

VELKOMMEN TIL

BANKGATA 21 SENTRUM





11 selveierleiligheter | Muligheter for parkering | Heis





Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

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!

Henrik Roland Granseth
Eiendomsmegler MNEF

480 71 413
Henrik@em1lg.no



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Nøkkeltall	s. 5
Informasjon om eiendommen	s. 7
Informasjon om budgivning	s. 129
Budskjema	s. 130





Bankgata 21

Pris Fra KR 2 950 000 til KR 10 400 000

Omkosninger Fra KR 74 840 til KR 261

090

Felleskostnader Fra KR1 655 til KR 4 544

BRA - i fra - til: 39.5 - 111.5 m²

BRA Total fra - til: 42 - 116.5 m²

Antall rom Fra 0 til 4

Tomt: 661 kvm eiet

Eiendomstype Eierseksjon

* Omkostninger

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 utskrift grunnbok

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eierne direkte fra Lillehammer kommune. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.



Område

Adresse

Bankgata 21

Postnummer

2609

Poststed

Lillehammer

Matrikkel

Gårdsnummer 200, bruksnummer 507

Beliggenhet og Adkomst

Velkommen til prosjekt Bankgata 21 i Lillehammer sentrum. Fra denne eiendommen er det gangavstand til skoler i alle trinn, alt av servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Her bor du rett ved den velkjente og populære gågata med moderne og spennende butikker, spesialbutikker, gallerier, museum og gode restauranter. Har du ytterligere servicebehov så finner du Strandtorget kjøpesenter med et stort utvalg av butikker, apotek og spisestede kun 14 minutter gåtur unna. I gangavstand finner du også sykehuset, treningssenter, idylliske Søndre Park med koselig café, samt Lillehammer stasjon. Det er kort vei til Birkebeineren Skistadion, fotballbane, og fine turområder langs Mesnaelva og Balbergkampen. I nærområdet finner du både Olympiaparken med Lyngårdsbakkene Hoppanlegg, og Stampesletta med Eidsiva Arena og Håkons Hall. Det er for øvrig kort avstand til Sportsplassen, hvor du finner fotballbane, løpebane, skatepark m.m. om sommeren, samt skøytebane på vinteren.

Lillehammer er omkranset av flotte tur- og rekreasjonsområder. De velkjente alpinsentrene Hafjell og Kvitfjell byr på utfordringer for alle alders- og ferdighetsgrupper, og for langrennsentusiaster finnes det mange turalternativer.

Leilighetene vil bli beliggende rett på oversiden av krysset bankgata/Storgata, med adkomst fra bankgata. Ved visning vil det bli skiltet med visningsskilt fra EiendomsMegler 1.

Prosjektet

Om prosjektet

Velkommen til Bankgata 21!

11 nye og moderne selveierleiligheter med perfekt beliggenhet for de som ønsker å bo i Lillehammer sentrum, rett ved den velkjente Gågata. Her har man kort vei til alt området kan by på av sentrumstilbud, kulturtillbud, offentlig transport m.m. Marka for den turglade ligger i ca 10 minutter gange fra sentrum med turstier og lysløype som benyttes sommer og vinter.

Her blir det romslige leiligheter med fin planløsning som har gjennomgående god standard. Bygget vil

bli oppført over tre etasjer med heis mellom alle plan og felles takterasse som kan benyttes av beboere. Det vil bli opparbeidet felles grøntområde på bakkeplan.

Noen kvaliteter:

- Felles takterasse
- Romslige leiligheter
- Stue/kjøkken i åpen løsning
- 7 parkeringsplasser i parkeringskjeller.
- Toppleilighet har mulighet for å deles i to leiligheter.

Hvorfor kjøpe nyoppført bolig?

- Boligen er i forskriftmessig stand.
- Energiøkonomiske løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Antatt ferdigstillelse for prosjektet vil være ca. 3 kvartal 2027 forutsatt at det er gitt igangsettingstillatelse av betongarbeid innen 2. kvartal 2026.

Selgers forbehold må være avklart innen 10 måneder fra kontraktsinngåelse. Dersom bygging blir igangsatt ved siste frist for selgers forbehold, vil antatt ferdigstillelse bli ca. 3. kvartal 2027. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå bygggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta

boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen. Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Bebyggelsen

Boligtype Eierseksjon

Areal fra - til

BRA - i: 39.5 - 111.5 m²

BRA - e: 2.5 - 5 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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.

Ekstern 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.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Etasjeskillere utføres i betong/ betongelementer.

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger eller sandwichvegger av betong/leca. Utvendig trepanel som er beiset og malte sementbaserte plater.

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Balkonggulv leveres med grå fliser.

Innvendige vegger utføres i stål- eller trestendere, kledd med gipsplater. Leilighetsskillevegger er i hovedsak lydskillevegger av dobbelt stenderverk,

isolert og kledd med 2 lag gips på begge sider eller betongvegger. Enkelte andre vegger har overflate i betong, for eksempel mot trapperom.

Fasade

Bygget får en moderne og vedlikeholdsvennlig fasade med en kombinasjon av beiset trepanel og malte, sementbaserte plater.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Leilighetene i Bankgata 21 får gjennomtenkte og varierte uteplasser i form av balkonger, franske balkonger og takterrasser, avhengig av leilighetstype. Flere av balkongene leveres innglasset og gir mulighet for skjermet bruk store deler av året. På toppen av bygget etableres både private og felles takterrasser med gode solforhold og utsyn, som gir et attraktivt felles uterom for beboerne. Utearealene er utformet som en naturlig forlengelse av boligen og gir gode rammer for både avslapning og sosialt samvær.

Overflater og kledning

Gulv i oppholdsrom og soverom leveres med 1-stavs hvitlasert eikeparkett, mens bad leveres med keramiske fliser på gulv og vegger. Vegger i øvrige rom leveres malte i lyse standardfarger, og himlinger utføres som malt betong eller malt gips der det er nedforede konstruksjoner. Overflatene gir et moderne, robust og vedlikeholdsvennlig uttrykk.

Bodløsninger

Hver leilighet får egen sportsbod plassert i kjeller eller i 1. etasje i tilknytning til heis. Bodene leveres som låsbare nettingboder og gir praktisk og sikker oppbevaring av utstyr, sykler m.m.

Garasjeport

Parkeringsanlegget leveres med motorisert garasjeport med automatisk åpning. Hver parkeringsplass får egen portåpner for enkel adkomst til garasjekjelleren.

Postkasser

Postkasser leveres og plasseres i felles inngangsparti

Porttelefon og adgangskontroll

Det leveres ringeknapp og porttelefonsystem ved hovedinngang.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Bygget klargjøres for tilkobling til TV- og bredbåndstjenester via ekstern leverandør. Det leveres trekkerør for TV/data til leilighetene, og kjøper tegner selv ønsket abonnement.



Standard

Kjøkken

Leilighetene leveres med moderne kjøkkeninnredning av typen HTH Stockholm eller tilsvarende kvalitet fra anerkjent leverandør. Det kan velges mellom flere farger på fronter uten tillegg i pris, og benkeplaten leveres i sort laminat med underlimt vask. Kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, noe som gir et helhetlig og funksjonelt kjøkken med høy brukskvalitet.

Bad

Badene leveres med moderne innredning bestående av servantinnredning med speil og belysning, dusjvegger i glass, ettgrep dusjbatteri og vegghengt toalett. Gulv og vegger leveres flislagt, og det monteres downlights i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som gir en praktisk og funksjonell baderomsløsning.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres ikke garderobeskap

El-anlegg

Se vedlagte leveransebeskrivelse

Trapper

Bygget får felles trapperom med adkomst til alle boligetasjer og parkeringskjeller, i kombinasjon med heis. Trapperommene utgjør en del av byggets fellesarealer.

Heiser

Bygget får heis med adkomst fra parkeringskjeller og til alle boligetasjer, noe som gir enkel og trinnfri tilgjengelighet til leilighetene samt takterrassene. Dette gir høy brukervennlighet i hverdagen og gjør bygget godt tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med filtrert tilluft og mekanisk avtrekk, som sikrer et sunt og behagelig innneklima med god luftkvalitet året rundt. Systemet bidrar til effektiv luftutskifting, redusert fukt og et stabilt innemiljø i boligene.

Dører og vinduer

Leilighetene leveres med moderne trevinduer med energiglass som gir gode lysforhold og effektiv isolasjon. Inngangsdører til leilighetene leveres i malt utførelse med solid og moderne uttrykk, mens innvendige dører er hvite, glatte dører med tilhørende karmer som gir et helhetlig og tidløst preg i boligene.

Oppvarming

Oppvarming

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom, tilknyttet fjernvarme. Dette gir en jevn og

behagelig varmefordeling, god energieffektivitet og lave driftskostnader sammenlignet med tradisjonelle elektriske varmeløsninger.

Info energiklasse

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge etter ferdigstillelse.

Parkering og garasje

Garasje/Parkering

Parkering er etablert i lukket garasjekjeller i eiendommen. Garasjearealet er organisert som en egen næringsseksjon (SNR 15) og består av totalt 13 parkeringsplasser. Enkelte boligseksjoner disponerer egen garasjeplass, mens øvrige seksjoner ikke har tilhørende parkeringsplass. Fordeling av garasjeplasser fremgår av sameiets vedtekter og plantegninger.

Følgende seksjoner eier og disponerer garasjeplass i garasjekjeller (SNR 15):

SNR 4 – 1 garasjeplass

SNR 5 – 1 garasjeplass

SNR 7 – 1 garasjeplass

SNR 8 – 1 garasjeplass

SNR 9 – 1 garasjeplass

SNR 12 – 1 garasjeplass

SNR 13 – 1 garasjeplass

SNR 14 – 2 garasjeplasser

Totalt: 9 garasjeplasser tilknyttet seksjoner i sameiet.

Følgende seksjoner har ikke garasjeplass:

SNR 1

SNR 2

SNR 3

SNR 6

SNR 10

SNR 11

Garasjeplasser kan leies ut. Hjemmelshavere i sameiet, samt hjemmelshavere i Bankgata 17 og Bankgata 19, har fortrinnsrett ved utleie. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn hjemmelshavere i sameiet eller nevnte naboeiendommer.

Prosjektet er prosjektert i samsvar med gjeldende offentlige krav. Opplysninger om parkeringsplasser, herunder utforming, dimensjoner, takhøyde og manøvreringsforhold, er basert på prosjektets status på tidspunktet for salgsstart og gis som generell informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at anbefalinger fra blant annet SINTEF om utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg er veiledende. Byggteknisk forskrift (TEK17) angir ikke konkrete målkrav til parkeringsplasser, men stiller krav om at parkeringsløsningen samlet sett skal være funksjonell og tilstrekkelig.

I prosjektet kan enkelte parkeringsplasser og manøvreringsforhold avvike noe fra slike anbefalinger. I enkelte tilfeller kan manøvrering til

og fra parkeringsplass forutsette bruk av nærliggende kjørefelt og/eller fellesarealer. Dette er vurdert og ivarettatt som en del av den samlede parkeringsløsningen.

Endelig utforming og plassering av parkeringsplasser kan bli justert som følge av videre prosjektering, tekniske tilpasninger, offentlige krav eller byggherres beslutninger, forutsatt at parkeringsløsningen samlet sett oppfyller gjeldende krav.

Opplysninger, illustrasjoner, skisser og eventuelle målangivelser knyttet til parkeringsplasser er ment som veiledende og må ikke oppfattes som kontraktsmessig bindende, med mindre annet uttrykkelig fremgår av kjøpekontrakten.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Boder

Hver leilighet disponerer én ekstern sportsbod. Bodene er plassert i kjeller eller i 1. etasje i egne rom ved heis. Bodene leveres med nettingvegger og låsbar dør. Nærmere plassering fremgår av plantegninger til seksjoneringen.

Tomt

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal 661 kvm

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiendommen får opparbeidede felles utearealer med beplantning, gangarealer og fast dekke ved inngangspartier. Uteområdene utformes som en naturlig del av bomiljøet. Endelig utforming og materialvalg fastsettes av utbygger i henhold til godkjente planer.

Ferdigstillelse av utomhus arealer må skje på tid av året da vær/klima tillater slikt arbeid. Det må derfor påregnes at utomhus arealene ikke er ferdigstilt ved overlevering. I så tilfelle vil utenomhus-arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for

ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Etasjer

Fra 1 etasje til 3 etasje

Midlertidig brukstillatelse/ Ferdigattest

Overtakelse kan skje på grunnlag av midlertidig brukstillatelse. Det kan på dette tidspunkt gjenstå mindre arbeider, typisk knyttet til fellesarealer og utomhusarbeider, som ferdigstilles så snart forholdene ligger til rette for dette.

Selger plikter å ferdigstille gjenstående arbeider og søke om ferdigattest uten ugrunnet opphold.

Dersom overtakelse skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, og det gjenstår mindre arbeider knyttet til fellesarealer eller utomhusarbeider, kan det bli aktuelt å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for ferdigstillelse.

Eventuelt tilbakehold vil bli plassert på meglers klientkonto og frigjøres når gjenstående arbeider er ferdigstilt og ferdigattest er utstedt.

Eiendommen

Organisasjonsform

Sameie

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for a gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på sameiermøte.

Forretningsfører

Det er per i dag ikke engasjert ekstern forretningsfører for sameiet. Det anbefales at sameiet, når det er etablert og overtatt av seksjonseierne, vurderer å engasjere profesjonell forretningsfører for administrativ og økonomisk forvaltning av sameiet.

Valg av eventuell forretningsfører, samt omfanget av forretningsførers oppgaver og kostnader knyttet til dette, vil bli besluttet av sameiet i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven. Eventuelle kostnader til forretningsfører vil inngå som en del av sameiets felleskostnader.



Økonomi

Pris fra - til

Kr. 2 950 000 - kr. 10 400 000

Omkostninger fra - til

Kr. 74 840 - kr. 261 090

Totalpris fra - til

Kr. 3 024 840 - kr. 10 661 090

Prisinformasjon

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisen.

Felleskostnader

Fra kr. 1 655 til 4 544

Stipulering av felleskostnader

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets

felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets

felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale

felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 1379,- til 4394,- pr. mnd. og skal dekke bl.a. følgende:

- Eiendomsskatt
- Forsikring
- Diverse små utstyr/vedlikehold
- Brøyting / strøing / kosting
- Alarmoverføring Brannvesenet v/ Lillehammer kommune
- Alarmtjeneste
- Service heis
- Service brannalarm
- Service sprinkelanlegg
- Plenkipping
- Planter, plantekasser mm
- Diverse / reserve
- Trappevask
- Styreformann
- Regnskapsførsel
- Bankgebyr
- Garasje drift

Tillegg for garasje er kr 150 pr. mnd.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner».

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Se vedlagte budsjett for ytterligere detaljer

Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eierne direkte fra

Lillehammer kommune. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på

www.skatteetaten.no.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Styret skal varsles om alle utleieforhold.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser og rettigheter

Selger barer 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.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/ avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer som måtte bli påkrevet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m. 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).

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen:

1971/7204-1/17 23.10.1971

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Forpliktelse i h.h.t. bygningsloven.

2019/172092-1/200 11.02.2019

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Gnr. 200 bnr. 1684, seksjon 1-7 har adkomstrett som inntegnet på vedlagte kart.

Det betyr at de har rett til å benytte en definert kjøre- og gangadkomst over 200/507, slik det er vist i situasjonskartet

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i område Detaljregulert til bolig / forretning / kontor (FKB) i gjeldende reguleringsplan for Lillehammer sentrum (PlanID

3405 Plan-190). Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 tar man kontakt med kommunen.

Legalpant

Sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Selger Utbygger

Bankgata 21 AS

Megler

Ansvarlig megler

Henrik Roland Granseth
Eiendomsmegler MNEF
henrik@em1lg.no
Tlf: 480 71 413

Avdeling

Eiendomsmegler 1 LG - prosjekt, Storgata 54

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på Eiendomsmegler1 sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon som sendes megler, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi.

Oversendelse, eks. pr sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne

kjøpetilbudet og legitimere seg.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt. Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato 23.01.2026. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prislister som finnes på Finn.no / Eiendomsmeglerens hjemmeside eller eventuelt på prosjektets hjemmeside.

Viktig informasjon

Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Arealberegninger

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet.

Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal



informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. BRA-i Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten. Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

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.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasst balkong og er arealet av innglasst balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. Åpent areal Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde.

Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 28.02.2025, 28.08.2025, 24.11.2025 og 25.11.2025

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger på grunnlag av NS3940(2023). Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Tilvalg og endringer

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider: a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren

kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen. Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Det er ikke tillatt å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør for midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ikke tillatt å bebo boligen/ ta boligen i bruk. Å bebo uten

brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter

Betalingsplan

Kjøper skal innbetale 10% ved kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadoppføringslova §12 All innbetaling er å anse som depositum iht.

Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter

Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt

entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom forbrukeren avbestille før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

Forbehold fra utbygger

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig herunder endelig igangsettingstillatelse.
- at det selges 50 % av boligene (boligens samlede verdi)

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen. Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Offentlige forbehold:

Prosjektet er rammegodkjent.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

Salg av kontraktsposisjoner

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25 000 I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Ved inngåelse av avtale om kjøp av bolig i dette prosjektet, samtykker kjøper i at Eiendomsmegler 1 Gudbrandsdal og Lillehammer kan videreformidle nødvendige kontaktopplysninger til forretningsfører i forbindelse med opprettelse av sameiet, samt til underleverandører som skal levere tjenester til sameiet og som trenger dette i

forbindelse med levering av sine tjenester

Vedlegg

Tegninger datert 28.02.2025, 28.08.2025, 24.11.2025 og 25.11.2025

Seksjonerinstegninger

Kommunale opplysninger

Reguleringsplan med bestemmelser

Situasjonskart datert 24.11.2025

Leveransebeskrivelse fra utbygger

Grunnbok datert 24.11.25

Heftelser datert 23.10.1971 og 11.02.2019

Vedtekter, budsjett og felleskostnader

Rammetillatelse datert 22.08.2025





Stue/kjøkken H303



Stue/kjøkken H305



Generelt bad



Generelt soverom



Stue H304



Privat takterrasse



Felles takterrasse



Notater

BYGGEBSKRIVELSE BANKGATA 21

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsgrunnlaget kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer, som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av kjøkkenleverandør, og i denne prosessen kan det skje en omfordeling av kjøkkenkomponentene.

Leilighetene vil bli fradelt som selveier.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Etasjeskillere utføres i betong/betongelementer.

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger eller sandwichvegger av betong/leca . Utvendig trepanel som er beiset og malte sementbaserte plater.

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Balkonggulv leveres med grå fliser.

Innvendige vegger utføres i stål- eller trestendere, kledd med gipsplater. Leilighetsskillevegger er i hovedsak lydskillevegger av dobbelt stenderverk, isolert og kledd med 2 lag gips på begge sider eller betongvegger. Enkelte andre vegger har overflate i betong, for eksempel mot trapperom.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Alle rom leveres med 1 stavs hvit lasert 14 mm eik lamellparkett som standard. Det vil bli anledning til å velge mellom 2 alternative parkett typer uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen fastsatte frister). Det leveres keramiske fliser på badene.

Vegger: Vegger males i lys farge. Det kan velges mellom 3 utvalgte standardfarger. Når standardfarge er valgt, benyttes denne i hele leiligheten. På badene leveres keramiske hvite fliser størrelse 20cm x 40 cm.

Himlingen: Malt betong eventuelt med synlige V-fuger i boligrom. Der himling må fores ned, blir gipsplatehimlingen også malt. I øverste etasje kan himling bli utført i malt gips avhengig av konstruksjonsløsning.

NEDFORET HIMLING/INNKASSING

Rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak inn kassinger og som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entrè, bad og over kjøkkenskap og i soverom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning type HTH type Stockholm som standard. Det kan velges mellom 4 farger uten tillegg i pris. Med granitt sort laminat benkeplate med underlimt vask. Utbygger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet, vil bli utarbeidet og overlevert på tilvalgs møte.

Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag samt avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Hvitevarer leveres slik, stekeovn og koketopp og oppvaskmaskin og kjøøl/frys er intrigerte og av type AEG

GARDEROBE

Leveres ikke, men kan bestilles fra HTH

INNENDIGE DØRER

Innendige dører type hvite glatte, med hvite karmen og dørvidere i blank eller børstet utførelse.

BAD

Innredning med underskap bredde 60 /100 cm underskap samt 30 cm med glatte dører med tilpassede speil . Topplate med nedsenket hvit servant, ettgrep servantbatteri og lyslist med stikk over speil. Videre leveres ettgrep dusjbatteri med dusjgarnityr og dusjvegger i glass. Vegghengt klosett i hvit porselen.

Det er avsatt plass og leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel). Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Det leveres down lights på bad.

VINDUER/VINDUSDØRER

Trevinduer med 2-lags energiglass. Karmen leveres ferdig malt inne og skal tilfredsstillende gjeldende forskrifter. Balkonger er innglasset

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør i malt utførelse fra fabrikk.

LISTVERK

I rom med parkett leveres det gulvlister i lakkert utførelse. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres i malt utførelse med synlige stifter. Lister på betongvegg skrus. Taklister leveres ikke.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. 1 stk brannslukningsapparat leveres i hver leilighet. Sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg i alle leiligheter.

VENTILASJON

Det vil bli montert balansert ventilasjon i hver leilighet. Til luft og avtrekk via kanaler til yttervegg.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra betongvegger der det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Lyslister monteres under overskap på kjøkken. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert 1 stk dobbel stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov. Det leveres belysning under overskap på kjøkken og i bod. Det leveres downlights på bad. Det vil bli montert en taklampe i soverommene.

På balkong leveres utelys og utekontakt.

PORTÅPNER

Det vil bli montert åpner av inngangsdør nedi 1etg fra hver leilighet med fargekamra.

SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning.

OPPVARMING

Energibehovet til oppvarming dekkes av fjernvarme. Oppvarming i leiligheten vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme i alle rom. Forbruk av fjernvarme vil bli avregnet etter hovedmåler og avregnet etter sameiebrøk.

TV/DATA

Utbygger vil inngå avtale om tilknytning med signalleverandør for TV/Data. Kjøper må selv bestille abonnement. Det leveres 1 et trekkerør for TV/data. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/data. Det leveres ringeknapp ved hver inngangsdør.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg, røranlegg og elektriske føringer.

INNGANGSFORHOLD

Det leveres flis på gulv i innvendig felles adkomstareal frem trapp og heis og på svalganger. Vegger leveres sparklet og malt. Postkasser leveres og plasseres i henhold til postvesenets angivelser.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

PARKERING

Enkelte leiligheter får egen parkeringsplass i kjeller. Det leveres 1 stk. port åpner pr garasje plass for automatisk åpning av garasjeport.

Det leveres 1 garasje plass i forhold til prisliste

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Fellesområder vil bli beplantet og tilsådd. Adkomst til hovedinnganger vil ha fast dekke. Det vil bli etablert uteplasser. Sjøppel nedkast er plassert i samråd med kommunens renovasjonsetat.

Det leveres ikke utemøbler.

BODER

Hver leilighet får 1 stk sportsbod. Sportsbod plasseres i kjeller eller i første etg ved siden av heis, i egne rom. Hver bod leveres med nettingvegger og dør som kan låses.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

INNFLYTTING

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 3 kvartal i 2027. Dette under forutsetning av byggestart ca 1 mai i 2026

Overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper ca 3 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet kjøpere senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-rapport som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten. I tillegg får de adresselister med oversikt over kontaktperson/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. Byggestart er også avhengig av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt. Videre er byggestart avhengig av at igangsettelsestillatelse blir gitt.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA	Antall rom	Soverom	Balkong	Etasje	Parkering	Felleskostnad	Pris
H0101	43,5	2,5	46	1						kr 2.950.000,00
H0102	51,5	5	56,5	2						kr 3.450.000,00
H0103	57,5	5	62,5	2			1			kr 4.250.000,00
H0104	64,5	5	69,5	2					1	kr 4.350.000,00
H0202	42	2,5	44,5	1						kr 3.000.000,00
H0203	51,5	5	56,5	2			1		1	kr 3.700.000,00
H0204	57,5	5	62,5	2			1		1	kr 4.450.000,00
H0205	63	5	56,5	2			1		1	kr 4.600.000,00
H0303	39,5	2,5	42	1					1	kr 3.150.000,00
H0304	111,5	5	116,5	3			1		2	kr 10.400.000,00
H0305	61	5	66	2			1		1	kr 5.300.000,00

BANKGATA 21 BUDSJETT FELLESKOSTNADER

Budsjett for sameiet med 14 seksjoner

Hittil i år

Elendomsskatt		25.000,00
Fjernvarme ikke medtatt		
Strøm		40.000,00
Forsikring		70.000,00
Diverse små utstyr/vedlikehold		15.000,00
Ørøyting / strøying / costing		20.000,00
Alarmoverføring Brannvesenet v/ Lillehammer kommune		15.000,00
Alarmentjeneste		8.000,00
Service heis		12.000,00
Service brannalarm		18.000,00
Service sprinkelanlegg		10.000,00
Plenklipping		25.000,00
Planter, plantekasser mm		10.000,00
Diverse / reserve		35.000,00
Trappevask		22.000,00
Styreformann		15.000,00
Regnskapsføring		25.000,00
Bankgebyr		2.000,00
Garasje drift		25.000,00
SUM	-	392.000,00

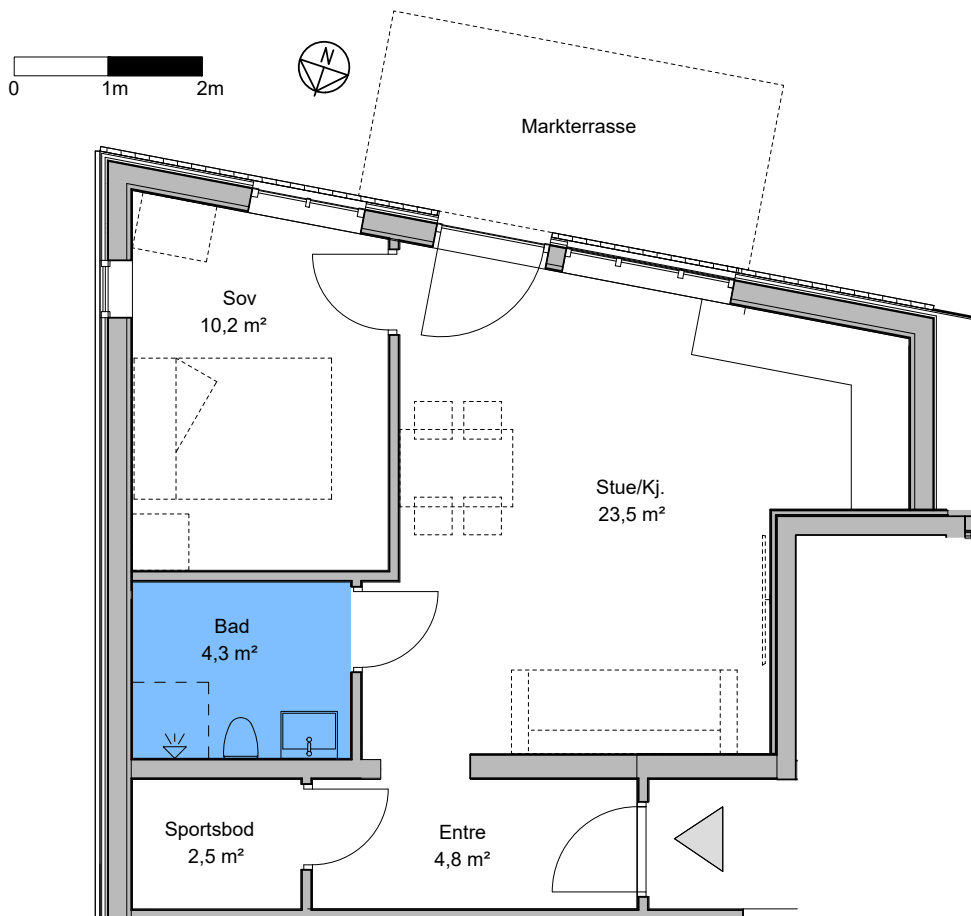
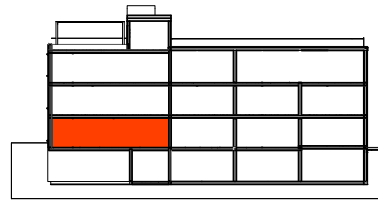
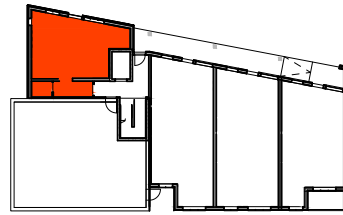
	20.575,00	kr	1.714,00	Pr mnd
Leilighet Babkgata H0 101 43,5 m2 Seksjon 1	24359		2029	
Leilighet Babkgata H0 102 51,5m2 Seksjon 2	27197		2266	
Leilighet Babkgata H0 103 57,5 m2 Seksjon 3	30508		2542	garasje 150
Leilighet Babkgata H0 104 64,5m2 Seksjon 4	45408		3784	garasje 150
Leilighet Babkgata H0 201 96 m2 Seksjon 5	19866		1655	
Leilighet Babkgata H0 202 42 m2 Seksjon 6	24359		2029	garasje 150
Leilighet Babkgata H0 203 51,5 m2 Seksjon 7	27197		2266	garasje 150
Leilighet Babkgata H0 204 57,5m2 Seksjon 8	29799		2483	garasje 150
Leilighet Bankgata HO 205 63 m2 Seksjon 9	16555		1379	
Leilighet Bankgata HO301 35m2 Seksjon 10	26488		2207	
Leilighet Bankgata H0 302 56m2 Seksjon 11	18683		1556	garasje 150
Leilighet Bankgata H0 303 39,5 m2 Seksjon 12	52739		4394	garasje 150
Leilighet Bankgata H0 304 111,5 m2 Seksjon 13	28853		2404	garasje 150
Leilighet Bankgata HO 305 61 m2 Seksjon 14				
Sum 830 m2				

392000 /830 =473 kr

BANKGATA 21
H0101

2 ROM
BRA-i: 43,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA: 46,0 m²
TBA: 8,0 m²

Situasjon

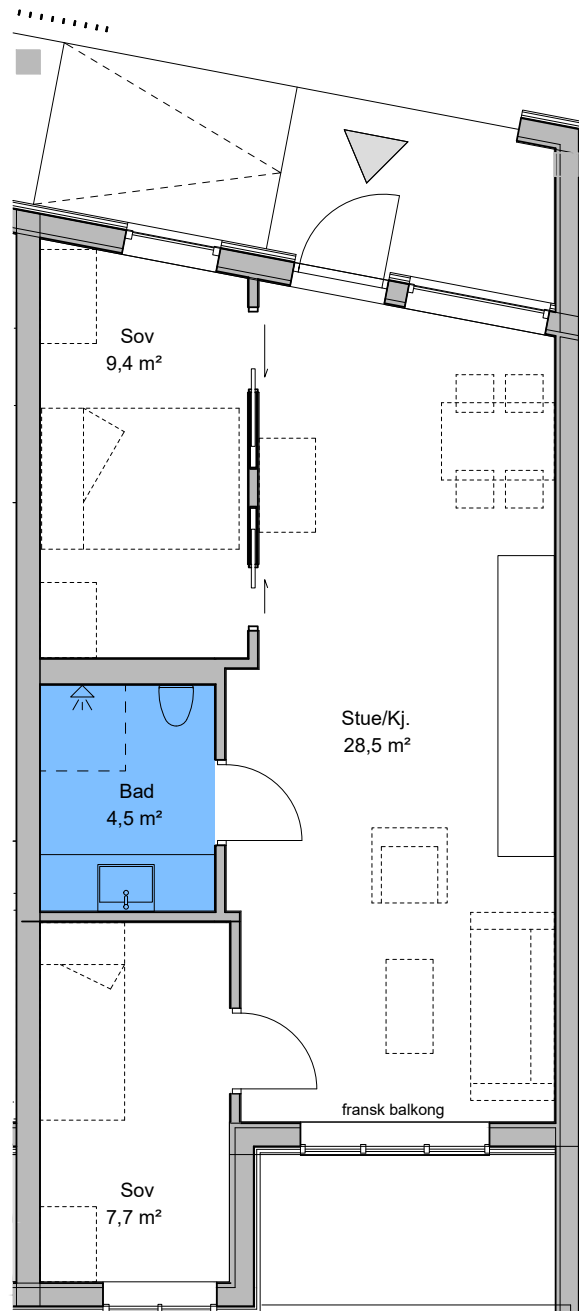
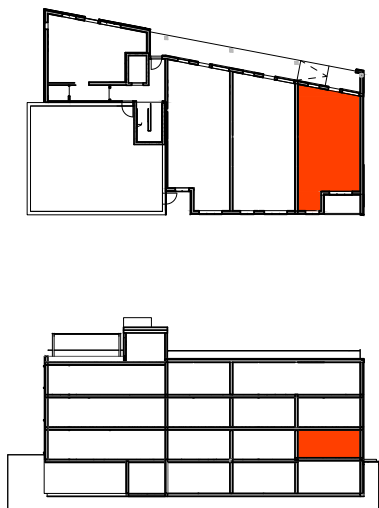


2025/11/24

BANKGATA 21
H0102

3 ROM
BRA-i: 51,5 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 56,5 m²

Situasjon



2025/11/24

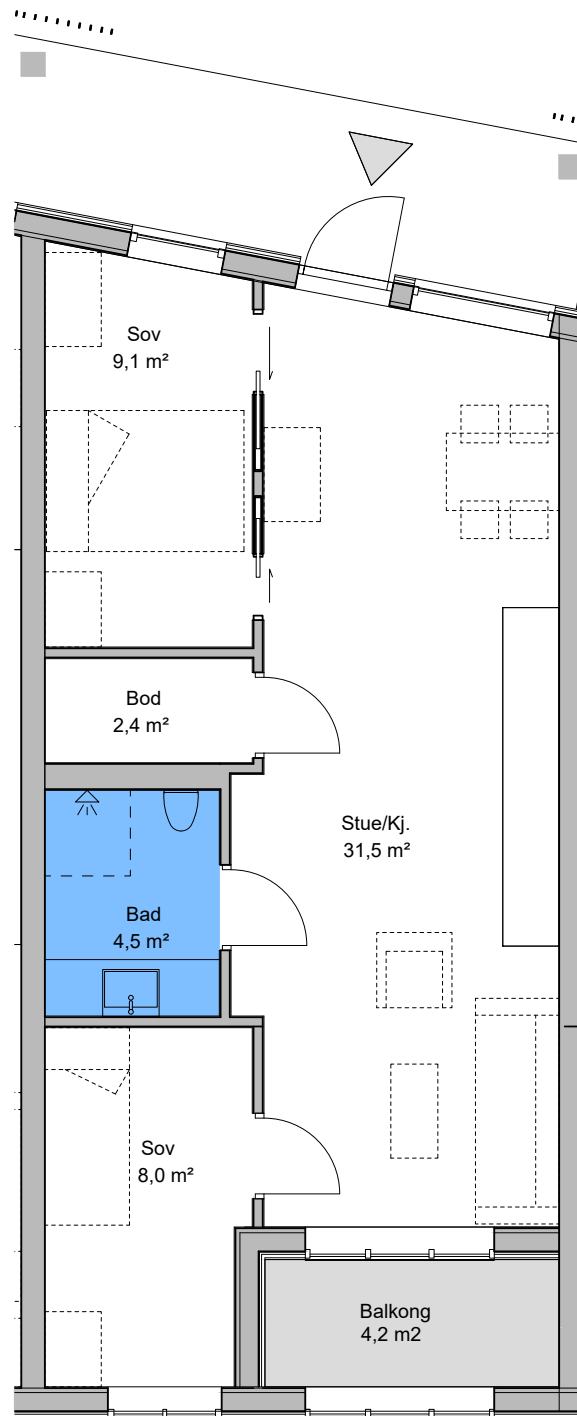
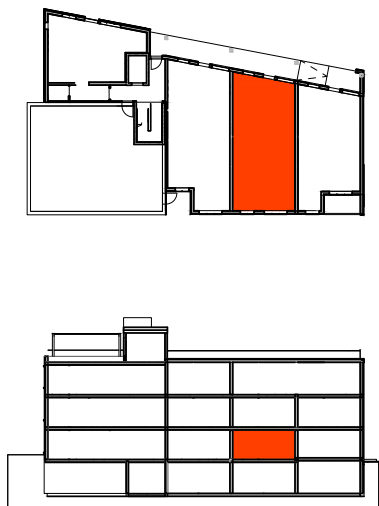
0 1m 2m



BANKGATA 21
H0103

3 ROM
BRA-i: 57,5 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 62,5 m²
TBA: 4,0 m²

Situasjon



2025/11/24

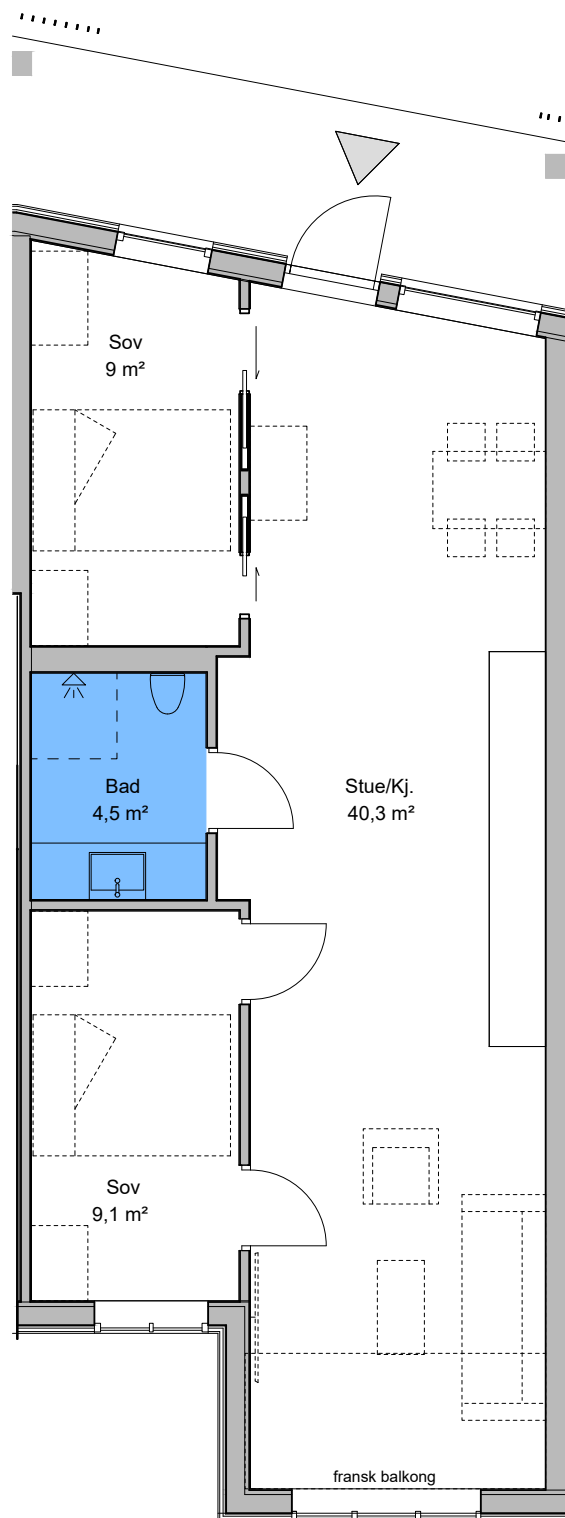
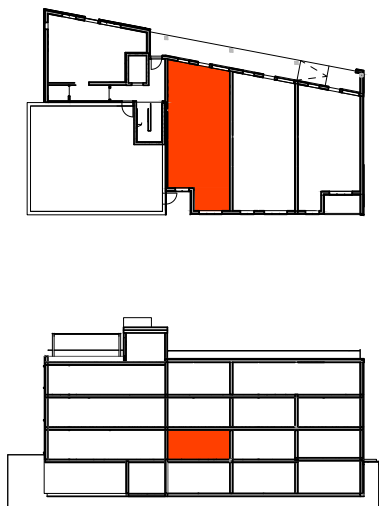
0 1m 2m



BANKGATA 21
H0104

3 ROM
BRA-i: 64,5 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 69,5 m²

Situasjon



2025/11/24

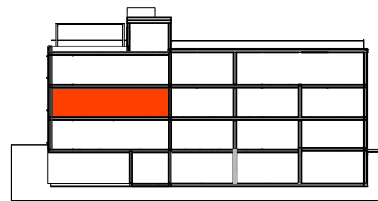
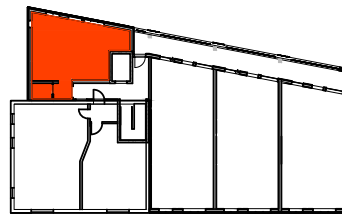
0 1m 2m



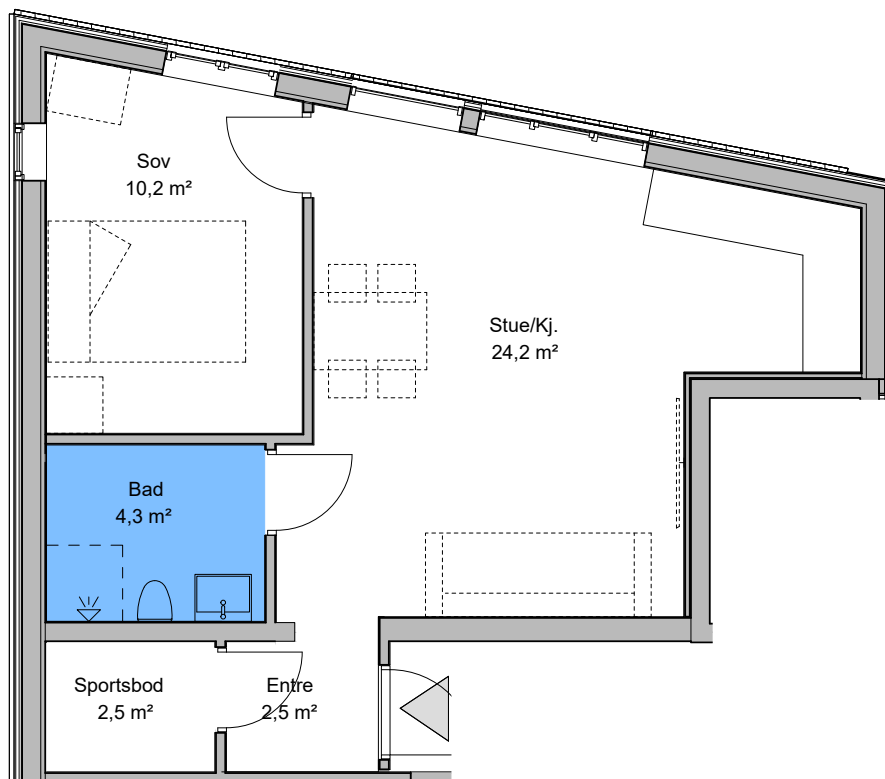
BANKGATA 21
H0202

2 ROM
BRA-i: 42,0 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA: 44,5 m²

Situasjon



0 1m 2m

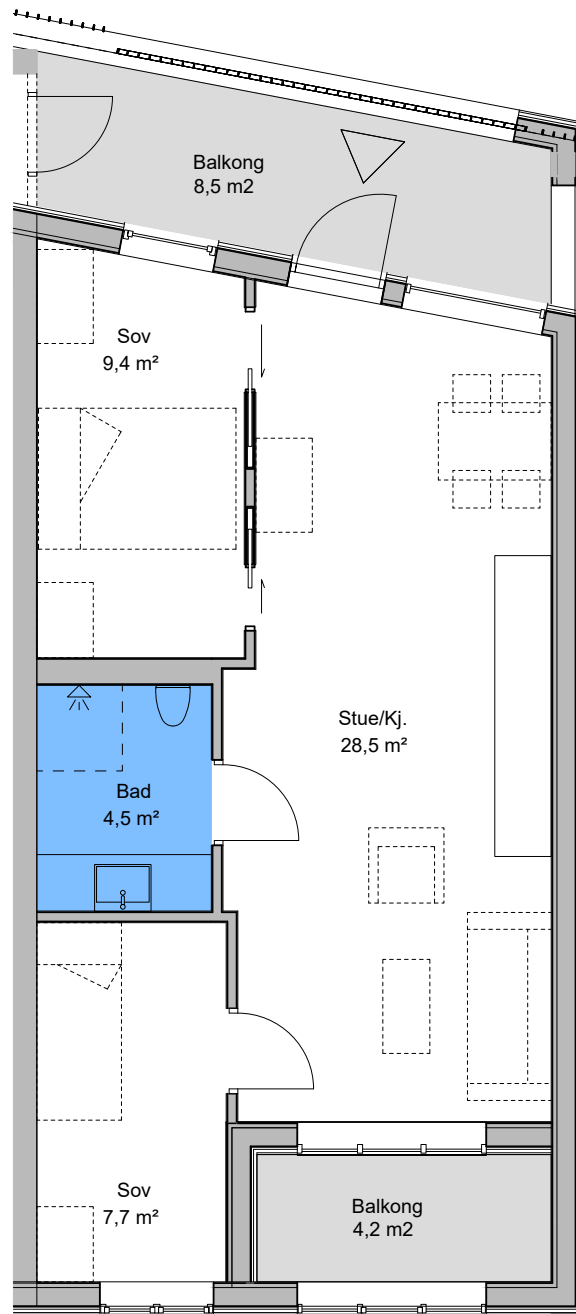
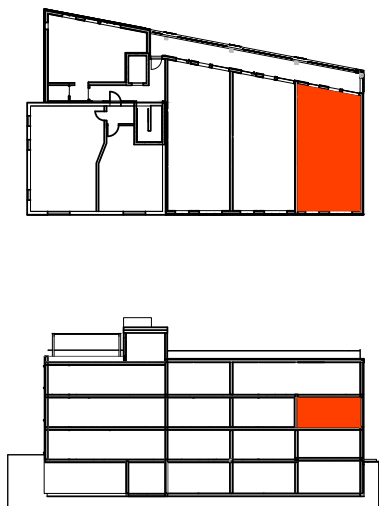


2025/11/24

BANKGATA 21
H0203

3 ROM
BRA-i: 51,5 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 56,5 m²
TBA: 8,5 + 4,0 m²

Situasjon



2025/11/24

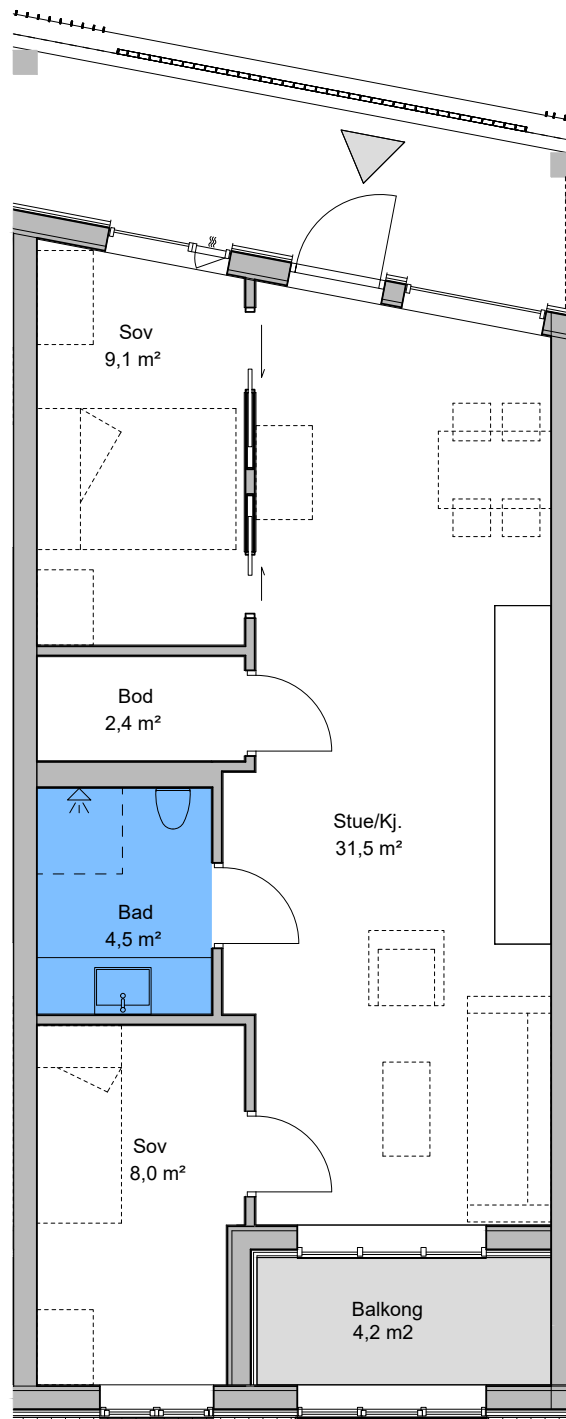
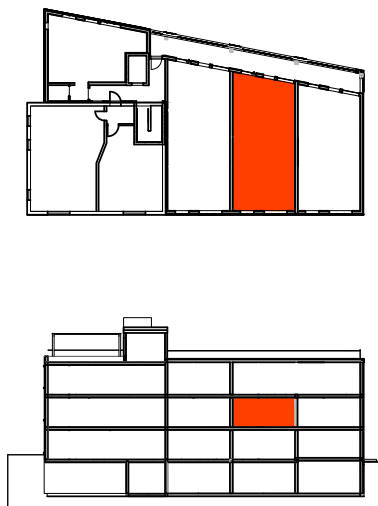
0 1m 2m



BANKGATA 21
H0204

3 ROM
BRA-i: 57,5 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 62,5 m²
TBA: 4,0 m²

Situasjon



2025/11/24

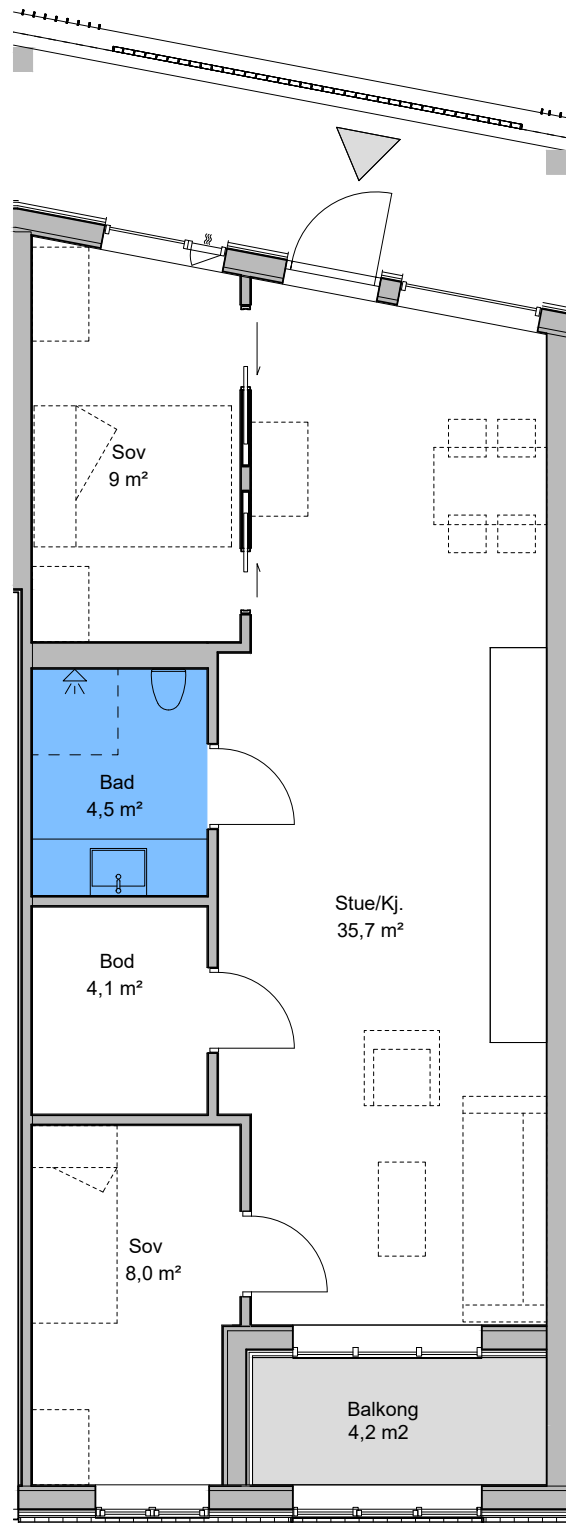
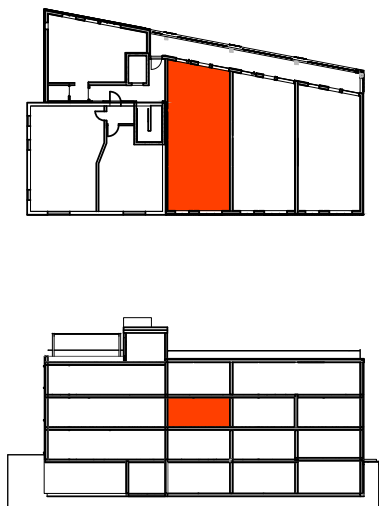
0 1m 2m



BANKGATA 21
H0205

3 ROM
BRA-i: 63,0 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 68,0 m²
TBA: 4,0 m²

Situasjon



2025/11/24

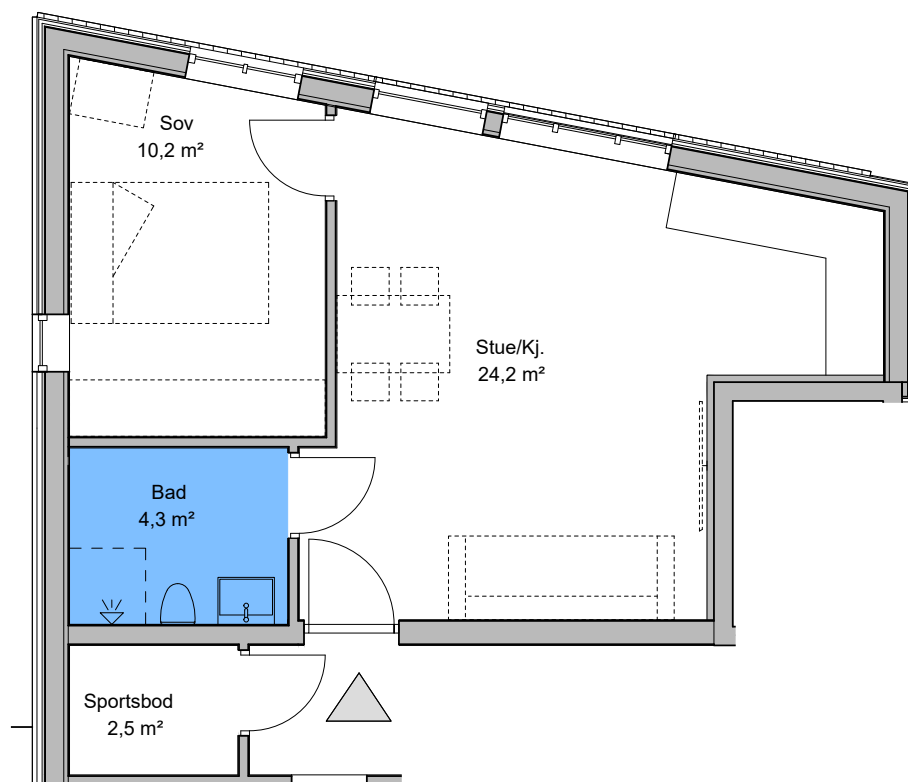
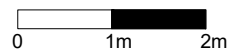
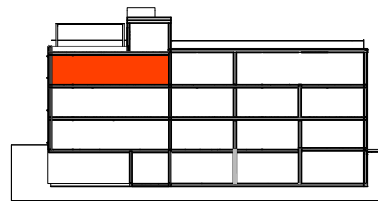
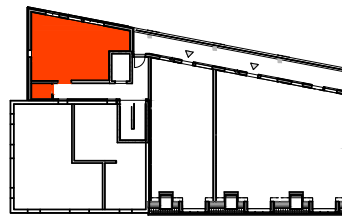
0 1m 2m



BANKGATA 21
H0303

2 ROM
BRA-i: 39,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA: 42,0 m²

Situasjon

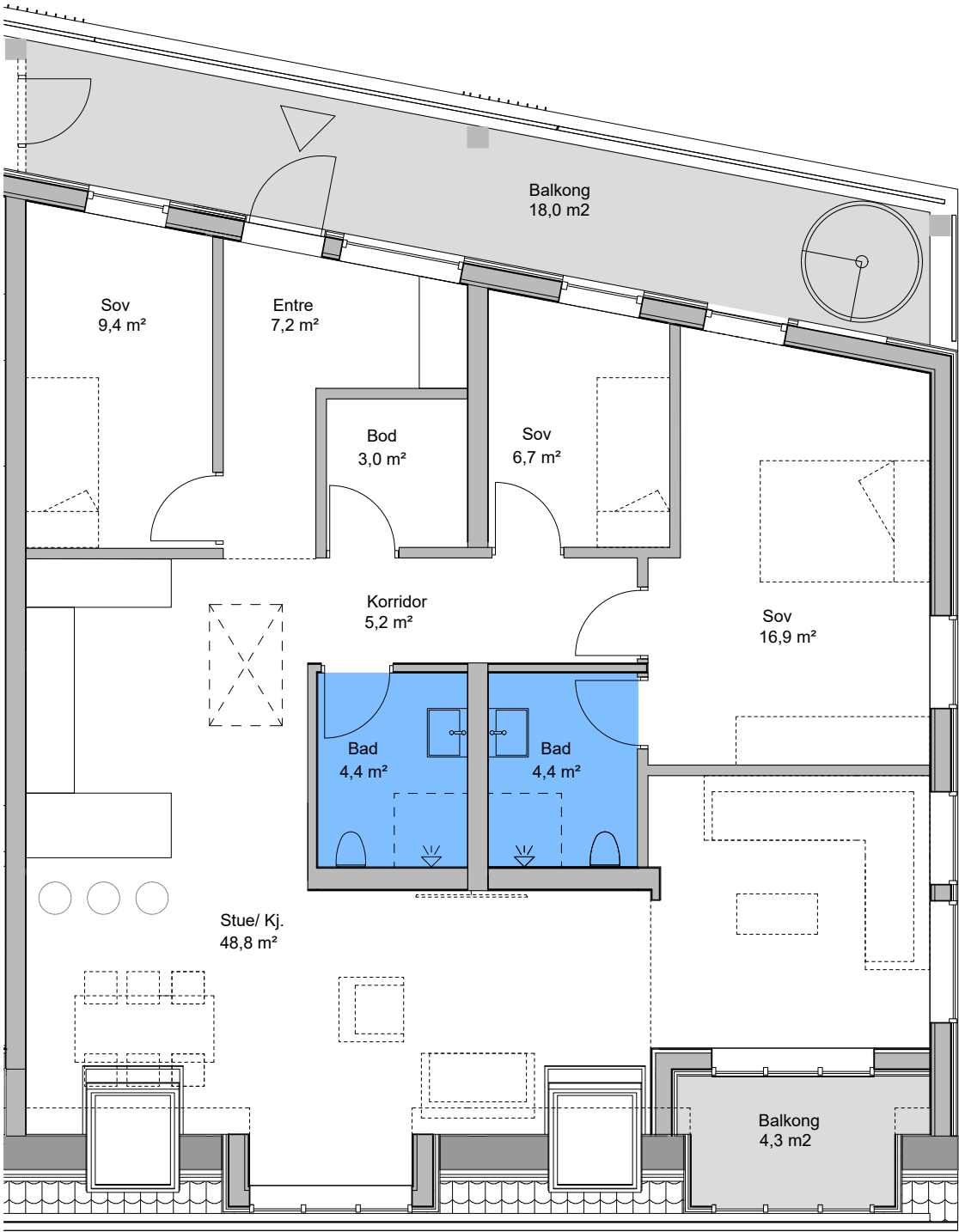
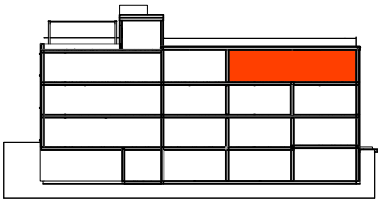
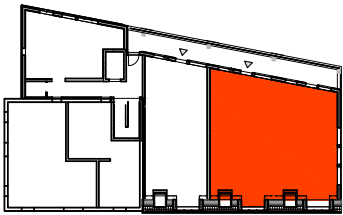


2025/11/24

BANKGATA 21
H0304

4 ROM
BRA-i: 111,5 m2
BRA-e: 5 m2
BRA: 116,5 m2
TBA: 26 + 18 + 4 m2

Situasjon



0 1m 2m

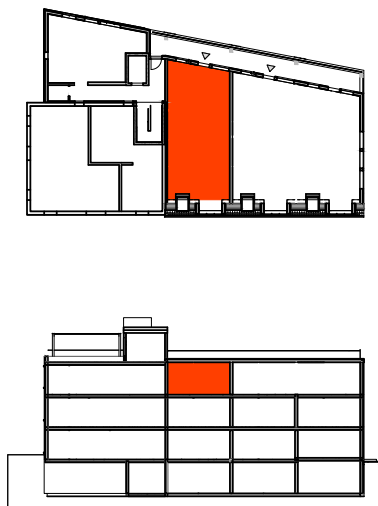


2025/11/24

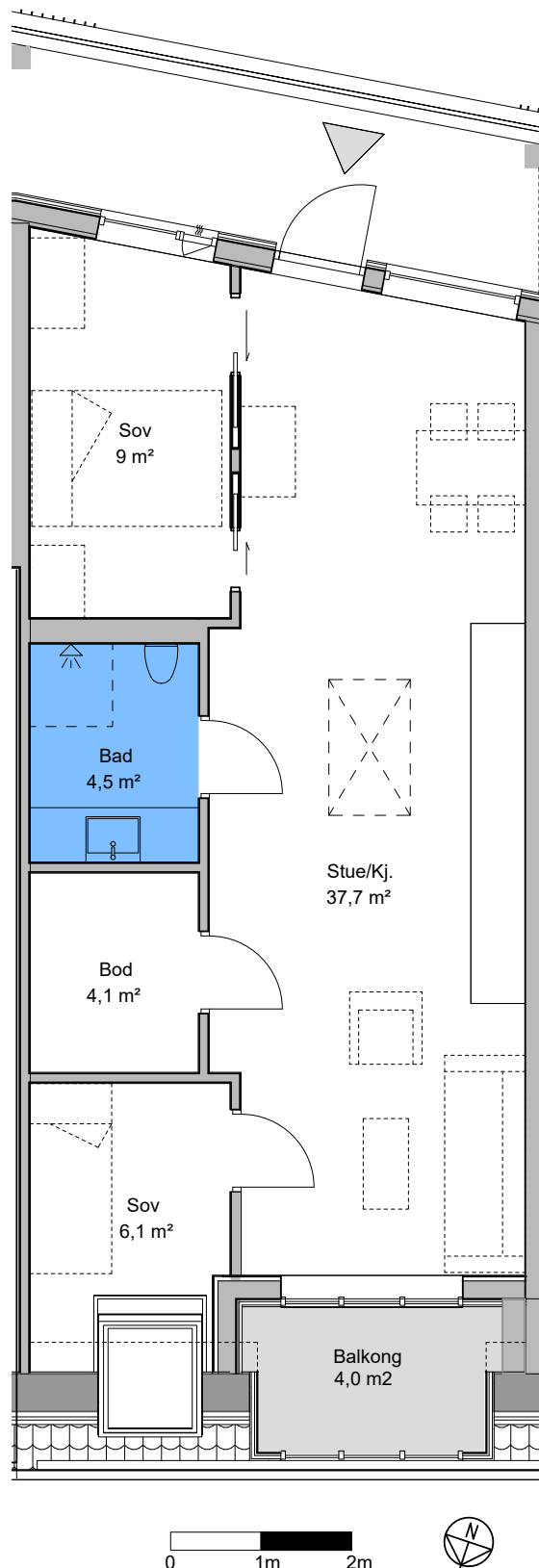
BANKGATA 21
H0305

3 ROM
BRA-i: 61,0 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 66,0 m²
TBA: 20 + 4 m²

Situasjon



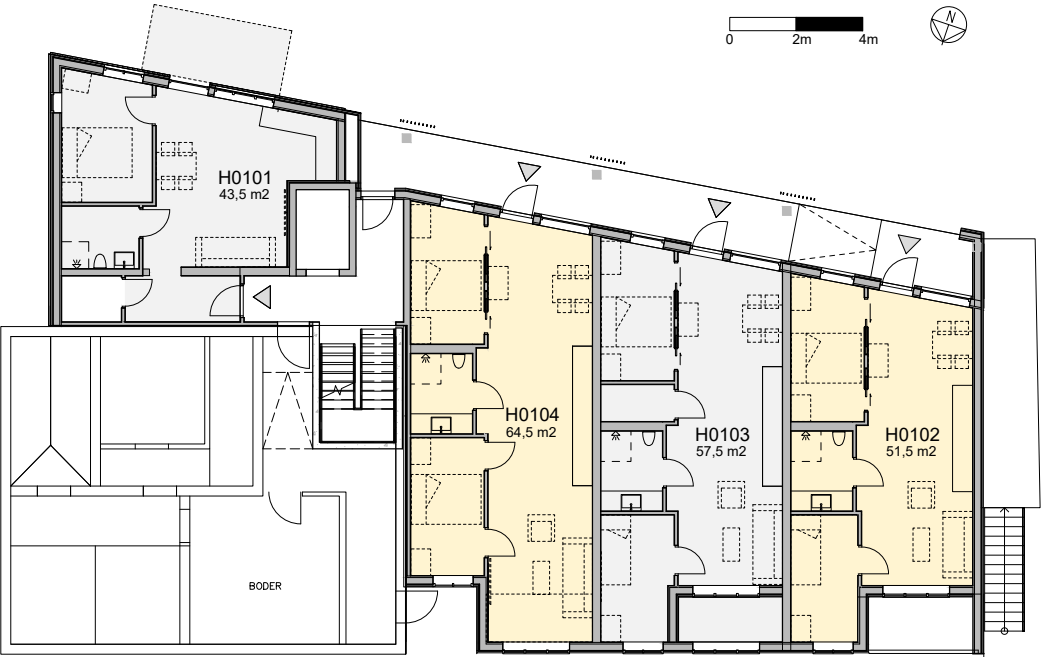
2025/11/24



0 1m 2m

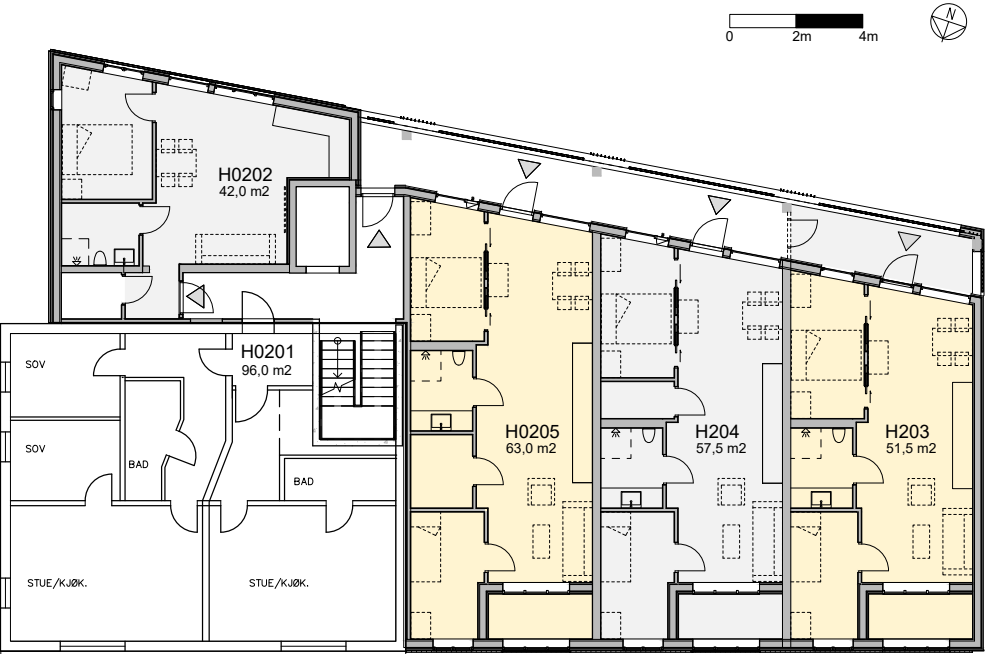


BANKGATA 21
ETASJEPLAN 1



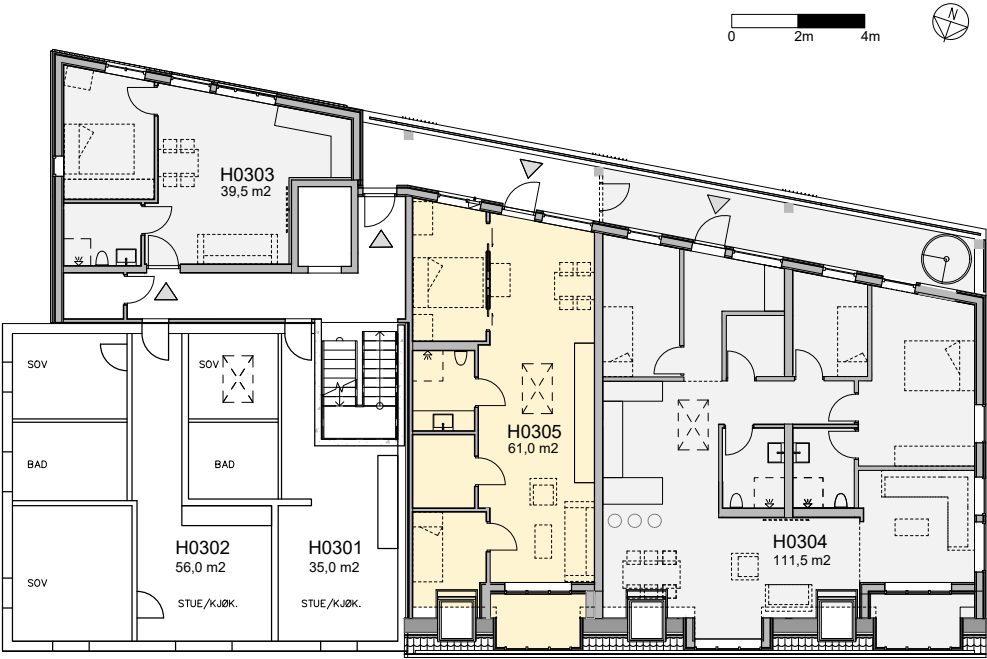
2025/11/24

BANKGATA 21
ETASJEPLAN 2



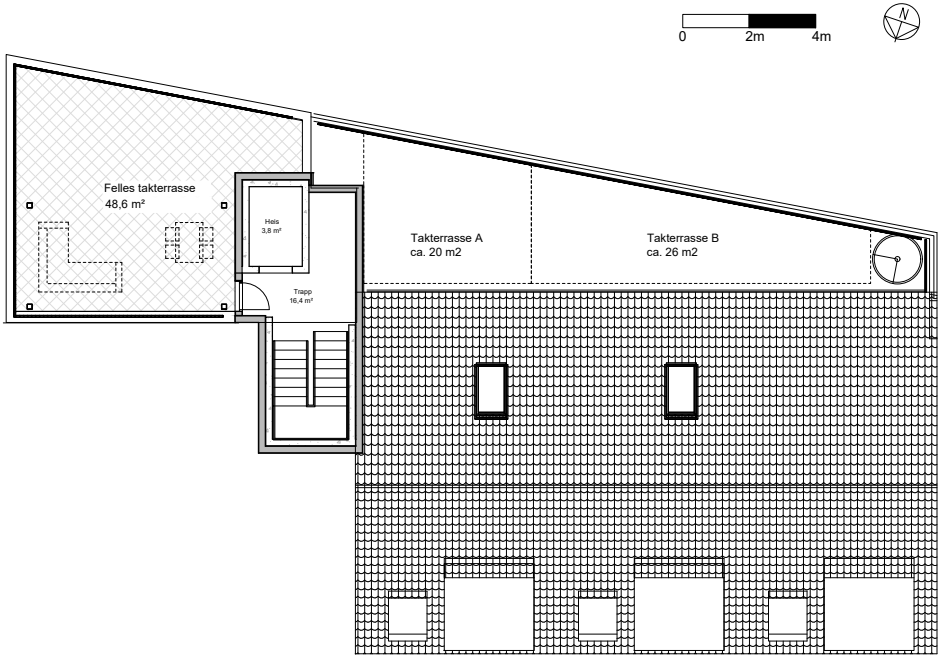
2025/11/24

BANKGATA 21
ETASJEPLAN 3



2025/11/24

BANKGATA 21
ETASJEPLAN 4



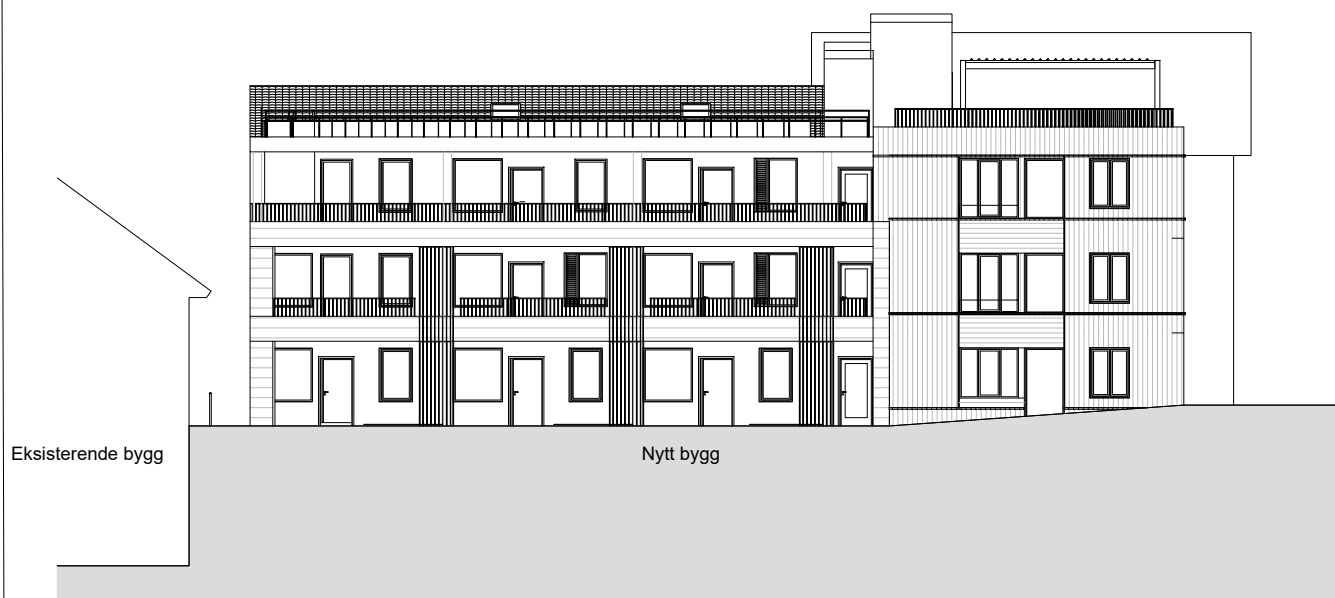
2025/08/27



BANKGATA 21
FASADE NORD



BANKGATA 21
FASADE SYD



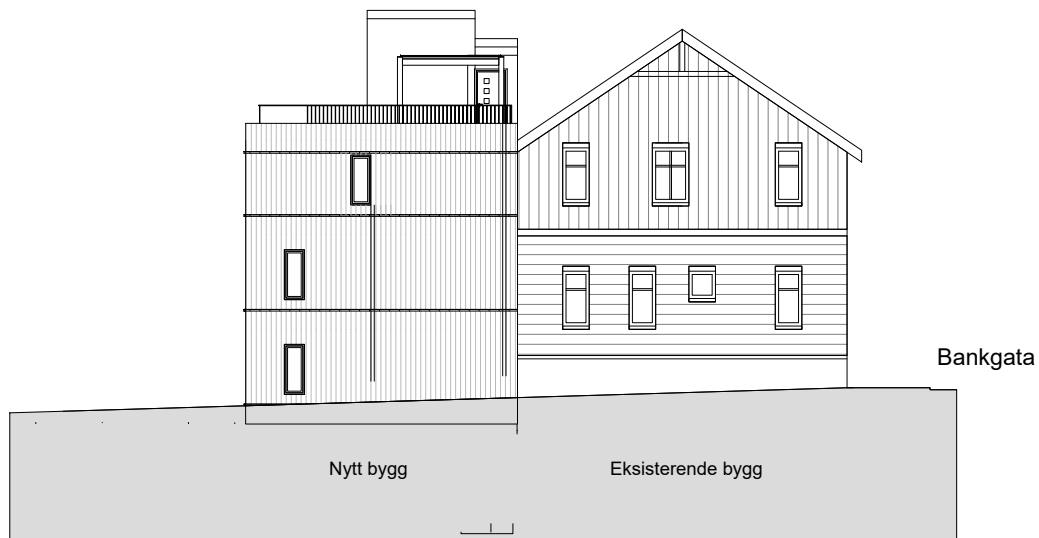
2025/11/24

BANKGATA 21
FASADE VEST



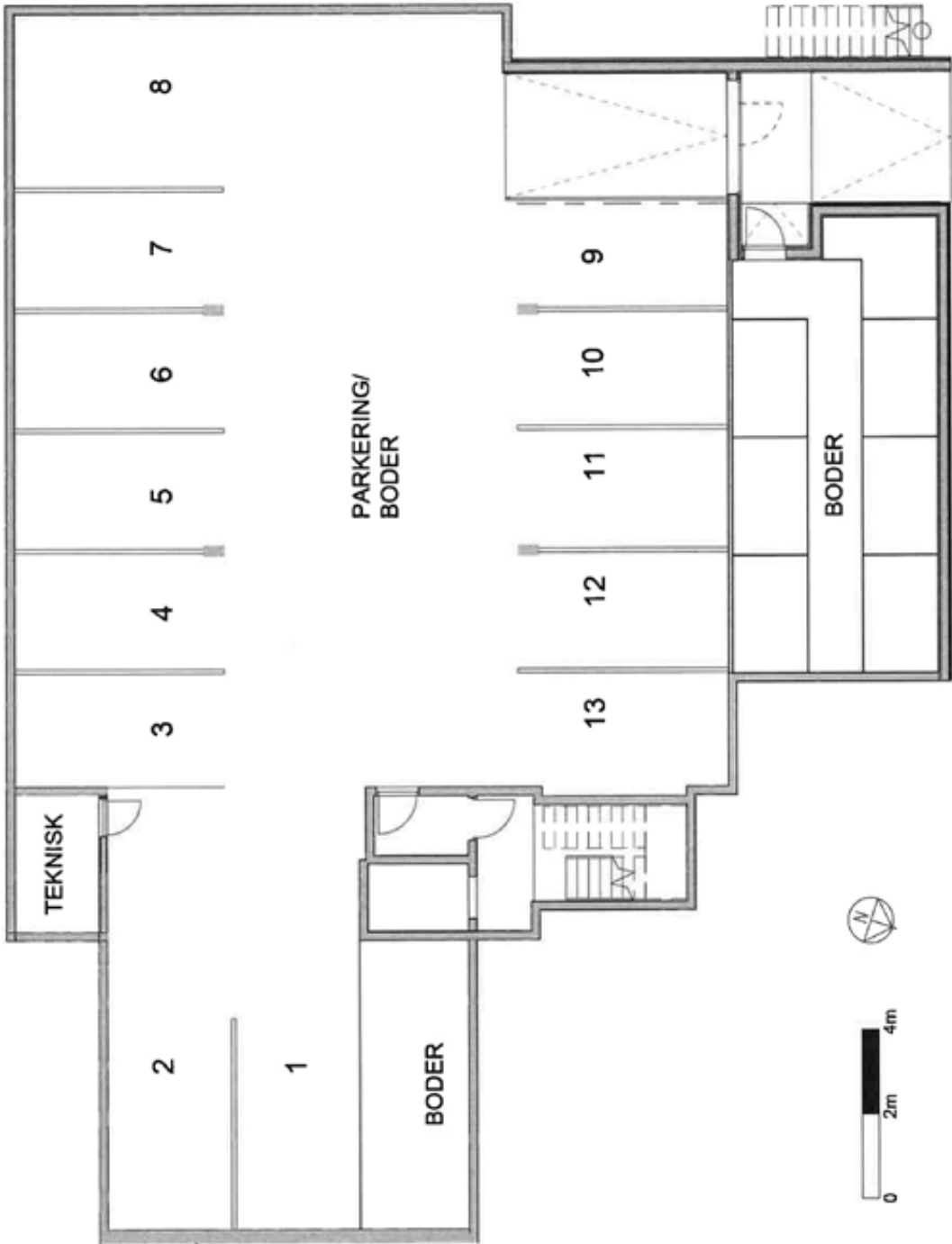
2025/08/27

BANKGATA 21
FASADE ØST



2025/08/27

BANKGATA 21
ETASJEPLAN KJELLER



2025/12/17

VEDTEKTER FOR SAMEIET BANKGATA 21 LILLEHAMMER

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bankgata 21 Lillehammer.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen GNR 200 BNR 507 i Lillehammer kommune.

SNR 1-2-3-4-6-7-8-9-12-13-14 er boligseksjoner i nybygg.

SNR 5-10-11 er boligseksjoner i eksisterende bygg.

SNR 15 er næringsseksjon i kjeller (den delen av kjeller som utgjør garasjeplasser).

2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Brøker tilsvarer areal i BRA for hver enkelt enhet, avrundet ned til nærmeste hele tall.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller tilleggsdel til bruksenhetene, er fellesarealer. Alle boligseksjoner har tilleggsdel til bruksenheten i form av ekstern bod. Hvilke boder som tilhører hvilken seksjon er vises i plantegninger som er vedlagt seksjonering.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre, ved styreleder, skal underrettes om alle overdragelser, salg og leieforhold senest på tidspunkt for overdragelse og/eller signering av salgskontrakt/leiekontrakt. All form for korttidsutleie skal også varsles styret, uavhengig av lengde på leieforholdet.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett i å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med den og forholdene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler dersom dette etableres.

En seksjonseier kan for egen kostnad, etter samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering og/eller godkjent bruksendring i kommunen. Dette er i så fall seksjonseiers risiko og kostnad.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Felles funksjoner med tilstøtende sameie

Sameiet Bankgata 21 Lillehammer deler et utvendig fellesareal med tilstøtende sameie på GNR 200 BNR 27. Det aktuelle arealet går over begge eiendommene og disponeres i fellesskap mellom Sameiet Bankgata 21 Lillehammer og de 6 boligseksjonene i GNR 200 BNR 27. Kostnader med vedlikehold av det aktuelle utearealet deles forholdsmessig med 70% for Sameiet Bankgata 21 Lillehammer og 30% for de 6 seksjonene på GNR 200 BNR 27.

Heis i nybygg på GNR 200 BNR 507 benyttes av alle boligseksjoner i GNR 200 BNR 507 samt de 6 boligseksjoner i GNR 200 BNR 27. Kostnad med drift og vedlikehold av heis deles forholdsmessig med 70% for Sameiet Bankgata 21 Lillehammer og 30% for de 6 seksjonene på GNR 200 BNR 27.

Næringsseksjoner i GNR 200 BNR 27 har rett til tilgang til sine seksjoner via garasjekjeller SNR 15 på GNR 200 BNR 507.

2.6 Parkering

Parkeringsareal i kjeller etableres som en egen næringsseksjon SNR 15. Teller for seksjonen settes til 1, da denne seksjonen ikke skal være del av beregningsgrunnlag for felleskostnader. Parkeringsarealet består av 13 garasjeplasser, og eierskap til garasjeplass vil dermed utgjøre 1/13 av SNR 15 pr plass.

SNR 4-5-7-8-9-12-13 skal eie 1 stk garasjeplass hver. SNR 14 skal eie 2 stk garasjeplasser. I tillegg så skal 2 stk garasjeplasser eies og disponeres av hjemmelshaver(e) i Bankgata 17 og 2 stk garasjeplasser skal eies og disponeres av hjemmelshaver(e) i Bankgata 19. SNR 1-2-3-6-10-11 skal ikke eie garasjeplass.

Kostnader med drift og vedlikehold av garasjekjeller deles forholdsmessig mellom de som til enhver tid eier de 13 garasjeplassene.

Som vedlegg til sameiets vedtekter så følger plantegning for garasjekjeller, som viser hvilke garasjeplasser som eies av hvilke seksjoner.

Garasjeplasser kan leies ut. Hjemmelshavere i sameiet samt hjemmelshavere i Bankgata 17 og Bankgata 19 har i så fall fortrinnsrett, dersom noen av disse ønsker å leie. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn hjemmelshavere i sameiet eller hjemmelshavere i Bankgata 17 eller Bankgata 19.

En seksjonseier kan for egen kostnad, etter samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til vesentlig sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller arealer omfattet av enerett i henhold til bruksavtale og/eller tilleggsdel, er felleskostnader.

Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ved beregning av felleskostnader som skal deles i henhold til brøk så sees det bort i fra SNR 15, som har teller 1 som brøk (garasjer). Det trekkes derfor tilsvarende fra 1 i sameiets nevner for å få korrekt grunnlag for beregning av felleskostnader for de øvrige seksjoner.

De elementer av felleskostnadene som skal deles likt mellom seksjonene, og som dermed avviker fra hovedregel nevnt over, er som følger; TV/Internett, forretningsfører, styrehonorar, brannvarslingsanlegg, ringeklokkeanlegg/dørtelefoner, renovasjon (dersom dette faktureres sameiet) samt snøbrøyting og strøing. Resterende kostnader deles i henhold til eierbrøk. Det vises forøvrig til eget beregningsgrunnlag for felleskostnader tilknyttet garasjeplasser samt fordeling av kostnader mellom sameiet og de 6 boligseksjonene i tilstøtende sameie.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første og andre ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedlig beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Fastsatte månedlige beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av månedsbeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring i namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar og innredninger
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) utendørs terrasser og balkonger som inngår i seksjonens eksklusive bruksareal

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

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

Dersom en seksjonseier velger å montere varmepumpe, så vil den hele og fulle vedlikeholdsplikten for denne installasjonen ligge på den seksjonseier det gjelder.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3.

Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av taktekking, fasadekledning etc skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding i bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer eller fasade uten godkjenning fra sameiets styre, slik som oppsetting av varmepumpe, terrassevarmere, utebelysning, innglassing av balkong etc. Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasade, herunder utvidelse av balkong, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiets styre. Eventuelt behov for godkjenning fra bygningsmyndighet er seksjonseiers ansvar.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gi adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngå avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6 MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten **etter** tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er 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 regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. 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. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjon (SNR 15) har ingen stemme, slik at det er totalt 14 stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gi samtykke.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre/Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret velges på årsmøtet og skal bestå av 3 personer, 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Alle deltagere i styret skal være fysiske personer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styreleder og styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Det kan betales vederlag til styreleder og styremedlemmer.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har innsynsrett i styreprotokoller. Ved eventuelle personalsaker så tas det forbehold om at styret har anledning til å redigere før seksjonseier får innsyn.

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Sameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot

utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9 FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er ikke pålagt å ha en ekstern forretningsfører. Det er eventuelt styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

9.3 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Plikt til å ha revisor

Det er i et sameie bestående av 15 seksjoner ikke krav til revisor.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BANKGATA 21
SITUASJONSPLAN

2025/11/24

BANKGATA

Inngang

Inngang
Paseojo
Parkering

Eksternende bygg

Nytt bygg

Eksternende bygg

Takterrasser

Felles
takterrasse

Inngang

Felles
uteområde

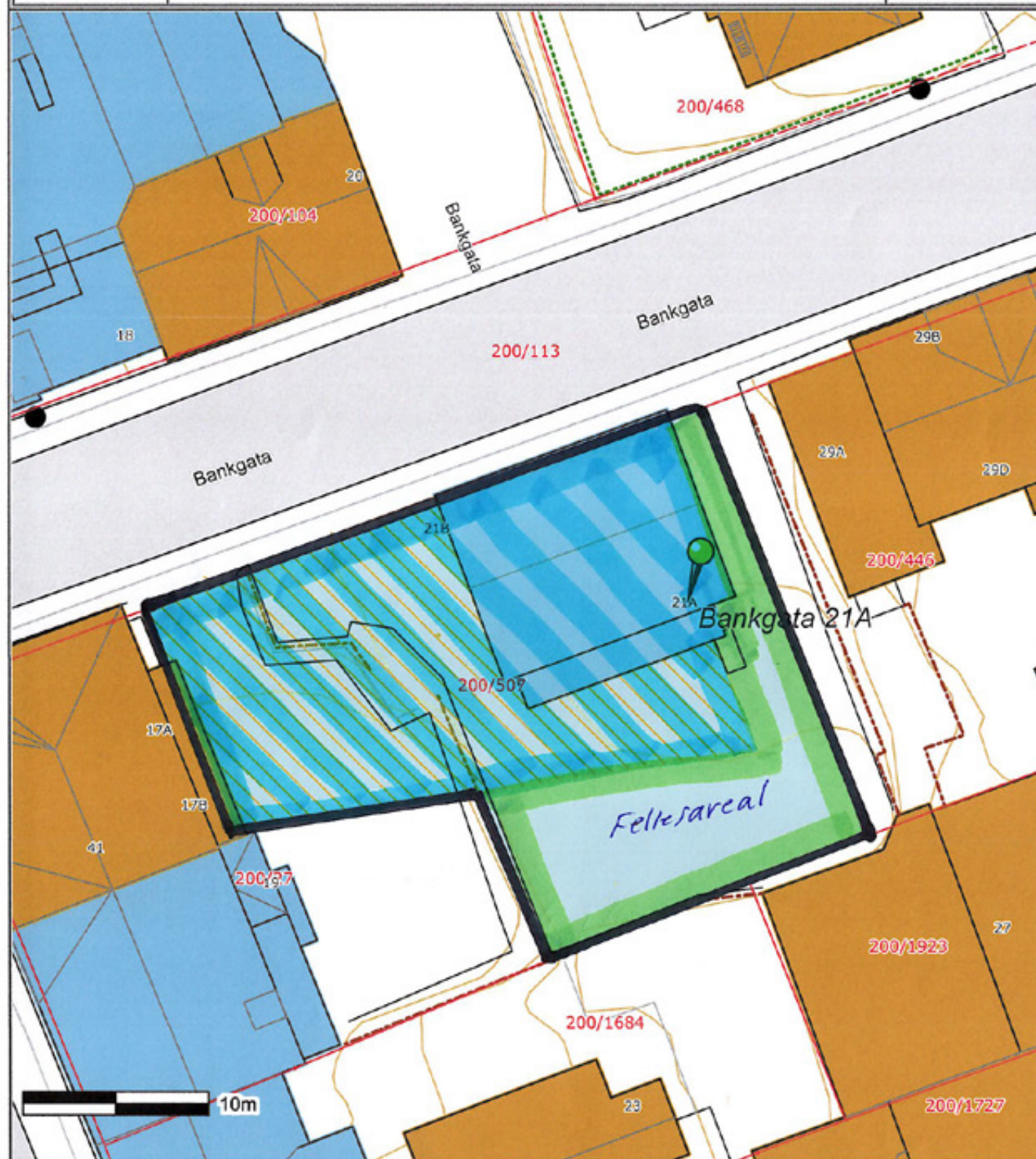
Felles
sykkelpark

STORGATA



0 2m 4m

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 507	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Bankgata 21A, 2609 LILLEHAMMER, med flere					
Hj.haver/Fester:						
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 8/12-2025 Sign:				Målestokk 1:300	

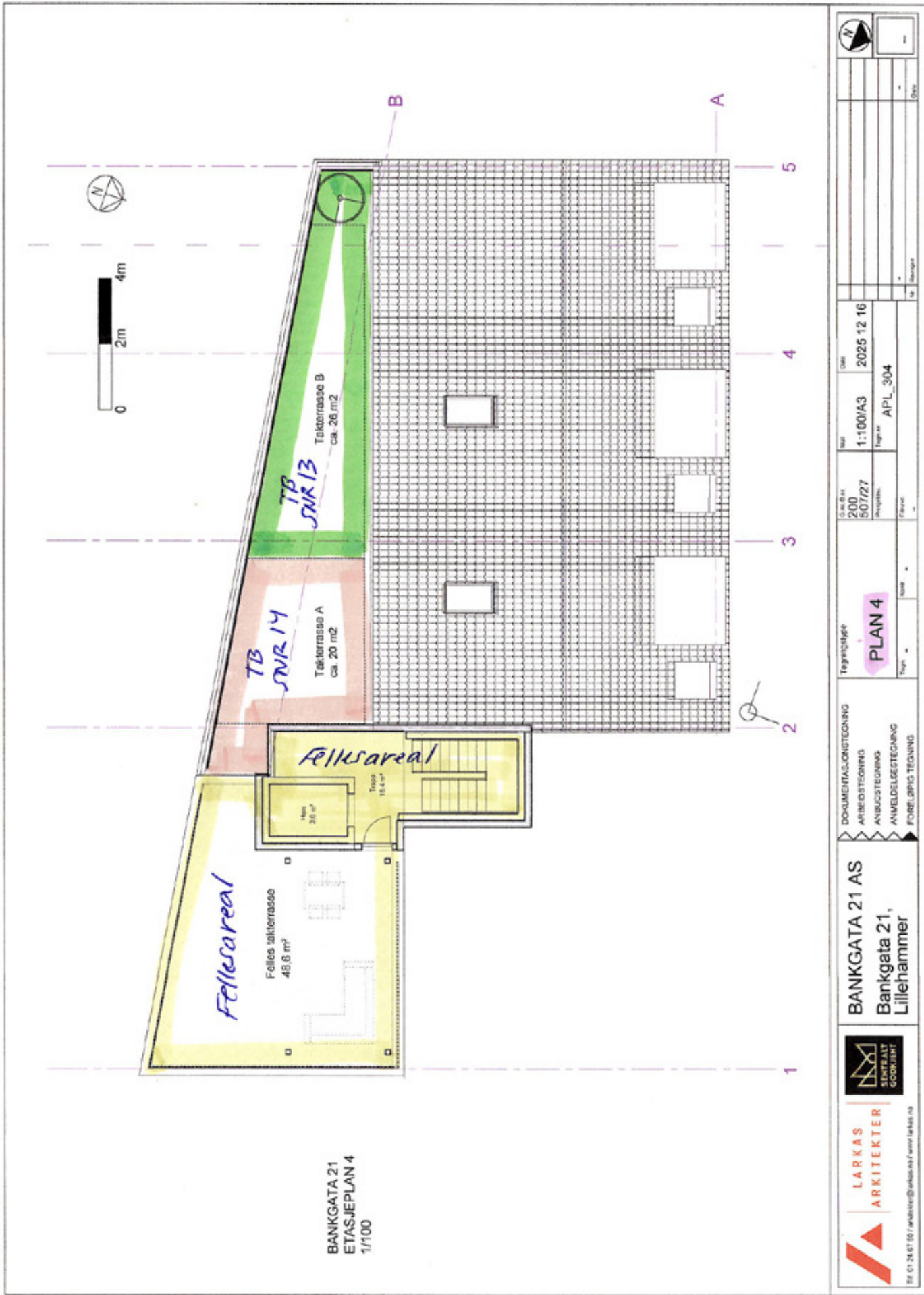


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





LARKAS
ARKITEKTER





Lillehammer kommune

Adresse Serviceboks, 2626

Telefon

Utskriftsdato: 24.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 507

Adresse: Bankgata 21B, 2609 LILLEHAMMER

Referanse: 0010255001

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	2023P190E24 - Mindre endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum kvartal 63
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor

Kommentar
I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Sentrumsformål ? nåværende» og bygningen ligger i områdetype for «Bygårdsbebyggelse». Hensyn som gjelder er ? H410 Krav vedrørende infrastruktur Bygningen er vernet og ligger i Kulturmiljø#8 Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «2023P190E24 - Mindre endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum kvartal 63». Hensynssone: Bevaring kulturmiljø. Arealformålet er Bolig/forretning/kontor Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



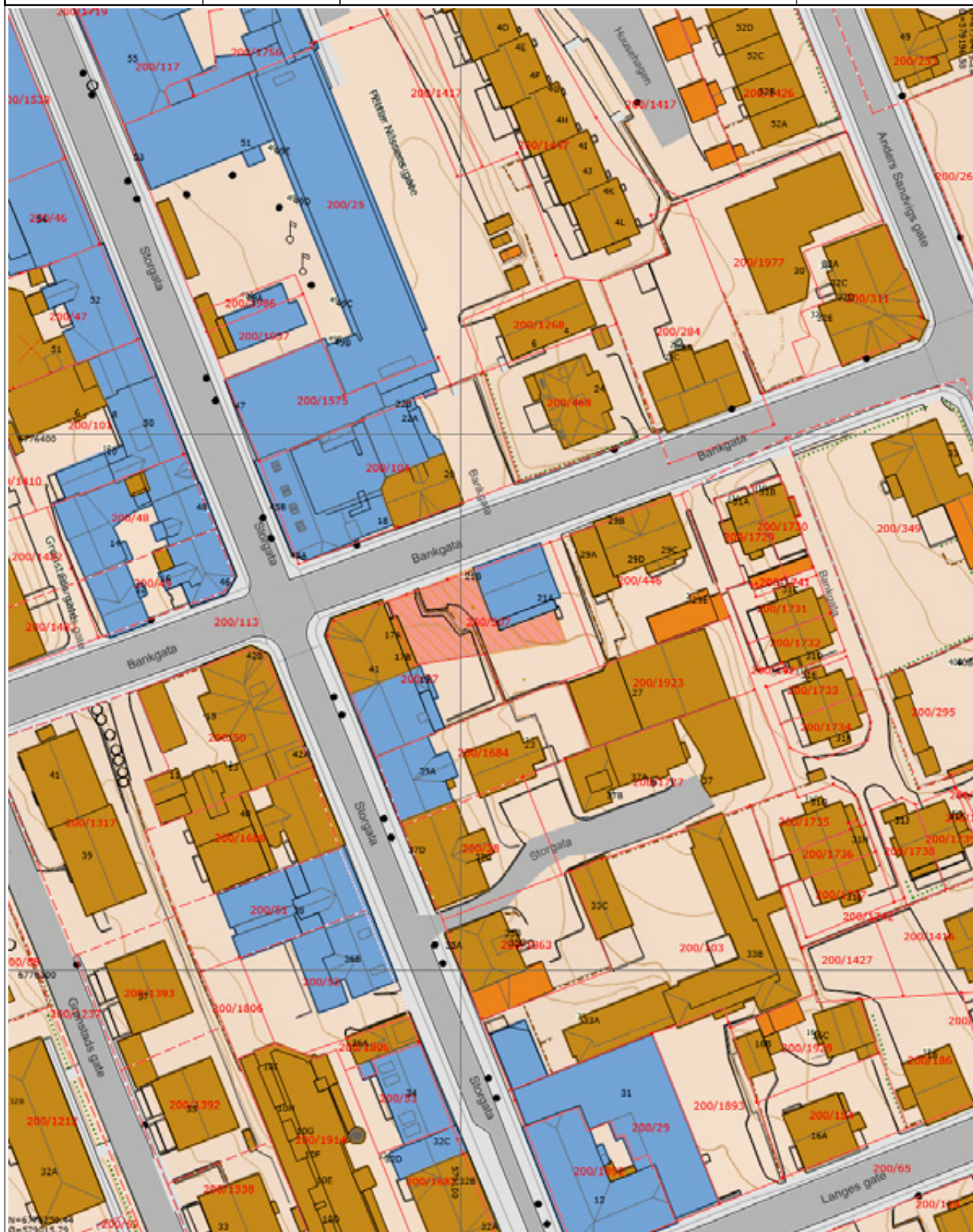
Lillehammer
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 507	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bankgata 21B 2609 LILLEHAMMER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Mindre endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum Lillehammer kommune

Plan-id 2023P190E24

Tegnforklaring

Babygule og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)



Hjerveg



Fotveg

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Angitt i reguleringsplan: Bevegelse kulturmiljø

Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)

Bestemmelsesområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008

Angitt i reguleringsplan

Bestemmelsesgrense

Følles for PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Formålsgrænse

Byg. kultureller min. som skal bevares



Utskriftsdato 04.12.2024

Kartopplysninger

Koordinatsystem: EUREF88 UTM zone 32
Høydegrunnlag: NN2000
Kartprosjekt: FKB
Kartskala: 1:200
Målestokk (A2-format): 1:200
Dato for kartgrunnlag: 24.10.23

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	komn.	saksnr.	dato	komn.	saksbehl.
Kartoppstilling av planmateriale: forslagsgiver:	23/8237	10.08.2024	ANVED		
1. gangs behandling i det felle utvalget for plan saker					
Oppstilling planmateriale til det felle utvalget for plan saker	23/8237			ANVED	
2. gangs behandling i det felle utvalget for plan saker					
Byplanseffektens delegerte vedtak	2024/10018	12.12.2024	ANVED		
Endring					
Vedtak av endring					

Planarbeid	Areal+ AS	Planarbeid	Banegata 11 AS
Prosjekt	Storgata 64A, 5609 Lillehammer	Prosjekt	12777
Prosjektleder	post@arealplus.no	Prosjektleder	EB
Prosjekt	61 24 57 70	Prosjekt	ES
Prosjekt	www.areasplus.no	Prosjekt	

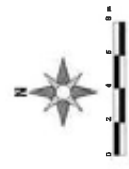


Mindre endring av reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
Lillehammer kommune

Plan-id 2023P190E24

Tegnforklaring

- Bestyrelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 NR.1)
- Beigfremningskontor
- Satt indokalskilling og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 NR.2)
- Agnes og
- Fortau
- Hensynstoler (PBL 2008 § 12-6)
- Angittensplan - Bæring kulturella
- Bestemmelseområde (PBL 2008 § 12-7)
- Bestemmelseområde
- Juridiske linjer og punkt PBL 2008
- Angittensgrense
- Bestemmelsegrense
- Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bygg kultureller mm. som skal bevares



Utskriftsdato 04.12.2024

Kartopplysninger

Koordinatsystem
Høydeplan
Kartprosjekt
Elevasjon
Kartprosjekt
Dato for kartprosjekt

EURIPES UTM zone 32
NA2000
KRB
1 m
1 m
24.10.20

Komm. saknr.

dato

kom. saksh.

23/0237

10.09.2024

ANVED

23/0237

ANVED

2024/10010

12.12.2024

ANVED

Byplansejers delegerte vedtak

Enfikkert

Planens begrensning

Plansejeren

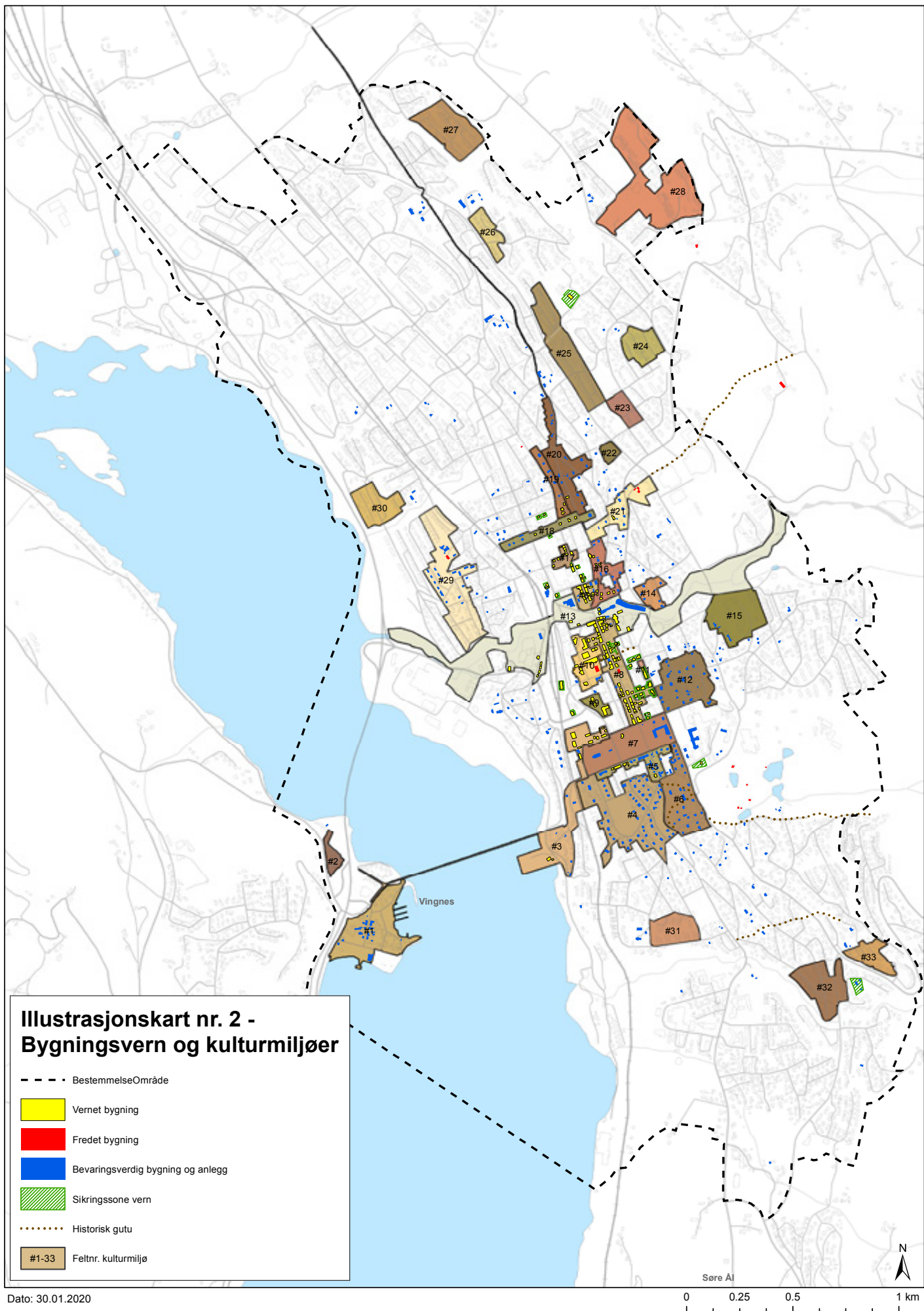
AREAL AS
Svingstad 11, 2009 (Lillehammer)
post@areal.no
61 24 31 70
www.arenal.no

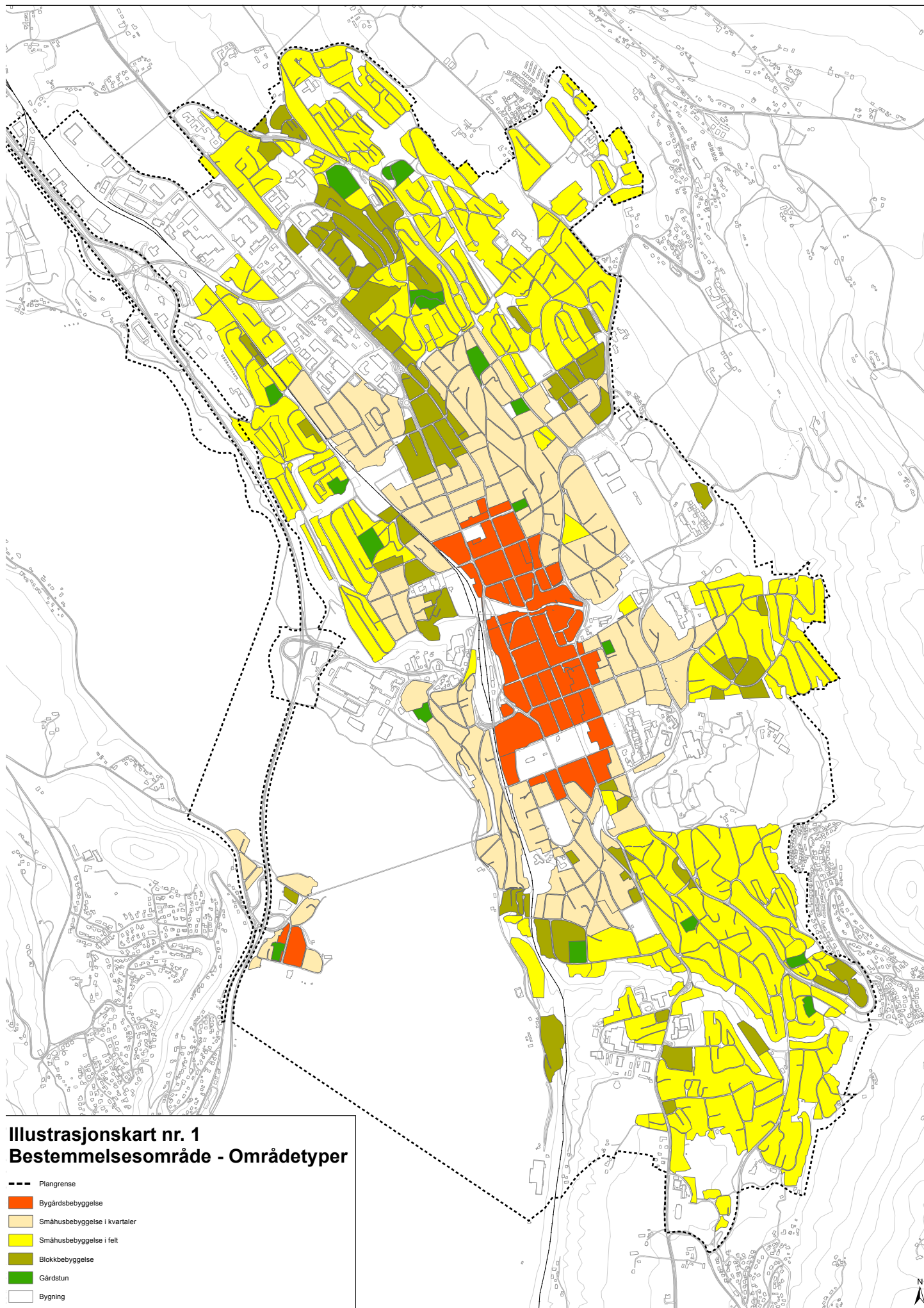
Plansejers

Prosjekt
Prosjekt
Prosjekt

Benktat 11 AS

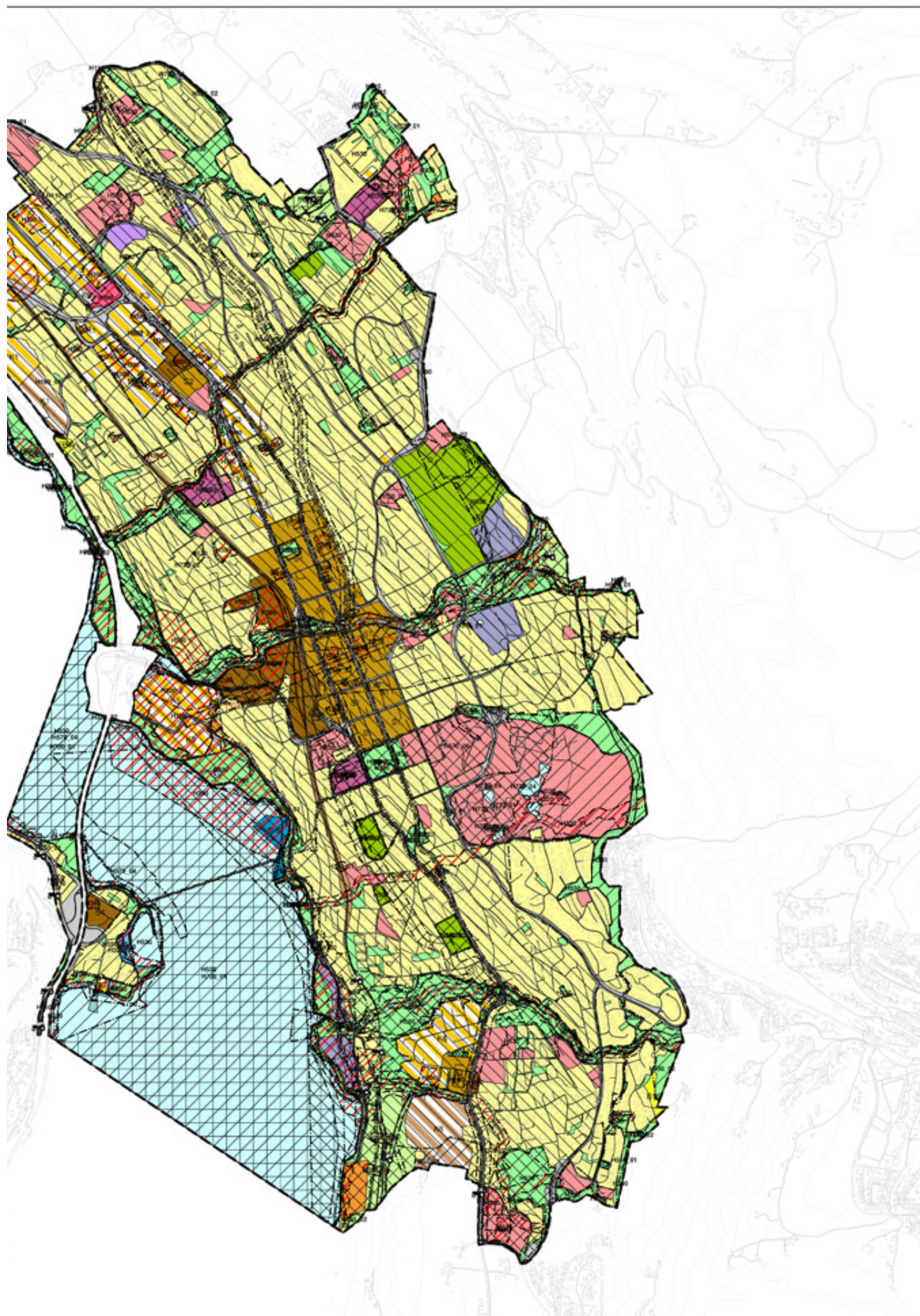
12777
EB
EB





Illustrasjonskart nr. 1 Bestemmelsesområde - Områdetyper

- Plangrense
- Bygårdsbebyggelse
- Småhusbebyggelse i kvartaler
- Småhusbebyggelse i felt
- Blokkbebyggelse
- Gårdstun
- Bygning



AREAL+ AS
Fåvangvegen 2
2634 FÅVANG

Vår ref.:
2024/10010-5

Saksbehandler:
Anita Lerfald Vedum

Deres ref.:

Dato:
13.12.2024

Vedtak - Endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum - Bankgata 21 - PlanID2023p190e24

Planendringen faller innenfor de begrensninger pbl § 12-14 annet ledd setter for planendringer som kan delegeres fra kommunestyret. Delegert myndighet, Plan- og miljøutvalget, har delegert planendringer som ikke ansees å være av prinsipiell karakter til Byplansjefen. Byplansjefen finner ikke omsøkte planendring som prinsipiell, og fatter delegert vedtak.

Byplansjefen fatter følgende vedtak:

- 1. Endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, med endringsbeskrivelse sist revidert 04.12.2024 vedtas. Plankart og bestemmelser for arealet som endres er datert 04.12.2024.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, og Lillehammer kommunes delegasjonsreglement.**

Klagerett

Byplansjefens vedtak kan påklages. Eventuell klage sendes til Lillehammer kommune. Klagen vil bli lagt frem for Plan- og miljøutvalget. Dersom Plan- og miljøutvalget ikke finner grunn til å etterkomme klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Frist for å klage på vedtaket er 15.01.2025.

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:
945578564

Klagen må angi vedtaket det klages på, og hvilken endring som ønskes. Klagen bør begrunnes. Klageren kan be om at vedtaket som er gjort ikke tillates iverksatt før klagesaken er avgjort.

Bakgrunn

Areal+ har på vegne av Bankgata 21 AS anmodet om en endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum. Det ønskes å gjøre endring i både plankart og planbestemmelser for deler av kartal 63.

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum ble vedtatt 20.12.2010. For Bankgata 21 gjelder bestemmelser i § 37 *Kvartal* 63. For å begrense planendringen til ønskede arealer, foreslås at det inntas en bestemmelsessone i plankartet slik at bestemmelsene for resten av kvartalet ikke endres. Dette er hensyntatt i planbestemmelsene.

Fakta

Lillehammer kommune mottok 04.10.2023 anmodning om endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum. Oppstartmøte ble avholdt 01.11.2023.

Av dokumentet *Endringsbeskrivelse*, sist revidert 04.12.2024, fremgår hvilke endringer som ønskes gjennomført og begrunnelse for hvorfor dette bør kunne tillates.

Endringer i plankart (beskrevet i endringsdokumentet side 15):

- Hensynssone for bevaring er trukket inn til fasaden av Bankgata 21.
- Inntatt et bestemmelsesområde #1 for å markere i plankartet hvor endringen gjelder.
- Felles adkomst sør for Bankgata 21 er utvidet noe for å sikre arealet som manøvreringsareal for kjøretøy.

Endring i bestemmelsene:

- Utnyttelsesgrad foreslås fjernet.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates gesimshøyde, angitt med kotehøyde, tilpasset gesimsmål på gatefasadetil tilgrensende bebyggelse. Mønehøyde, angitt med kotehøyde, tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Bestemmelser om heis- og trapperom.
- Bestemmelser om materialbruk.

I Plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd er det gitt unntak for visse saksbehandlingsregler når det gjelder planendringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen

Besøksadresse: Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer	E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside: lillehammer.kommune.no	Telefon: 61 10 77 00	Organisasjonsnummer: 945578564

av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I slike tilfeller skal ikke saken sendes på høring og offentlig ettersyn iht. pbl. §§ 12-9 og 12-10, men forelegges berørte myndigheter, eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket før vedtak treffes. Forutsetningen for at pbl. § 12-14 andre ledd skal få anvendelse er at kommunestyret har delegert myndigheten til å treffe planvedtak til underliggende organ. I Lillehammer kommune er vedtak om mindre endring av reguleringsplan delegert til Plan- og miljøutvalget. Plan- og miljøutvalget har videre delegert dette til Byplansjefen i de tilfeller planendringen ikke ansees som prinsipiell.

Endringer i planmaterialet etter høring

Juridiske dokumenter

- I plankartet er det regulert mer areal til felles avkjørsel inne i bakgården.
- Plankartet er også oppdatert til ny sosi-standard. Dette medfører ingen annen endring.
- Planbestemmelse § 37.4 er utvidet, slik at bestemmelsen også gjelder fasader mot bakgården. Bakgårdsfasaden skal også tilpasses, i form av materialbruk og bygningselementer, bevaringsverdig bygningsmiljø i Storgata .
- Planbestemmelse § 37.5 er ny bestemmelse som skal sikre at nye boenheter bygges i tråd med støyretningslinjen.
- Planbestemmelse § 37.6 er en rekkefølgebestemmelse som skal sikre trafikksikkerhetstiltak for passerende på fortau ved adkomst til ny parkeringskjeller.

Øvrige dokumenter

- Endringsbeskrivelsen er oppdatert.
- Situasjonsplan med snitt, datert 16.9.2024 viser høyder også i bakgårdsrommet.
- Støyvurdering, datert 09.07.2024

Vurdering

Byplansjefen finner at planendringen er grundig fremstilt i oversendt materiale, inkl. illustrasjoner og øvrig tilleggsmateriell.

Bygningene som blir direkte berørt av planendringen er avsatt til vern i Kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen, og bygning og arealer som skal bevares i reguleringsplan for Lillehammer sentrum. Eiendommen ligger innenfor kulturmiljø #8 Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse, samt delvis innenfor Riksantikvarens NB!-område Lillehammer Sentrum Storgaten. Med tiden har utomhusarealene og bakgårdsmiljøet endret

Besøksadresse: Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer	E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside: lillehammer.kommune.no	Telefon: 61 10 77 00	Organisasjonsnummer: 945578564

seg, og innehar i dag begrensede bevaringsverdige kvaliteter foruten fasaden på Storgata 41. Planendringen søker å tilføre bakgårdsmiljøet gode kvaliteter samtidig som eiendommen fortettes.

Byplansjefen vurderer at angivelse av geisms- og mønehøyde basert på kotehøyde er et godt grep for å kunne fortette kvartalet som ønsket. Illustrasjonen i innsendt endringsbeskrivelse viser at dette vil gi en god utnyttelse av Bankgatas stigningsforhold innenfor planområdet, og at det vil skape harmoni mellom ønsket realisering og eksisterende bebyggelse.

Bestemmelser om takform er et viktig grep for å ivareta særpreg, men Byplansjefen vurderer at takformen her kan være differensiert, slik at deler taket kan benyttes til uteoppholdsareal mot bakgården.

Ved ønsket planendring vil kvartalet fremstå som "sluttet". Innenfor planområdet har det tidligere stått en mindre bygning ut mot Bankgata, samt at det i bakgården var et uthus formet som vinkelbygg.

Merknader fra regionale myndigheter og berørte sameier er sammenstilt i eget merknadsdokument. Der merknadene har medført endringer i planmaterialet er dette inntatt.

Konklusjon

Byplansjefen vurderer at planendringen kan godkjennes.

Med hilsen

Gunhild Stugaard
Tjenesteområde plan

Anita Lurfald Vedum
Tjenesteområde plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Besøksadresse: Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer	E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside: lillehammer.kommune.no	Telefon: 61 10 77 00	Organisasjonsnummer: 945578564

§ 37 KVARTAL 63

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Bankgata, Anders Sandvigs gate og Langes gate.

§ 37.1 Gesimshøyder

Mindre enn 18 m fra gate i områdene FKB og B2: Maks. 7,5 m

- Innenfor bestemmelsesområde #1:

Maks. kotehøyde 207,0 m mot Bankgata

Maks. kotehøyde 209,5 m mot bakgården

Heis- og trapperom tillates oppført 4,0 meter over maksimal gesimshøyde mot bakgården. Nødvendig rekkverk tillates oppført over maksimal gesimshøyde mot bakgården.

- I resten av kvartalet: Maks. 10,5 m

§ 37.2 Mønehøyder / byggehøyder

Innenfor bestemmelsesområde #1: Maks. kotehøyde 211,0 m

I resten av kvartalet: Maks. 11,5 m

§ 37.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det:

- Takoppletter/takarker på inntil halvparten av takets lengde mot Bankgata. Takopplettene/takarkene skal hver for seg ikke overstige 2,5 meter over maksimalt tillat gesimshøyde og 3 meter i lengde. Takopplettene/takarkene skal plasseres inne på takflaten.
- Tilpasning av takvinkel til gesimshøyde mot bakgården.
- flatt tak og takterrasse mot bakgården.
- Heis- og trapperom mot bakgården.

§ 37.4 Materialbruk

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal materialbruk og bygningselementer tilpasses til det bevaringsverdige bygningsmiljøet i Storgata. Dette gjelder også ny fasade mot bakgården.

§ 37.5 Støy

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal:

- Nye boenheter være gjennomgående og ha en stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Nye boenheter skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå, jf. støyretningslinjen T-1442.
- Søknad om byggetillatelse inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer at kravene til innendørs og utendørs støynivå er tilfredsstilt.

§ 37.6 Rekkefølgebestemmelse

Søknad om tiltak skal vise trafikksikker kryssing av adkomst til parkeringskjeller for myke trafikanter.

Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for parkeringskjeller kan gis, skal trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter som krysser denne adkomsten være utført.



Lillehammer kommune

Adresse Serviceboks, 2626

Telefon

Utskriftsdato: 02.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 507

Adresse: Bankgata 21B, 2609 LILLEHAMMER

Referanse: 0010255001

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. Det finnes ikke informasjon i vårt VA-arkiv vedr. avløp. Dersom det er septiktank vil det kunne komme pålegg om utkobling/gjennomkobling.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 24.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 507

Adresse: Bankgata 21B, 2609 LILLEHAMMER

Referanse: 0010255001

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
-----	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.



Eiendomsinformasjon

Lillehammer kommune

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	200	507	0	0	Grunneiendom	BANKGATEN 17	Ja	661,7	629	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6776368,17 Øst: 579111,27 System: EPSG:25832			
04.09.1843	Nei	Nei	Nei							
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Sammenslåing	14.10.2025	14.10.2025	2025/8290	Mottaker	200/507	174,9				
				Avgiver	200/1989	-174,8				
Oppmålingsforretning	05.06.2025	01.07.2025	2025/1491	Avgiver	200/27	-174,8				
				Mottaker	200/1989	174,8				
					200/113	0				
					200/507	0				
Oppmålingsforretning	05.06.2025	01.07.2025	2025/1491		200/507	0				
					200/113	0				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			200/507	0				
Nymatrikulering	04.09.1843		M912	Mottaker	200/507	629				
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn			Kretser		
Bankgata	21	B		Nord: 6776373,369379 Øst: 579102,491749 System: EPSG:25832	Grunnkrets 603-Storgata sør SKOLEKRETS 1-Hammartun Postnummerområde 2609-LILLEHAMMER Kirkelokn 1-Lillehammer Stemmekrets 1-Sentrum Tettsted 1501-Lillehammer					

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		Referanser		Kommentarer	
Bruk av grunn					
KULTURMINNER		Art		Vernetype	
Lokalitetsnr				Kategori	Matrikkelføringsdato
					Tilknyttede matrikkelenheter
GRUNNFORURENSING		Påvirkningsgrad		Myndighet	
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn			Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
					Vedtak
TEIGER		Representasjonspunkt		Hovedfeig	
Areal				Tvist	Har flere matrikkelenheter
661,7	Nord: 6776368, 17009833 Øst: 579111,26999605 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Representasjonspunkt		Hovedflate	
Areal					Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

3405 - LILLEHAMMER

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.11.2025 kl. 11:10

Gårdsnummer:

200

Produsert av: Inger Johanne Øverli

Bruksnummer:

507

Attestert av: Lillehammer kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BANKGATEN 17
Etableringsdato: 04.09.1843
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 200 / 507
Areal
661,7 m2
Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		826087242	BANKGATA 21 AS		Bankgata 27 2609 LILLEHAMMER			1 / 1	
Eiere registrert hos Skatteetaten									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Eier registrert hos Skatteetaten		826087242	BANKGATA 21 AS		Bankgata 27 2609 LILLEHAMMER				

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6776368	579111		661,7 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Sammenlåing av matrikkelenheter			14.10.2025				Tinglyst		14.10.2025	tonmar		14.10.2025
Sammenlåing			2025/8290				Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 3405 - 200/1989 3405 - 200/507		Arealendring -174,8 174,9		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020	
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 200/507 0501 - 200/507		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering	04.09.1843 M912	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0501 - 200/507	Arealendring 629	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	05.06.2025 2025/1491 25/000019	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt	08.07.2025 Matrikkelenhet 3405 - 200/27 3405 - 200/1989 3405 - 200/113 3405 - 200/507	tonmar 01.07.2025 Arealendring -174,8 174,8 0 0	

Landmålernummer	Navn				
000348	MARIUS RIIS TØNNESEN				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	05.06.2025 2025/1491 25/000019	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3405 - 200/113 3405 - 200/507	tonmar 01.07.2025 Arealendring 0 0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressesilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bankgata	1160	2/A			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei 0603 Storgata sør 1 Sentrum 03070101 Lillehammer 2609 LILLEHAMMER 1501 Lillehammer

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Bankgata	Kildekode 1160	Koord.syst. Nord 21B	Øst	Nei
				Grunnkrets 0603 Storgata sør	
				Stemmekrets: 1 Sentrum	
				Kirkesokn: 03070101 Lillehammer	
				Postnr.område: 2609 LILLEHAMMER	
				Tettsted: 1501 Lillehammer	
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6776373		
			579102		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	12 295 480	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:		Igangssettingstillatelse:	
	Nord: 6776354 Øst: 579112	Bruksareal totalt:	37	Avløp:		Tatt i bruk:	15.01.1972
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasier

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	37	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	200/507

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltskshaver		EVENSEN HØYER MARIT		BANKGATA 15

Bygningsnr: 12 859 090

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6776372 Øst: 579109

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Butikk/forretningsbygning

Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0

Ant. boliger: 3

Ant. etasjer: 4

Ant. vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Ant. avløp: Nei

Ant. har heis: Nei

Ant. rammetillatelse: 15.10.1912

Ant. igangsettestillatelse:

Ant. tatt i bruk:

Ant. midlertidig brukstillatelse:

Ant. ferdigattest:

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig
H03	1	45	0	45	0
H02	1	136	0	136	0
H01	1	136	0	136	0
K01	0	115	0	115	0

Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkken
1160 Bankgata 21 A	H0101	Bolig	432	5	Kjøkken
1160 Bankgata 21 A	H0201	Bolig	0	2	Kjøkken
1160 Bankgata 21 A	H0301	Bolig	0	1	Kjøkken

Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver	EVENSEN HØYER	MARIT

SEFRAK-minne	
Bruksenhet	Adresse

BANKGATA 15

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	
Kulturminnebetegnelse	

0501-0603-013 BOLIGHUS, BANKEGATA 15

Bygningsnr: 12 859 090
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6776372 Øst: 579110
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Rammetillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: -30 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: -30 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: -42 kloakk
Bruttoareal totalt: -42 Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 22.08.2025
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt
H02	0	0	-15	-15	-21
H01	0	0	-15	-15	-21

Bruksenheter
Adresse 1160 Bankgata 21 A Bruksenhetsnummer H0101 Bruksenhetstype Bolig Bruksareal 0 Ant. rom 0 Kjøkkentilgang 0 Bad 0 WC 0 Matrikkelenhet 200/507

Kontaktpersoner
Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Kontaktperson 826087242 BANKGATA 21 AS 2609 LILLEHAMMER

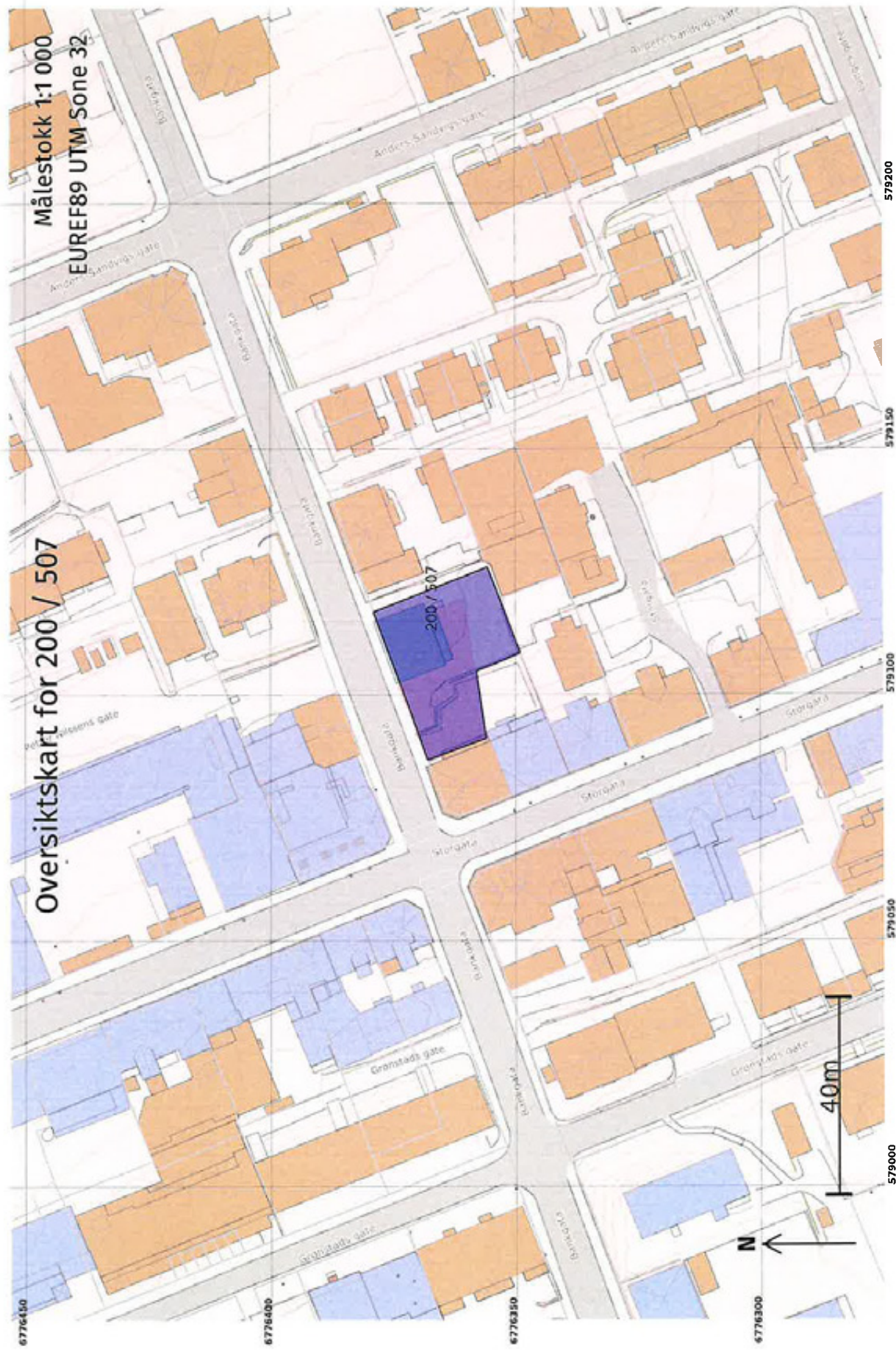
Bygningsnr: 301 511 454
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6776368 Øst: 579102
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Rammetillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 167 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 1 297 Ant. etasjer: 4
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 1 297 vannverk
Bruttoareal bolig: 1 411 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 1 411 Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 22.08.2025
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

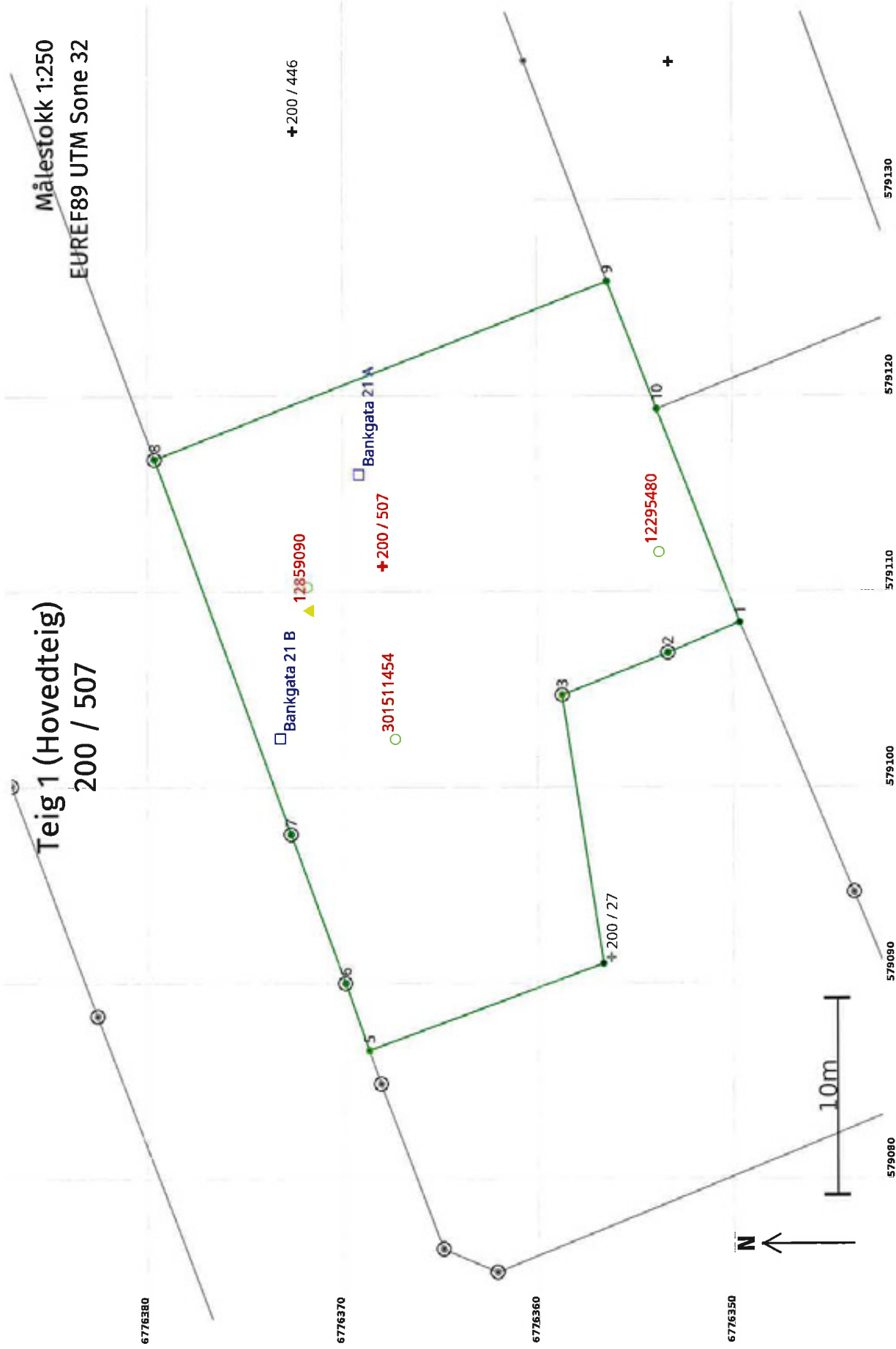
Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt
H03	0	263	0	263	299

Bruksenheter									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H02	0	273	0	273	299	0	299		
H01	0	263	0	263	289	0	289		
K01	0	498	0	498	524	0	524		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkken	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0101	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	200/507	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Kontaktperson	826087242	BANKGATA 21 AS		Bankgata 27					
				2609 LILLEHAMMER					



Teig 1 (Hovedteig) 200 / 507

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 661,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6776368

Øst: 579111

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttipe / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6776349,86	579108,39		Umerket	10 Terrengmålt		13
2	6776353,53	579106,84	3,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13
3	6776358,94	579104,68	5,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10
4	6776356,86	579090,99	13,85	Umerket	69 Beregnet		15
5	6776368,87	579086,58	12,80	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10
6	6776370,08	579090,00	3,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13
7	6776372,84	579097,59	8,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13
8	6776379,84	579116,74	20,39	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13
9	6776356,64	579125,80	24,91	Ukjent	10 Terrengmålt		13
10	6776354,10	579119,29	6,99	Ukjent	10 Terrengmålt		13
			11,70				

LARKAS AS
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00340-10	Kari Senderud	22.08.2025

Bankgata 21, rammetillatelse for nytt bygg - boligformål

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 507 / 0 / 0	
Ansvarlig søker:	LARKAS AS	
TILTAKSHAVER:	BANKGATA 21 AS	
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	Dispensasjon fra næringsareal til bolig mot gateplan

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:

Kommunen innvilger dispensasjon fra § 2.2.1.6 b) i Kommunedelplan for Lillehammer by – byplanen, 2020 – 2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 12.03.2020, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2. Søknad om rammetillatelse jf pbl § 20-3 godkjennes.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket er fattet i samsvar med pbl. av 27.06.2008 nr 71 med endringer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om tilkobling til kommunalt VA-nett, samt arbeider som berører kommunalt VA-nett, må sendes inn og være godkjent før arbeid med utvendige sanitæranlegg kan igangsettes, jf. Lillehammer kommunes sanitærreglement.
2. Ved graving i offentlig vei må nødvendig tillatelse innhentes fra vegmyndigheter.
3. Det må avklares om tiltaket kommet i konflikt med kabler og/eller ledninger i grunn eller luft.
4. For området er det tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg. Det vises til vedtekt om tilknytningsplikt til Eidsiva fjernvarmeanlegg i Lillehammer kommune, fastsatt av Lillehammer kommunestyre 17.06.2010, med hjemmel i pbl. § 27-5.
5. Avfallsplan og sluttrapport, evt miljøsaneringsbeskrivelse, skal utarbeides for tiltak beskrevet i TEK17 §§ 9-6 og 9-7, jf SAK10 § 5-5. Sluttrapport skal vedlegges søknad om ferdigattest jf SAK10 § 8-1.

6. Før brukstillatelse kan gis må felles adkomst samt uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til pbl. § 28-7, TEK 17 kap 8, gjeldende plangrunnlag og eventuelt utomhusplan.
7. Utbyggingsprosjektet kan være av en slik størrelse at det faller innenfor kommunens vedtak om bruk av utbyggingsavtale med hjemmel i pbl. § 17-2, samt Kommunedelplan Lillehammer by – byplan 2020 -2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 26.03.2020, § 1.3 og/eller Kommuneplanens arealdel for Lillehammer, 2020 – 2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 26.03.2020, § 1.4. Utbygger bes ta kontakt med saksbehandler for dette området, Wenche Haug Almestrand.
8. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges et overtredelsesgebyr jf. pbl. § 32-8.
9. Etter kommunens vurdering, jf. SAK 10 § 14-3, stilles det krav om uavhengig kontroll. Kravet gjelder konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk ved flatt tak. Tiltakshaver skal engasjere foretak for uavhengig kontroll. Erklæring for ansvarsrett og revidert gjennomføringsplan skal innsendes.
10. Parkeringskjeller ligger nærmere nabogrense enn 4 meter fra gnr. 200/1684 og gnr. 200/1928 og vil kreve særskilt nabosamtykke fra berørte eiere.

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse etter pbl. § 20-3 er datert og mottatt 19.05.2025. Tilleggsdokumenter er sist mottatt 17.07.2025.

Søknaden gjelder :

- Oppføring av nytt fortetnings/boligbygg i 3 etasjer bestående av 12 stk leiligheter med underliggende parkeringskjeller. Bygget plasseres mellom eiendommene Bankgata 21 A/B og Storgata 41. På de to eksisterende byggene, skal mindre deler rives. Det nye bygget skal inneholde 9 leiligheter som skal ligge ut mot Bankgata fordelt på 3 etasjer og tre leiligheter som skal ligge på sørsiden av eksisterende Bankgata 21, med en leilighet i hver etasje. Ny trapp og heis skal ligge delvis integrert i eksisterende Bankgata 21, og skal benyttes av leilighetene både i nytt og eksisterende bygg.
- Tiltaket tilkobles fjernvarme i henhold til krav.
- Det er utarbeidet brannteknisk rapport fra Simba Rådgivning AS, datert 31.03.2025.
- Det er utarbeidet støyutredning av Planakustikk AS, datert 08.04.2025

Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt i søknaden.

TEK 17:

Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav, jf. TEK17, med hjemmel i pbl. § 31-4. Det forutsettes at utførelsen av tiltaket oppfyller forskriftens krav.

Nabovarsel:

Naboer og gjenboere er varslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3.

Parkeringskjeller ligger nærmere nabogrense enn 4 meter fra gnr. 200/1684 og gnr. 200/1928 og vil kreve særskilt nabosamtykke fra berørte eiere. Dette er ikke mottatt. Se vilkår i tillatelsen.

Det er registrert følgende merknader til tiltaket innen fristens utløp:

- Eier av gnr. 200/1684 har merknader i forhold til nybyggets utforming, tilpasning og materialbruk, heisklossen, sykkelparkering ved postbokser, risikovurdering med tanke på brann og ambulanseadkomst. Vi er særlig opptatt av at nybygget skal gjenspeile den historiske bebyggelsen og bakgårdsmiljøet vi har hos oss.

- Eier av gnr. 200/1923. Arkitektkontoret har i epost opplyst at det ikke vil være endringer av bygget i forhold til hva som ble behandlet i reguleringsplanen. Under de forutsetningene har vi ikke merknader.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentar til merknader:

Fasader mot bakgård:

Det nye bygget vil i hovedsak få kledning i malt trepanel, som mange bygg i området. Fargene er hentet fra bygg i nærheten, burgundrød på bygningsdel mot bakgården og inne på svalgangene, og en blågrønn farge på fasade mot Bankgata, mot Storgata 41 og på dekkforkanter på svalgangene. Vegger mot svalganger må kles

med ubrennbar kledning, noe som umuliggjør bruk av tre. Her vil det bli platekledning i små formater, i samme farger som resten av bygget. Rekkverk på svalganger blir i stål, også på grunn av brannkrav. Tak vil tekkes med takstein eller båndteking, og takpapp. Svalganger er historisk sett et typisk element i bakgårder.

«Heisklossen»:

Som byplansjefen allerede påpekte i sitt svar til nabomerknader i reguleringsfasen, er heis opp til øverste etasje et uforventet krav, for å sikre tilgjengelighet for alle. Dette gjør at heissjakt alltid vil gå høyere enn resten av taket, da høyden inne i sjakten må være høyere enn en vanlig etasjehøyde, av tekniske grunner. Dette er også iht. nylig godkjent reguleringsplan.

Risikovurdering med tanke på brann:

Det er utarbeidet et brannkonsept i forbindelse med rammesøknaden.

Når det gjelder adkomst for brannbil og ambulanse til Storgata 39 og Bankgata 23, vil denne være uendret i forhold til dagens situasjon. Adkomst gjennom port i bakkant mot Bankgata 27 vil opprettholdes. Brannbil kommer ikke inn her i dag, da innkjøring fra Bankgata er for smal, og svinradius for liten. Den kommer heller ikke ned i dagens bakgård til Storgata 41 av samme grunn. Hvis det blir behov for å komme til med slukkeutstyr (slange) fra bakgården for å slukke brann i Storgata 39, vil dette bli enklere fra den fremtidige hagen enn det er i dag, da den vil ligge en etasje høyere enn bakgården Storgata 41, som ligger i et «hull».

Postkasser:

Der det er foreslått sykkelparkering foran deres postkasser, er det i dag parkeringsplasser for biler. Ved etablering av sykkelstativ, kan de settes opp med tilstrekkelig avstand fra gjerdet til at det blir plass til å komme til postkassene. Situasjonen vil derfor bli bedre enn i dag, hvor bilene parkerer helt inntil gjerdet.

Bakgårdsmiljø:

Fremtidig situasjon vil gi et mye bedre bakgårdsmiljø enn det som er i dag. I dag er både bakgården til Storgata 41 og Bankgata 21 brukt i sin helhet til parkering. Nå skal all parkering flyttes til parkeringskjeller, og bakgården vil bli en hage med gress, busker og trær.

Kommunens kommentar til merknader:

Kommunen forholder seg til gjeldende bestemmelser ved oppføring av ny bebyggelse og tar ikke stilling til privatrettslige forhold.

Kommunen vil bemerke at en grunneier i kraft av eiendomsretten har rett til å utnytte sin eiendom i samsvar med gjeldende regler. Plan og bygningsloven krever at et tiltak må forhåndsklareres med bygningsmyndighetene ved søknadsbehandling før et tiltak kan gjennomføres. Med mindre tiltaket strider mot materielle regler gitt i eller i medhold av loven plikter bygningsmyndighetene å godkjenne søknaden. Kommunen tar ikke hensyn til verdiforringelse av naboeiendommer. Slikt tap kan forekomme ved utbygging av naboeiendommer, men er ikke et relevant tema etter plan og bygningsloven.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Fylkeskommunen v/kulturarv – Samfunnsutvikling – Kommunal veiledning plan

Tiltaket har vært til uttalelse hos kulturmyndighetene, med følgende uttalelse datert 10.07.2025:

- Omsøkt tiltak tilpasser seg på mange måter omkringliggende bebyggelse på en god måte, samtidig som karaktertrekk som linjer i fasadeliv videreføres, dog i ny drakt. Infill-prosjektet vil være et positivt innslag i det historiske bybildet.
- Seksjon for kulturarv – nyere tids kulturminner har ingen videre merknader til tiltaket, men understreker viktigheten av at det videre arbeides med detaljering og overganger, særlig i tilknytning til de historiske bygningene.

Plangrunnlag:

Mindre endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, vedtatt 12.12.2024. Plan-id 2023P190E24.

Kommunedelplan Lillehammer BY – Byplanene, datert 12.03.2020. Eiendommen ligger innenfor området avsatt til Bygårdsbebyggelse. Storgata 41 og Bankgata 21 er registrert som vernede bygninger.

Eiendommene omfattes også av kulturmiljø # 8.

Bebyggd areal, takform, antall etasjer og høyder er innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.

Dispensasjon:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det skal ikke være en kurant sak å fravike planbestemmelser.

Det er søkt om dispensasjon fra § 2.2.1.6.b) om næringsareal mot gateplan både for eksisterende og den nye delen av bygget i Bankgata 21. Som begrunnelse vektlegges at det viser seg svært vanskelig å ha næringsarealer i dette området. Søker er av den oppfatning at det er bedre å få sentrumsnære boliger her, som kan skape næringsgrunnlag for eksisterende næring i byen, enn å bygge næringsarealer som erfaringsmessig trolig blir stående tomme.



Fasade mot Bankgata



Utsnitt fra illustrasjoner

Tiltaket har vært oppe til vurdering i avdelingens dispensasjonsnemd den 11.08.2025:

- *Det vurderes at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Lokalet har stått tomt over tid og det vurderes som bedre at det kommer leiligheter og lys i vinduene. Når det gjelder leilighetene i første etasje i det nye bygget, så vurderes det at disse ligger såpass mye over gate at det blir vanskelig å etablere noe utadrettet virksomhet der, Det er derfor grunnlag for å gi dispensasjon.*

Bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonen har ikke negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygget tilfredsstiller krav satt i pbl. § 29-4 angående plassering, høyder og avstand til grenser.

Nybygget tilpasses eksisterende bygninger og tomtens topografi.

Universell utforming:

Tiltaket er utformet for tilgjengelighet til alle leilighetene. Alle innganger og fellesareal vil være tilgjengelige med rullestol.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger:Uteoppholdsareal

Det etableres et grønt felles uteoppholdsareal inne i gårdsrommet på til sammen 270 m², delvis med gressplen, delvis med fast dekke på gangarealer. Det vil bli et frodig uteområde for beboerne med god kvalitet både med beplantning og utforming for øvrig. Det etableres i tillegg en felles takterrasse på 50 m² over de tre leilighetene på sørsiden av Bankgata 21. Størrelseskravet er ivarettatt.

Uteoppholdsarealet vil også ivareta uteoppholdsareal for eksisterende boenheter i Bankgata 21 og Bankgata 17a, b og 19.

Parkering

All parkering for biler i eksisterende bakgård vil bli erstattet med parkering i parkeringskjeller i tillegg til det nye bygget. Dette utgjør for Storgata 41 (eksisterende) fire plasser, Bankgata 21 (eksisterende) to plasser og for nybygg åtte plasser. Totalt 14 p.plasser.

Sykkelparkering for alle beboere (eksisterende og nytt) skal være ute i gårdsrommet, i parkeringskjeller og inne i ny sykkelbod i Bankgata 21 med adkomst fra gate og gårdsrom. Dette utgjør for Storgata 41 - 12 plasser, Bankgata 21 (eksisterende) - 7 plasser og for nytt bygg - 24 plasser. Totalt 43 plasser.

Veg, adkomst og renovasjon:Veg/adkomst:

Tiltaket får adkomst for gående direkte fra Bankgata gjennom hovedinngang i overgangen mellom Bankgata 21 og det nye bygget. Til gårdsrommet direkte via trapp fra Bankgata mellom det nye bygget og Storgata 41 eller via innkjøring til Bankgata 27.

Adkomst med bil for beboere som har parkeringsplass, blir via avkjøring fra Bankgata inn til parkeringskjeller under nybygg og gårdsrom. Nedkjøringsrampen fra Bankgata vil være overdekket og får et stopp-platå øverst for en god sikkerhet ved inn- og utkjøring.

Renovasjon

Tiltaket skal knytte seg til eksisterende Molok-anlegg som ligger i bakgården, mellom Bankgata 7 og 29.

Vann- og avløp:

Søknad om tilkobling til kommunalt VA-nett må sendes inn og være godkjent før arbeid med utvendige sanitæranlegg kan igangsettes, jf Lillehammer kommunes sanitærreglement.

Visuell utforming:

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetenes skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. pbl. § 29-2.

Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk, med hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelse i volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

Material og fargevalg:

Det benyttes hovedsakelig bindingsverk med trepanel i fasadene. Fasadevegger mot svalgang og gavlvegg mot Storgata 41 skal kles med brannsikre plater i samme fargetone som de panelkleddene veggene for å tilfredsstille brannkrav. Vinduskarmer og solavskjerming får fargetoner tilpasset fasadene for øvrig.

Den delen av taket som har saltak vil tekkes med teglstein eller båndteking mot gate og båndteking eller takpapp mot gårdsrom. Det flate taket vil bli benyttet til takterrasse, og tekkes med tretremer eller betongheller.

Det vises til uttalelse fra Seksjon for Kulturarv som viser til viktigheten av at det videre arbeides med detaljering og overganger, særlig i tilknytning til de historiske bygningene.

Det forventes at det benyttes materialer og detaljer med standard og kvalitet som skaper varige verdier, slik at tiltaket styrker og tilfører nye kvaliteter til sentrum.

Adresser til eiendommer og bygninger:

Adresser for eiendommen tilknyttes der hvor utrykningskjøretøy har mulighet for å komme fram. Eiendommen vil bli omadressert. Dette behandles av adressemyndigheten i egen sak.

Matrikkelinformasjon for eksisterende bygninger:

Gnr. 200/507

Adresse: Bankgata 21 A og B

Bygningsnummer: 12959090

Bygningstype: Butikk/forretningsbygning

Bebygd areal: Ikke registrert

Etasje	BRA (boligareal) i Matrikkelen -eksisterende	BRA som rives	BTA -eksisterende	BTA som rives
Kjeller K01	115 m ²	- m ²	Ikke registrert	- m ²
1. etg. H01	136 m ²	15 m ²	Ikke registrert	21 m ²
2. etg. H02	136 m ²	15 m ²	Ikke registrert	21 m ²
3. etg. H03	45 m ²	- m ²	Ikke registrert	- m ²

Bygningsnummer: 12295480

Bygningstype: Garasje/uthus/anneks til bolig

Etasje	BRA (annet) i Matrikkelen - eksisterende	BRA som rives
1. etg. H01	37 m ²	Er bygget revet tidligere ?

Gnr. 200/27

Adresse: Storgata 41

Bygningsnummer: 12298331

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bebygd areal: 167 m²

Etasje	BRA (annet) i Matrikkelen -eksisterende	BRA som rives	BTA -eksisterende	BTA som rives
Kjeller K01	80 m ²	- m ²	Ikke registrert	- m ²
1. etg. H01	93 m ²	47 m ²	Ikke registrert	60 m ²
2. etg. H02	157 m ²	7 m ²	Ikke registrert	9 m ²
Loft L01	150 m ²	- m ²		- m ²

Matrikkelinformasjon for nybygg:

Areal tomt: Gnr/bnr. 200/507 = 486,8 m², Gnr./bnr. 200/1989 = 174,8 m², Gnr/bnr. 200/27 = 485,6 m²

Nytt bebygd areal = 320 m²

Det registreres ingen ny pipe, tilknyttes fjernvarme.

Bygningstype: 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg

Vannforsyning: Offentlig

Avløp: Offentlig

Følgende bruksareal (BRA) og bruttoareal (BTA) for bygningen, oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	BTA i Matrikkelen
Kjeller K01	498 m ²	524 m ²
1. etg. H01	263 m ²	289 m ²
2. etg. H02	273 m ²	299 m ²
3. etg. H03	263 m ²	299 m ²

Boligspesifikasjon:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr *					
H01	01	46 m ²	2	X	1	1
H01	?	m ²				
H01	?	m ²				
H01	?	m ²				
H02	?	m ²				
H02	?	m ²				
H02	?	m ²				
H02	?	m ²				
H03	?	m ²				
H03	?	m ²				
H03	?	m ²				
H03	?	m ²				

*Løpenummer og mottatte opplysninger om den enkelte boenhet fylles inn ved adressering.

Tilsyn:

Det er ikke foretatt tilsyn i saken.

Tiltaksklasse:

I søknaden er tiltaket plassert i tiltaksklasse 2 og 3, og fremkommer av gjennomføringsplan.

Støyutredning:

Prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak innenfor kommunedelplan for det sentrale byområdet. Kap 4, «Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet», skal følges.

Ansvar:

Gjennomføringsplan datert 19.05.2025 med tilhørende erklæringer om ansvarsrett er mottatt.

Generelt: Ansvarsområder som ikke er oppført på gjennomføringsplan er ansvarlig søkeres ansvar jf. pbl. § 23-4, jamfør SAK § 12-2, c siste avsnitt. Dette gjelder også for senere innsendte gjennomføringsplaner. Er det avvik mellom gjennomføringsplan og ansvarserklæring(er) vil ansvarserklæringen være

bestemmende. Det må innsendes korrigeret ansvarserklæring og/eller gjennomføringsplan om det ikke er samsvar mellom disse. Kommunen behandler ikke erklæringer om ansvarsrett. Nye erklæringer og oppdaterte gjennomføringsplaner som innsendes, journalføres i byggesaken uten noen form for vedtak eller tilbakemelding til søker.

Gebyrer og avgifter

Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

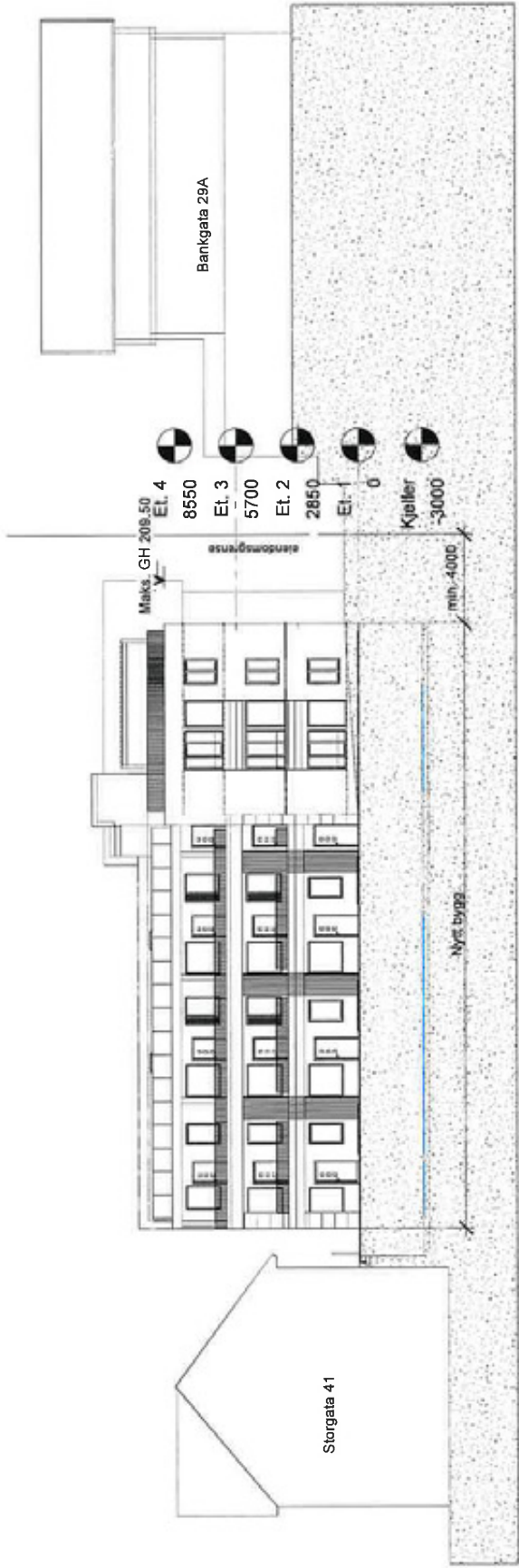
Med hilsen

Kari Senderud
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BANKGATA 21 AS



Rev.		Utløst		Dato	
Bankgata 21 AS		Målestokk		2025 05 01	
Bankgata 21, Lillehammer - Gnr200 / Bnr 507/27		1 : 200		TH	
Fasade Syd		Arkiterette		HSFH	
		A3		2024-03	
		Tegning nr.		Rev.	
		AFA 271 B			



LARKAS
ARKITEKTER

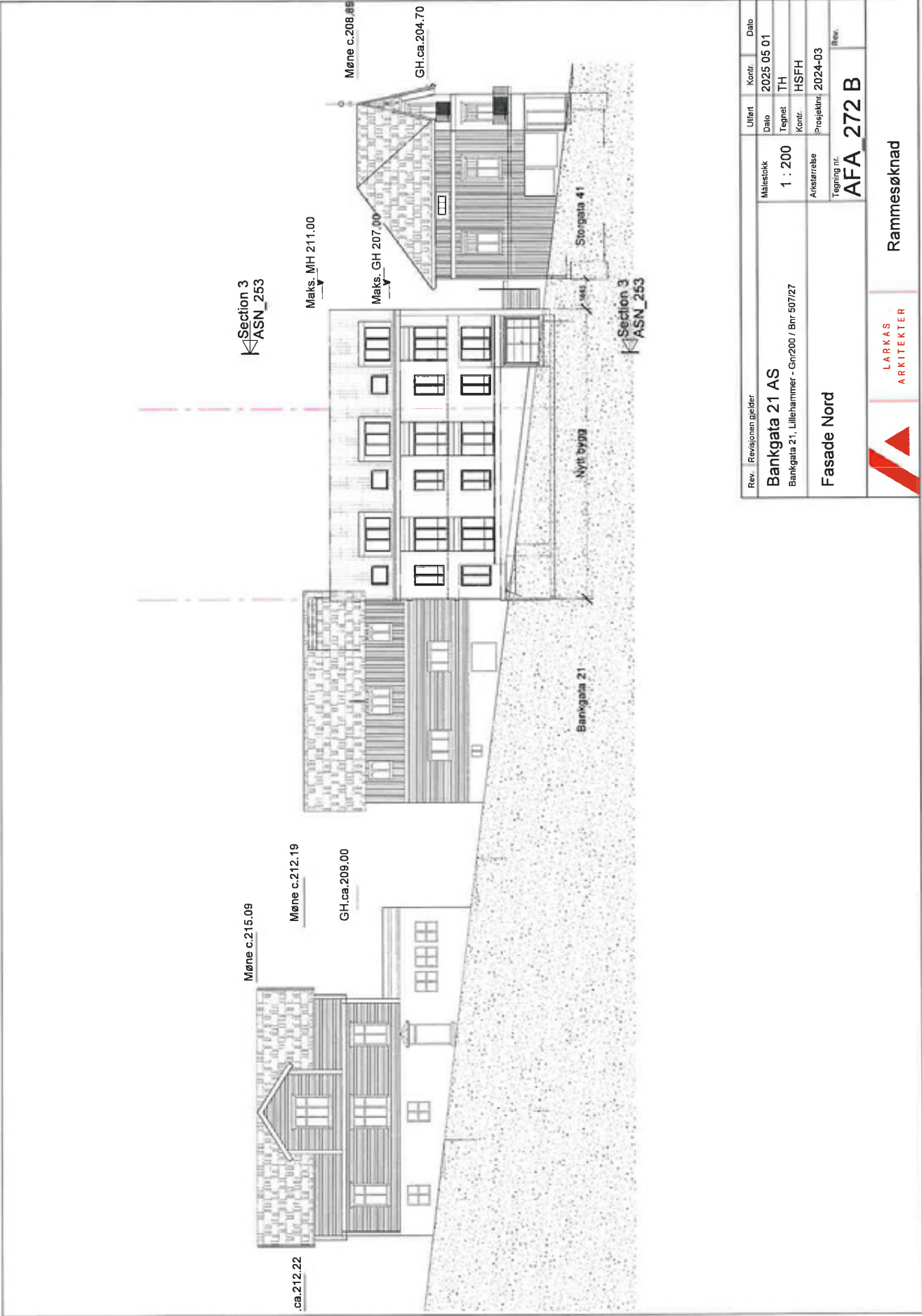
Rammesøknad



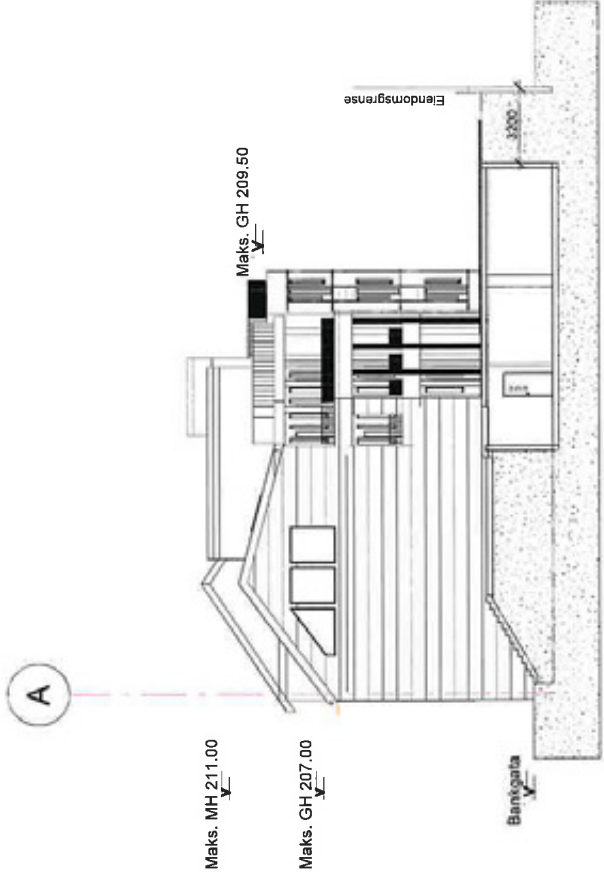
Rev. Rammesøknad gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Bankgata 21 AS		Dato	2025 05 01	
Bankgata 21, Lillehammer - Gnr/200 / Bnr 507/27		Tegnet	TH	
		Kontr.	HSFH	
Fasade Syd		Arksterrelse	A3	2024-03
		Tegning nr.	AFA 271	Rev.
		Rammesøknad		

U:\Bankgata 21A og B\Tegning\Anmeldelseslegning\TH\Revit\TH\Bankgata 21_Rammesøknad_Revit_TH_2025 05 07_recup Base H21c.rvt

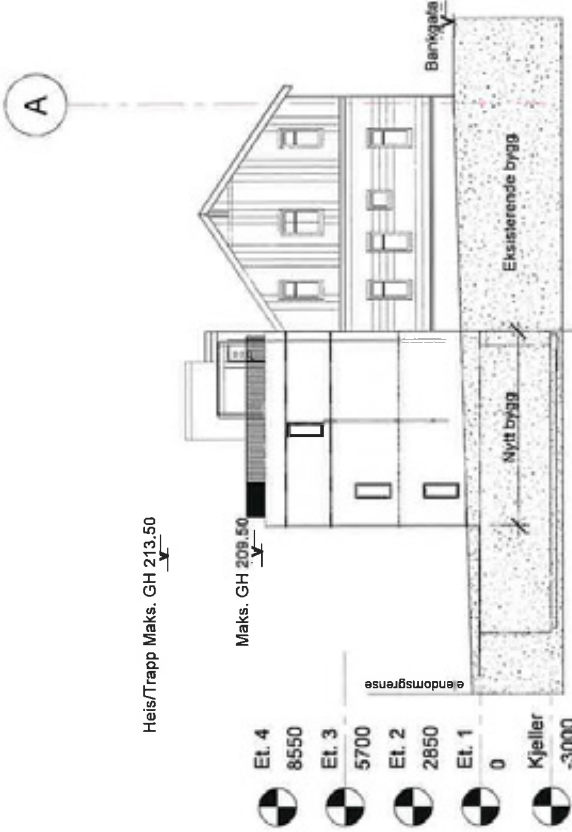
Et 85
Et 57
Et 28
Et
Kjel -30



06.05.2025 14:18:48



Fasade Vest
1 : 200

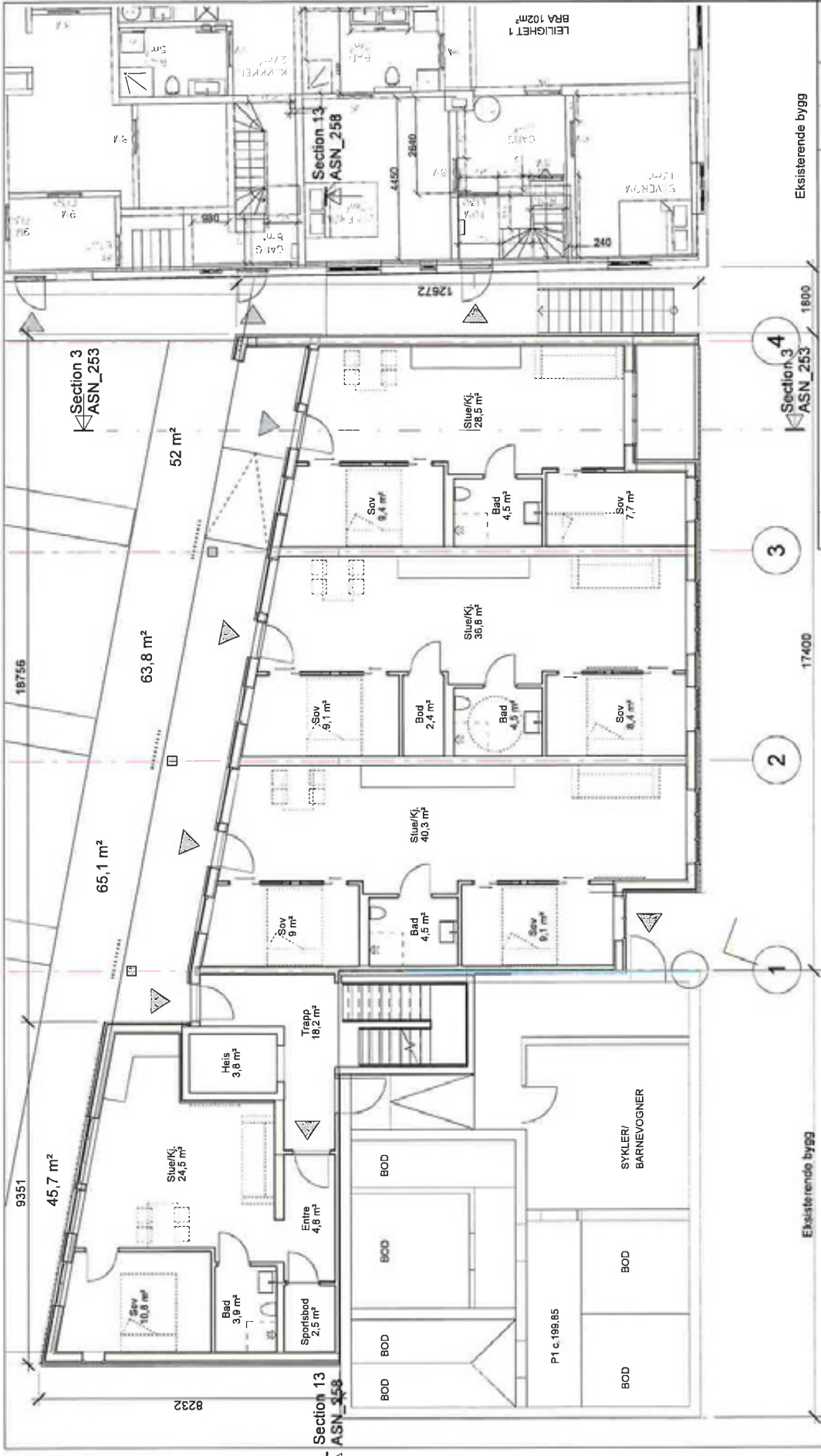


Fasade Øst
1 : 200

Rev. Rammesøknad gjelder		Lifert.	Kontr.	Dato
Bankgata 21 AS		Dato	2025 05 01	
Bankgata 21, Lillehammer - Gnr200 / Bnr 507/27		Tegnet	TH	
		Kontr.	HSFH	
Fasader Vest + Øst		Arkiterelle	2024-03	
		Tegning nr.	AFA 276	Rev.
		Rammesøknad		



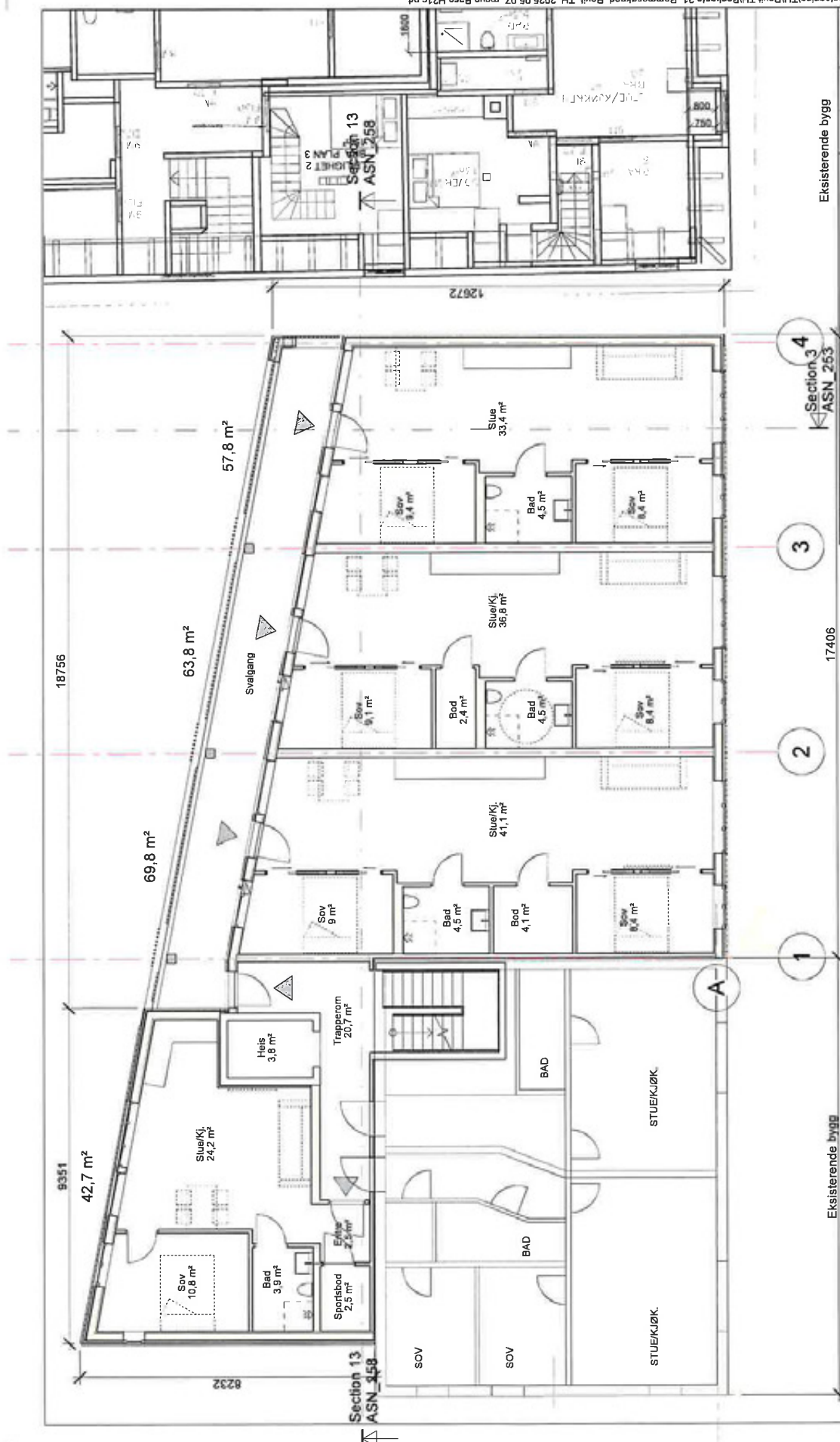
Rammesøknad



Rev.		Revisjonen gjelder		Eksisterende bygg	
Bankgata 21 AS		Målestokk		Ullent	
Bankgata 21, Lillehammer - Gnr200 / Bnr 507/27		1 : 100		Dato	
Plan 1		Tegnet TH		2025 05 01	
		Konfr. HSFH		Prosjekt nr.	
		A3		2024-03	
		Tegning nr.		Rev.	
		APL 201			
				Rammesøknad	

LARKAS
ARKITEKTER





Eksisterende hunda

17406

SECTION 3
ASN 253

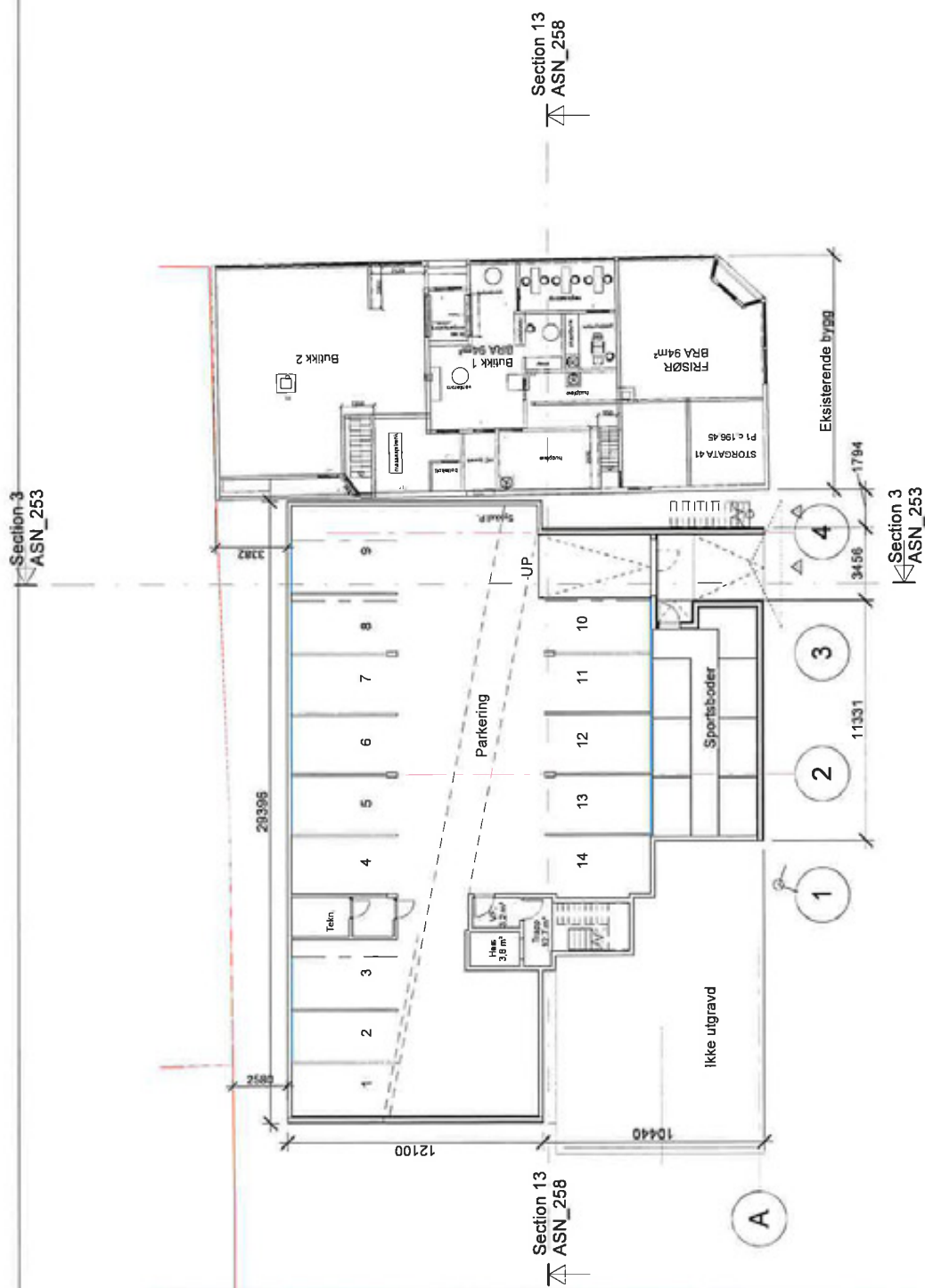
SECTION 3
ASN 253

SECTION 3
ASN 253

SECTION 3
ASN 253

Eksisterende bygg

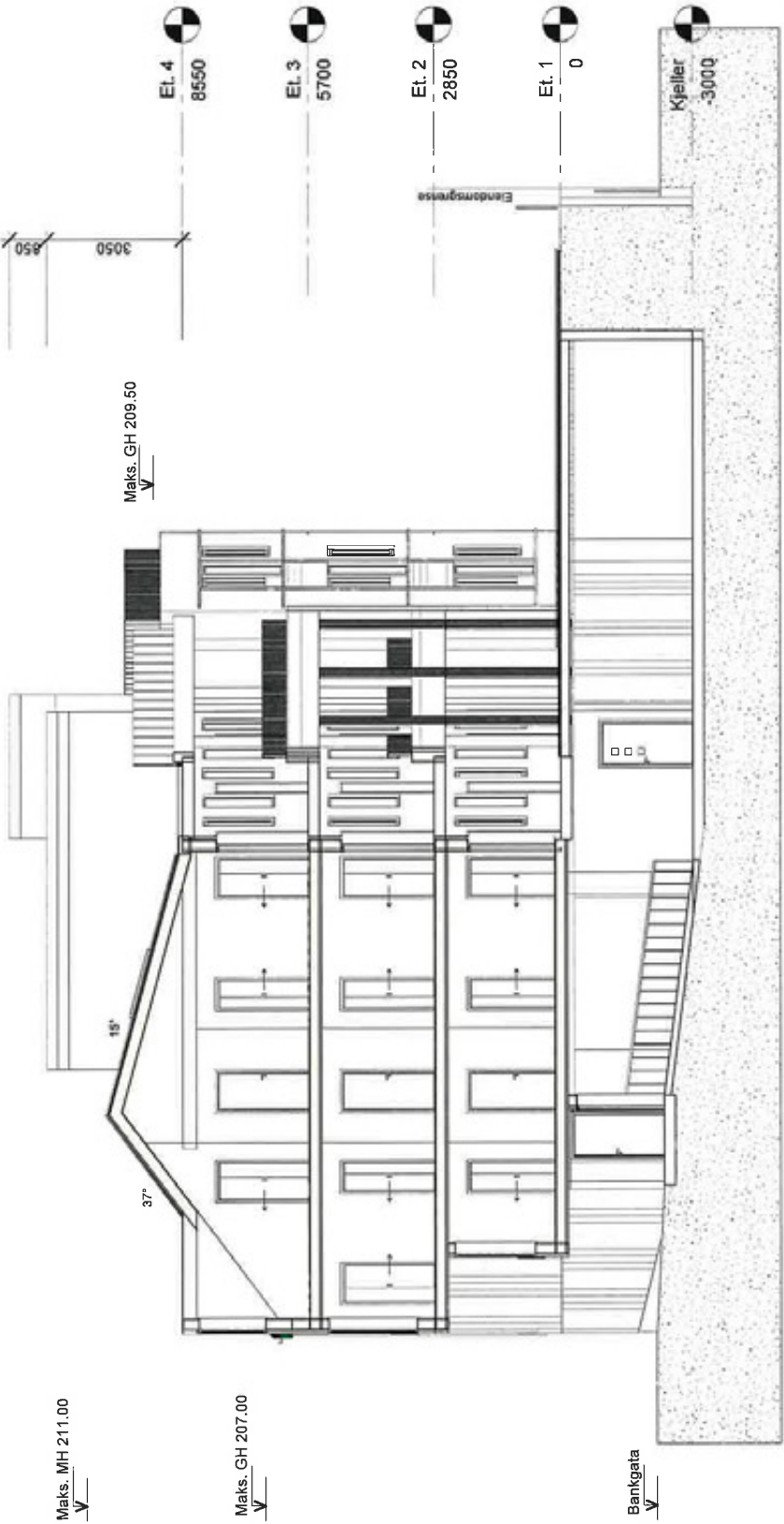
[illegible]



Rev.	Plannummer og dato		Uffert	Kontnr.	Dato
	Bankgata 21 AS	Målestikk			2025 05 01
	Bankgata 21, Lillehammer - Gnr200 / Bnr 50727	1 : 200	Tegnet	TH	
			Kontnr.	HSFH	
		Ankerrelase A3	Plan nr.	2024-03	
		Tegning nr.			Rev
	Plan Kjeller		APL 205 B		

Rammesøknad

LARKAS
ARKITEKTER

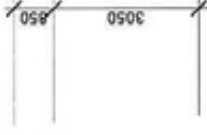


Maks. MH 211.00
V

Maks. GH 207.00
V

Bankgata
V

Maks. GH 209.50
V



Et. 4
8550

Et. 3
5700

Et. 2
2850

Et. 1
0

Kjeller
-3000

Rev. / Revisjon / gnr		Utløst	Kontr.	Dato
Bankgata 21 AS		Dato	2025 05 01	
Bankgata 21, Lillehammer - Gnr200 / Bnr 507/27		Tegnet	TH	
		Kontr.	HSFH	
		Prosjekt nr.	2024-03	
Snitt 3		Tegning nr.	ASN 253	Rev.
		Rammesøknad		



LARKAS
ARKITEKTER

Rammesøknad

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 507 i 3405 LILLEHAMMER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

28.01.2026 kl. 11.04

Oppdatert per

28.01.2026 kl. 11.02

Adresse (r) :

Gateadresse: **Bankgata 21 A**

Gatenr: **1160**

Kommune: **LILLEHAMMER**

Postkrets: **2609 LILLEHAMMER**

Gateadresse: **Bankgata 21 B**

Gatenr: **1160**

Kommune: **LILLEHAMMER**

Postkrets: **2609 LILLEHAMMER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/141654-1/200 03.02.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 400 000

Omsetningstype: Fritt salg

BANKGATA 21 AS

ORG.NR: 826 087 242

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1971/7204-1/17 23.10.1971 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Forpliktelse i h.h.t. bygningsloven.

2019/172092-1/200 11.02.2019 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1684 FNR: 0
SNR: 7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/141762-1/200 03.02.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 8 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530

GRUNNDATA

901246-1/17

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

2020/1142089-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0501 GNR: 200 BNR: 507

2025/1229918-1/200 14.10.2025 **SAMMENSLÅING**
07:01

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1989
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

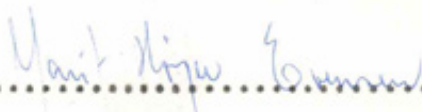
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dagbok nr. 7204 23 OKT. 1971
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembeteERKLÆRING.

I anledning av at bygningssjefen ved brev av 29.9.71 har gitt tillatelse til oppføring av en garasje på eiendommen Bankgt. 15 i Lillehammer, erklærer undertegnede for seg og etterkommende eiere å være forpliktet til, for egen regning, straks å fjerne garasjen når bygningsrådet måtte forlange det.

Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

LILLEHAMMER, den 14/10-71.....


.....
Marit Høyer Evensen.

Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

Innsenders navn (rekipient) ² Bankgata Utvikling AS, c/o Romsås Prosjekt AS		 Doknr.: 172092 Tinglyst: 11.02.2019 STATENS KARTVERK
Adresse Storgt. 16 b		
Postnummer 2609	Poststed Lillehammer	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 912 080 161	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
HR EIDSIVA AS	988581151
BANKGATA UTVIKLING AS	912080161

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0501	LILLEHAMMER	200	507		
0501	LILLEHAMMER	200	1923		

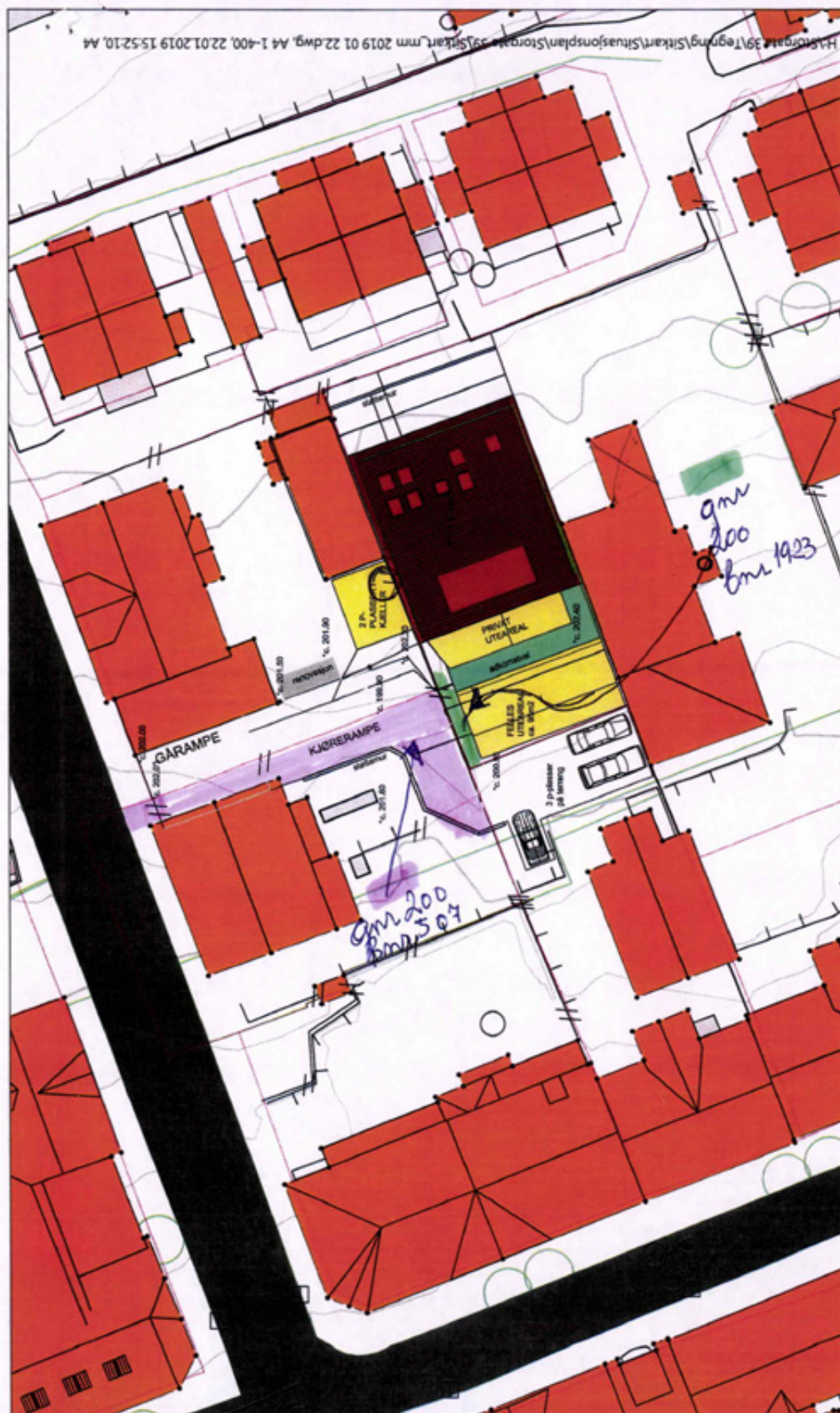
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	0501	LILLEHAMMER	200	1684		1-7
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 30/1 2019	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ Hans Romsås Tore Vangskjær
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettighetshaver gis adkomsrett som inntegnet på vedlagte kart.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Kostnadsfordelingen for drift, vedlikehold og reparasjoner av adkomstvei skal skjse i henholdt tilnærmere avtale mellom brukerne av veien.	
6. Underskrifter	
Sted og dato <i>Lillehammer 30/1-2019</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Hans Romsås</i> <i>Tore Kvangstein</i>

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



LARKAS ARKITEKTER Elvegata 19 - 2609 Lillehammer TEL 91 24 67 50 / arkitekt@larkas.no www.larkas.no		-BANKGATA UTVIKLING AS		Tagningstype SITUASJONSPLAN / UTMUSPLAN ANM. TEKN. ENDRING AV GITT TILLATELSE / IG 1		G.nr./B.nr. 200/1923	Mål 1:400/A4	Dato 2019 01 22
				Prosjekt 2017-36	Tegning APL 100	A		

Notater

Notater

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Kjøpsbekreftelse

Bindende kjøpsbekreftelse på eiendommen

Bankgata 21, 2609 LILLEHAMMER

Gnr. 200, bnr. 507 i kommune. Oppdragsnr. 0010255001 / Lars Balstad Karlsen

Kjøpesum iht. prisliste kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til Kjøpesum).

Eventuelle forbehold: _____

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 gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse 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 kjøpsbekreftelse 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)



*Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man
gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg
en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår
førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss
hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!*

