN 82 00458
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

Erklæring.

Mellom eier av matr.nr.1670/1671, Odd Mæhlum, og eier av matr.nr. 104, Baard og Odd Mæhlum, er det inngått slik avtale som blir å tinglyse som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten Lillehammer Ingeniørvesens samtykke.

Eier av matr. 104 gir eier av matr.nr. 1670/1671 rett til å tilknytte spillvannsledning til eksisterende anlegg i matr.nr. 104, og til å reparere og vedlikeholde disse. Fra tilknytningspunkt til hovedspillvannskloakk i Bankgaten blir spillvannsledningen å betrakte som felles med hensyn til eventuell reperasjon og vedlikehold .

Lillehammer Ingeniørvesens gitte pålegg og reglement skal respekteres. Lillehammer 30. desember 1981

Baard Mæhlum Odd Mæhlum

Eier av matr.nr. 104
Baard og Odd Mæhlum

Eier av matr.nr.1670/1671
Odd Mæhlum

RIKTIG FOTOSTATKOPI
ADVOKATFIRMAET
THUE - THALLAUG - THORSEN
LILLEHAMMER

Handelens og Håndverkets Hus AS

TINGLYST
DAGBOKNR: 487216
11 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet HH-Huset bekrefter herved at Per A. Mæhlum Eiendom AS – org.nr. 989 209 310 – har rett til vederlagsfri bruk av parkeringsplass nr. 21 og 22 i henhold til vedlagte skisse, og at Per A. Mæhlum Eiendom AS på egen bekostning kan tinglyse denne rettighet som heftelse på eiendommen gnr. 200, bnr. 25, seksjon nr. 1 - 7 i Lillehammer.

Lillehammer, 29. august 2006

Handelens og Håndverkets hus AS

Henning Knudsen

Lars Bergseng

Lillehammer, 26/9 2006

Lillehammer kommune

Lillehammer kommune
Synnøve Brenden Klemetrud

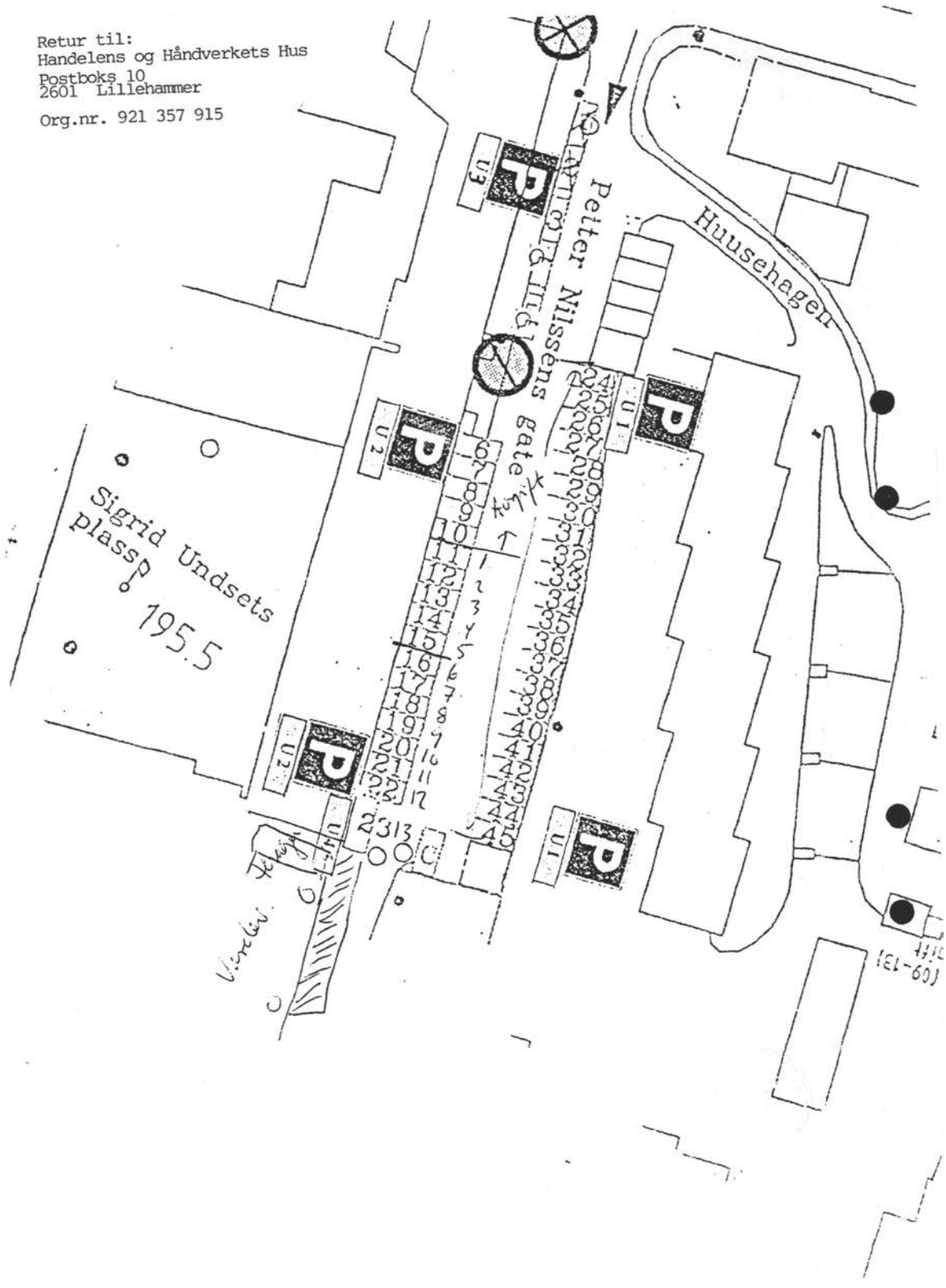
Doknr: 487216 Tinglyst: 11.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Postadr.: Postboks 10, 2601 Lillehammer
Org.nr.: 921 357 915
E-post forretningsfører: : erik.alver@alver-ringerud.no
Telefon: 61 26 87 00
Telefaks: 61 26 87 01
Bankkonto 6188 05 07094

Retur til:
Handelens og Håndverkets Hus
Postboks 10
2601 Lillehammer

Org.nr. 921 357 915



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bankgata 22A, 2609 LILLEHAMMER
Gnr 200, bnr 104, snr 6, , i Sameiet O. A. Mæhlum Gården med orgnr.: 921444524 i Lillehammer kommune.
Oppdragsnr. 6027260109

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6027260109
Sist oppdatert 10.10.2026

Bettina Klevengen Halden
eiendomsmegler MNEF

Telefon: 951 22 446
E-post: bettina.klevengen.halden@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet