PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BAKKALYKKJA 13C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

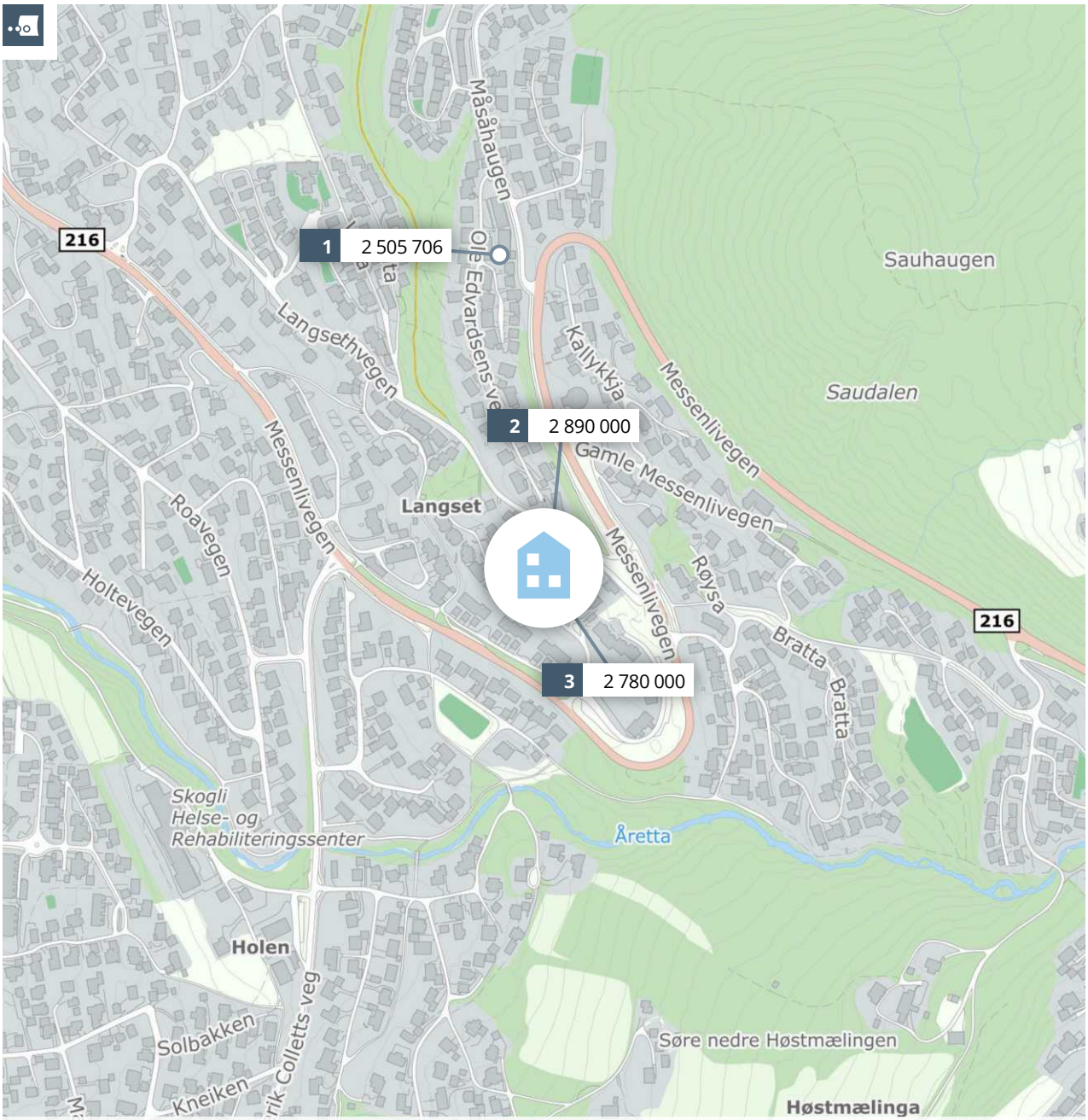
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKALYKKJA 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 21.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkalykkja 13 C, 2614 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 66 BNR 14 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HOLTESKOGEN

Verdivurdert til

2 600 000

0	2 600 000	37 681
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	2 449
Formue	56 003
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Edvardsens veg 4 E 53 m² 1979 1. etg 1 sov			11.04.2025	2 500 000	**2 500 000**	5 706	2 505 706	**47 277**
2	Bakkalykkja 13 E 71 m² 1900 2. etg 2 sov			06.10.2021	2 990 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**40 704**
3	Bakkalykkja 13 B 71 m² 1900 2. etg 2 sov			02.07.2021	2 780 000	**2 780 000**	0	2 780 000	**39 155**

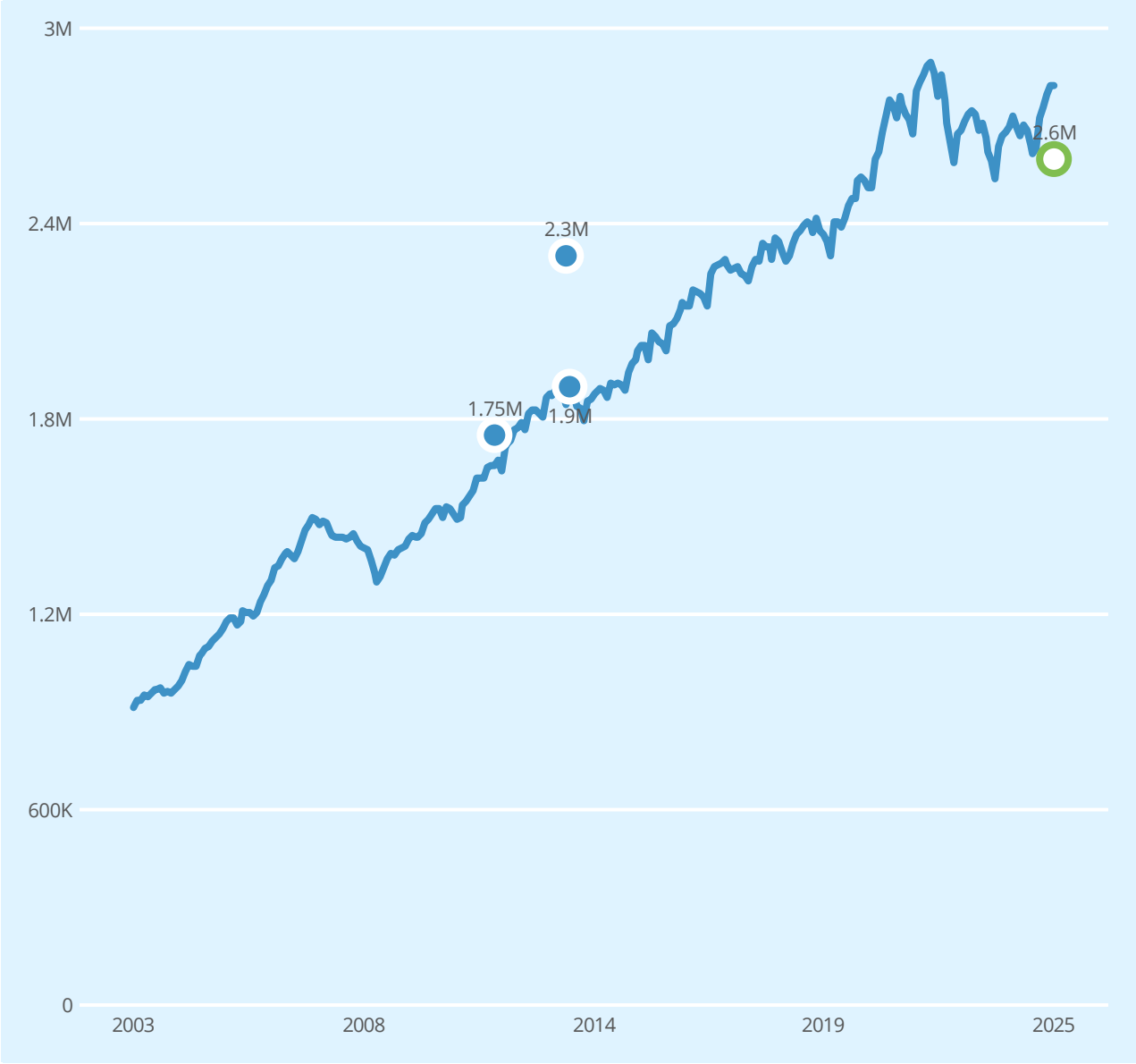
Pen og velholdt leilighet

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2018		09.02.2018	-	2 090 000	-	2 090 000	2
24.06.2013	06.08.2013	17.09.2013	1 950 000	1 900 000	0	1 900 000	
23.10.2011	11.07.2013		2 300 000	2 300 000	0	2 300 000	
12.09.2011	12.10.2011	04.11.2011	1 750 000	1 750 000	0	1 750 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i HOLTESKOGEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

2.7M
2.6M
2 550 000 Prisantydning i snitt
2.5M
2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i HOLTESKOGEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2 804 000 Prisantydning i snitt
2 662 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 386 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd
42 234 HOLTESKOGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
37 681 Bakkalykkja 13 C Totalpris 2 600 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bakkalykkja 13 C, 2614 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 66, bnr. 14, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1118 **Referansenummer:** TU5486

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1. etasje i sameiet Villa Langseth, tidligere Langseth hotell.
Hotellet ble omgjort til leiligheter i 2007.

Boligen har fått flere TG2 og det ble ikke funnet avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Nedløp og beslag i metall.
Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass fra 1986 og 2005.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Platting på mark bygget i treverk med rekkverk bygget i mur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har strie. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malt formpresset dør og en skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm.

Varmekabler var ikke i drift ved befaring og er ikke funksjonstestet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har felles brannvarslingsanlegg, sprinkler anlegg og brannslange i kjøkkenskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

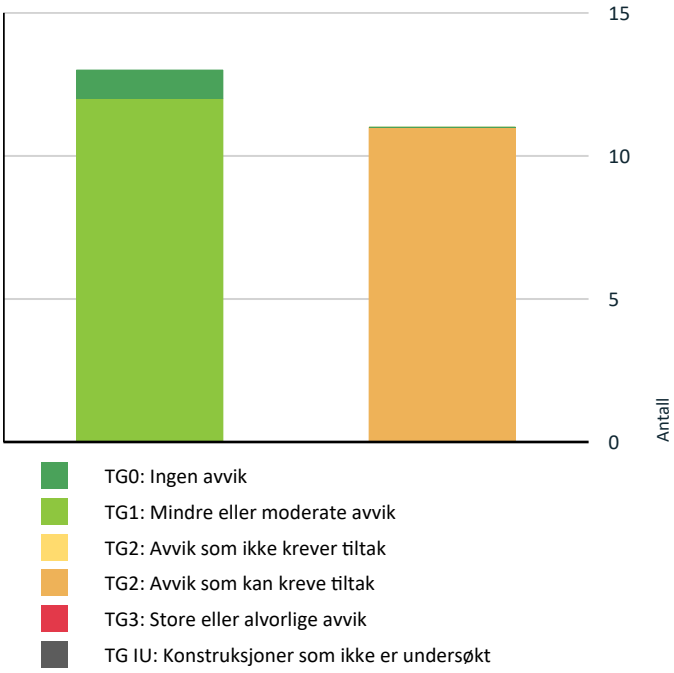
Det er tegnet inn kontor/ sovealkove til høyre når man kommer inn i leiligheten, dette er kun ett åpent rom i dag.

Det er fremvist ferdigattest for bruksendring av bygget til leiligheter, datert 30.03.2010.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1900. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Utvendig terrasse er vasket og beiset våren 2025 ved hjelp av egeninnsats.
2025	Vedlikehold	Dusjkabinett ble i 2025 byttet med egeninnsats.
2024	Modernisering	Sameiets felles varmtvannsberedere i kjeller ble byttet i 2024 av firmaet GK Rør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.
Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

konsekvens er større vann/ fukt belastning på mur.

Tilstandsrapport



Nedløp til terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning med ukjent årstall.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Panel fra terrasse mot hovedinngang går stedvis nesten helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Trekledning som er nærme terreng har større sjanse for kapillært oppsug i panel-ender. Konsekvensen av dette er risiko for fukt og råteskader nederst på panel.



Panel s er nærme terreng.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass fra 1986 og 2005.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på mark bygget i treverk med rekkverk bygget i mur.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har strie. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert flere riper i gulvet.
-Det er en del knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Tiltak for å fjerne riper kan være sliping av gulv. Det bør undersøkes om gulvet kan slipes før tiltak.
-Knirk kommer ofte av mykt underlag som gir bevegelse i treverket. Skal man bli kvitt knirken må det legges nytt gulv, med nytt underlag.


Riper i gulv.


Riper i gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i ett område med høy aktsomhet for radon i likhet med store deler av Lillehammer by.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.


Aktosmhetskart for radon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt formpresset dør og en skyvedør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert enkelte riss i fuger bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å følge med på eventuell utvikling i riss i fuger, da dette kan indikere bakenforliggende fuktskader.



Riss i fuger bak dusjkabinett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm.

Tilstandsrapport

Varmekabler var ikke i drift ved befaring og er ikke funksjonstestet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett, med tanke på alder.



Sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i emaljenpå servant.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Riss i emaljen er kun en kosmetisk skade og har ingen konsekvens utover dette.



Riss i emaljen på servant.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut.
For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført hulltaking på vegg mot bad, men det viste seg å være en tømmervegg i konstruksjonen.

Det ble i steden utført fuktsøk på overflater og det ble funnet forhøyede målinger av fukt nederst på vegg bak dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt forhøyede verdier av fukt med overflatesøk nederst på vegg bak dusjkabinett. Området var veldig lokalt helt nederst inntil hjørne mot vest (mot tilstøtende bad/vaskerom).

Merknad: Fuktsøk er ikke en fuktmåling og metall vil kunne gi falske forhøyede verdier.

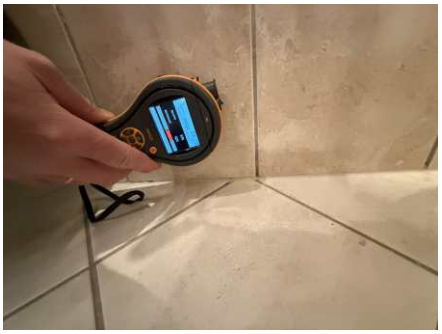
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhøyede fuktsøk kan indikere bakenforliggende fuktskader, og det anbefales nærmere undersøkelser. Til info så er det bad på motsatt side av veggen som tilhører en annen leilighet, det kan ikke utelukkes at det er utettheter på denne siden.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på vegg bak dusj.



Fuktsøk på vegg bak dusj.



Fuktsøk på gulv i dusjsonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres.



Manglende ventilering på soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som borettslaget/ sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Det er av den grunn ikke undersøkt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremvist samsvarserklæring på:

   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Sikringsskap i fellesgang med hovedsikring for leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har felles brannvarslingsanlegg, sprinkler anlegg og brannslange i kjøkkenskap.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

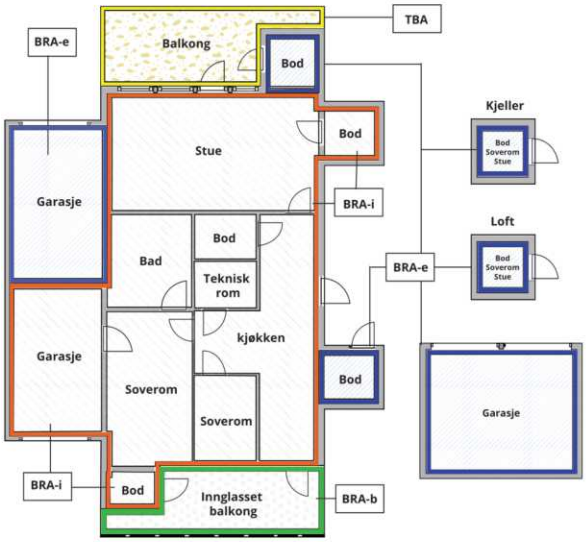
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69			69	10
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**10**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Spisestue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er tegnet inn kontor/ sovealkove til høyre når man kommer inn i leiligheten, dette er kun ett åpent rom i dag.

Det er fremvist ferdigattest for bruksendring av bygget til leiligheter, datert 30.03.2010.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	66	14		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkalykkja 13 C

Hjemmelshaver
Thoner Halvor Korbøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har adresse Bakkalykkja 13c som er ca. 2 km øst og opp for Lillehammer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP560893			

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Tegninger og kommunal info.		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Energiattest		Innhentet og levert til megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TU5486

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251177

Selger 1 navn
Halvor Korbøl Thoner

Gateadresse
Bakkalykkja 13C

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP560893

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251177

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sameiets felles varmtvannsberedere i kjeller ble byttet i 2024 av firmaet GK Rør.

Arbeid utført av: GK Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var arbeider av fagfolk på taket til sameiet for noen år tilbake. Det ble da gjort noen utbedringer. Dette var ikke i tilknytning til leilighet 105, og jeg var ikke berørt/involvert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvendig terrasse er vasket og beiset våren 2025 ved hjelp av egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251177

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal bygges på nabotomten. Leiligheten/sameiet vil i fremtidig bygg få tildelt hver sin innvendige garasjeplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251177

Tilleggskommentar

Dusjkabinett ble i 2025 byttet med egeninnsats. Det er ikke gjort endringer på rør/våtromsmembran. Dusjkabinettet står på gulv/vegger med våtromsmembran og med fall mot sluk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251177

E-Signing validated

secured by nets

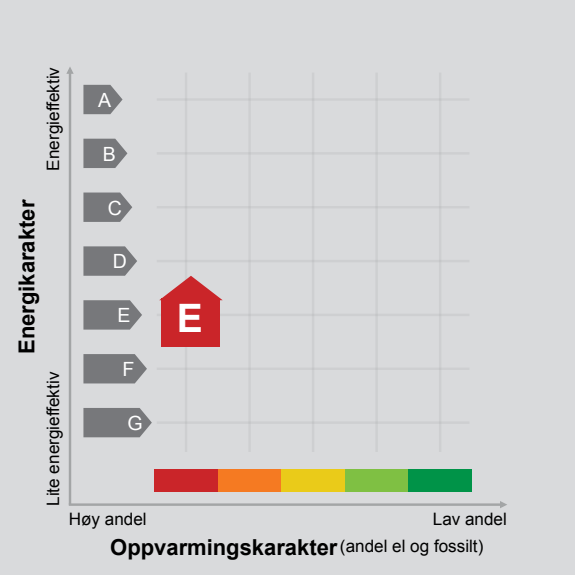
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor K. Thoner	a97b23bc375d0a234a6713cb50ac8c7697449255	07.05.2025 16:18:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251177

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkalykkja 13C
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7477503
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-123461
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 300 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligopplysninger:

Sameie Villa Langseth	V³r ref.:	1428/5	Fødselsdato eier: 09.07.1991
Bakkalykkja 13 C	Type:	Boligsameie	
2614 LILLEHAMMER	Eiere:	Halvor Korbøl Thoner	
Organisasjonsnr: 995 514 745	Seksjonsnr:	5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 449

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 299
Tilleggsytelser:	Avsetning til fremtidig vedlikehold	150

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anders Godtland Noem
Adresse:	Bakkalykkja 13 B
Postnr/-sted:	2614 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 91839215
E-post:	villa.langseth@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 089
Annen formue:	56 003	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2008		
G³rds/bruksnr:	66/14 - seksjon:5		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2097

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560893

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2008			SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom+kjøkken		

Boligopplysninger:

Sameie Villa Langseth	V³ r ref.:	1428/5	Fŋdselsdato eier:	09.07.1991
Bakkalykkja 13 C	Type:	Boligsameie		
2614 LILLEHAMMER	Eiere:	Halvor Korbŋl Thoner		
Organisasjonsnr: 995 514 745				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

(fastsatt av hjemmelshaver etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31. Endret på årsmøtet 10. april 2019.)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameie Villa Langseth, org.nr. 995 514 745

§ 2

Eiendommen

Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 66, bnr. 14 i Lillehammer kommune. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og seksjonerte tilleggsdeler. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Terrasse/balkong

De deler av eiendommen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler iberegnet, er fellesarealer.

§ 3

Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rådighet over sin eierseksjon med de begrensinger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs/leietakers navn og fødselsnummer.

Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

§ 4

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens tilleggsdeler.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- Inventar/utstyr, som vannklosett, badekar, vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap, fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
- Rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten
- Vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk.

Innvendig forandring av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldende lover/forskrifter, eller medfører ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner. Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen for øvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner, etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

Fellesanleggene- og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jf. eierseksjonsloven § 25. Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

§ 5

Ytre vedlikehold av bebyggelsen, fellesarealene og tekniske installasjoner til felles bruk som går gjennom bruksenheter er sameiets ansvar.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles anlegg, så som brannvarslingsanlegg.

Sameiet har vedtatt husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 7

Ansvar for fellesutgifter

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameierbrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 30. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

§ 8

Betaling av andel av fellesutgifter

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 9

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet begrenset til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 10

Styret

Sameiet ledes av et valgt styre bestående av tre medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styreleder velges særskilt. Det skal velges et varamedlem til styret. Styreleder og styremedlem velges for 2 år. Varamedlem velges for ett år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er tilstede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

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

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

§ 11

Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har et husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

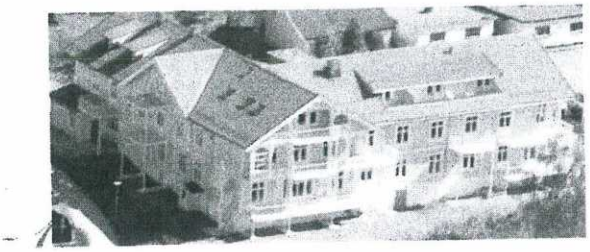
Årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og eventuelt revisor og behandle vederlag til styret.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonslovens § 49 annet ledd at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

§12

Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



Sameiet Villa Langseth

Husordensregler

Vedtatt på Sameiemøtet .....

1. Fellesarealer, herunder gårdsplass, trappeoppgang, korridorer, og felles kjeller, må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som innbo, sportsartikler bilhjul og lignende. Fellesarealer skal holdes rene i henhold til vaskelistene, skulle det oppstå noe søl utover det , tas det med en gang. Det skal ikke settes igjen ølbokser og lignende i fellesarealer/uteplass og parkeringsplass. Sykler kan inntil videre stå under terrassen til 101.

2. Det er ikke tillat å anbringe større installasjoner til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer uten godkjenning av styret.

3. Det er ikke tillat å foreta ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets fasade mht form og farge, uten styrets godkjenning. Dette gjelder også fastmontert solavskjerming. Det er ikke tillatt med parabolantenner.

4. Alle ytterdører til trappeoppgang og kjeller skal være låst.

5. De som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere. Husdyr ut over hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret.

6. Tøy og annet utstyr som tørkes /luftes, skal ikke henge vesentlig høyere enn rekkverket på balkongen. Ellers må det vises hensyn ved risting av tepper, sengetøy osv.

7. Den enkelte beboer skal holde kjellerbod ren, og skal tømmes helt ved eventuell flytting.

8. Uten styret godkjenning, er det forbudt å henge opp plakater og oppslag på eiendommen.

9. Leiligheten med fellesareal samt uteområdene må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres av støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være nattero i leilighetene. Det må ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det være fest i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slik varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overfor nevnte regel om nattero. Etter tredje gangs skriftlig klage angående sjenanse, kan styret iverksette utkastelsesbegjæring.

10. Når representant for styret må påkalle ikke beboende leilighetseiers oppmerksomhet ved brudd på husordensregler eller vedtekter, belastes et gebyr på kr. 3.000,- fra sameiet til leilighetseier.

11. Før en leilighet legges ut for salg eller avtale om utleie inngås, plikter selger/utleier å gi skriftlig beskjed til styret. Personalia til leietager må oppgis til styret ved utleie.

12. De respektive seksjonseiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

13. Brudd på husordensregler eller utilbørlig oppførsel som fører til skade på eiendommen og andres eiendeler fører til erstatningsansvar for leilighetseier.

14. Eventuell klage for brudd på husordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Villa Langseth onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Bakkalykkja 13 C, Svein Larsens leilighet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sissel Flaa

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sissel Flaa

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Borghild Granheim Herfindal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 10 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Informasjon om inntekt ved salg av tomt

Ulempekompensasjon fra Langseth Utvikling på kr 671000,- + renter er mottatt.

Etter rådføring med advokat og forretningfører har styret vedtatt at halvparten av summen på 671000,- + forsinkelsesrenter skal innberettes som gevinst på salg av tomt, mens de resterende 50% skal stå oppført som ulempekompensasjon.

Dette gjøres for å lette på de skattemessige følgene for hver enkelt andelseier, ettersom tomteverdien var satt til 0,-

Men merk at det blir en skattemessig belastning per sameier ut i fra sameiebrøk. Man kan finne sin sameiebrøk i grunnboka.

- 22% skatt
- totalt 1193kvm
- Pris per kvm: 280,-

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Orientering om byggetrinn 2

Informasjon fra Langseth Utvikling:

- Langseth Utvikling AS planlegger å sende ut en "flyer" / teaser i løpet av februar/begynnelsen av mars..
- Riving av bestyrerboligen tenker vi at gjøres rett i forkant av byggestart.
- Salgsstart igangsettes så snart vi ser at interessen i markedet er tilfredsstillende
- Byggestart håper vi på kan bli før året er slutt.
- Informasjonsskilt tenkes satt opp før utsending av flyer og teaser i begynnelsen av mars-24.
- Landingsside/hjemmeside for Langseth-prosjektet: https://www.langseth-lillehammer.no/

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Svein Normann Larsen

Vedtak:

Valgt ble: Svein Normann Larsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg er:

Anne Kathrine Hagen

Vedtak:

Valgt ble: Anne Kathrine Hagen for 1 år.

Protokoll for Sameie Villa Langseth

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Borghild Granheim Herfindal (sign.)	21.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Villa Langseth torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Villa Langseth, leilighet 103.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sissel Flaa

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sissel Flaa

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders Godtland Noem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Godtland Noem for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Håvard Svingen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Arnt Sandvoll for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Svingen for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite

Protokoll for Sameie Villa Langseth

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Anders Godtland Noem (sign.)	28.03.2025



INNKALLING 2024

Sameie Villa Langseth

Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00
Bakkalykkja 13 C, Svein Larsens leilighet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameie Villa Langseth

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Bakkalykkja 13 C, Svein Larsens leilighet

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Informasjon om inntekt ved salg av tomt
- 5.2 Orientering om byggetrinn 2

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 10000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Styrehonorar på kr 10000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Informasjon om inntekt ved salg av tomt

Ulempekompensasjon fra Langseth Utvikling på kr 671000,- + renter er mottatt.

Etter rådføring med advokat og forretningfører har styret vedtatt at halvparten av summen på 671000,- + forsinkelsesrenter skal innberettes som gevinst på salg av tomt, mens de resterende 50% skal stå oppført som ulempekompensasjon.

Dette gjøres for å lette på de skattemessige følgene for hver enkelt andelseier, ettersom tomteverdien var satt til 0,-

Men merk at det blir en skattemessig belastning per sameier ut i fra sameiebrøk. Man kan finne sin sameiebrøk i grunnboka.

- 22% skatt
- totalt 1193kvm
- Pris per kvm: 280,-

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Orientering om byggetrinn 2

Informasjon fra Langseth Utvikling:

- Langseth Utvikling AS planlegger å sende ut en "flyer" / teaser i løpet av februar/begynnelsen av mars..
- Riving av bestyrerboligen tenker vi at gjøres rett i forkant av byggestart.
- Salgsstart igangsettes så snart vi ser at interessen i markedet er tilfredsstillende
- Byggestart håper vi på kan bli før året er slutt.
- Informasjonsskilt tenkes satt opp før utsending av flyer og teaser i begynnelsen av mars-24.
- Landingsside/hjemmeside for Langseth-prosjektet: https://www.langseth-lillehammer.no/

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Godtland Noem
Styremedlem, Svein Normann Larsen
Styremedlem, Håvard Svingen
Varamedlem, Anne Kathrine Hagen

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem på valg er:

Svein Normann Larsen

Forslag til vedtak: Svein Normann Larsen velges som styremedlem for ytterligere 1 år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Svein Normann Larsen velges som styremedlem for ytterligere 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem på valg er:

Anne Kathrine Hagen

Forslag til vedtak: Anne Kathrine Hagen velges som varamedlem for ytterligere 1 år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Anne Kathrine Hagen velges som varamedlem for ytterligere 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³ rsregnskap	15 604	100 701
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	711 708	-56 263
Endringer i andre langsiktige poster	26 727	-28 834
B. Endring arbeidskapital	738 435	-85 097
C. Arbeidskapital	754 039	15 604
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	816 212	76 516
Kortsiktiggjeld	-62 173	-60 912
C Arbeidskapital	754 039	15 604

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

Resultatregnskap 2023 Sameie Villa Langseth

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	433 356	396 408	433 349	514 619
Sum leieinntekt		433 356	396 408	433 349	514 619
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	335 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	335 500	0	0	0
Sum annen inntekt		671 000	0	0	0
Sum inntekt		1 104 356	396 408	433 349	514 619
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	1 410	1 410	1 410	1 410
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		120 591	129 325	120 000	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	53 929	52 673	37 600	58 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	387	1 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	66 330	117 494	73 000	100 000
Forretningsførerhonorar		37 817	36 752	37 828	40 000
Andre honorar		2 020	645	0	0
Forsikringer		118 869	105 193	118 869	133 371
Andre kostnader		1 171	1 132	1 200	1 200
Sum kostnad		412 137	455 010	401 407	475 281
Driftsresultat		692 219	-58 602	31 942	39 338
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 489	2 339	0	2 000
Netto finansposter		-19 489	-2 339	0	-2 000
Årsresultat		711 708	-56 263	31 942	41 338
Andre overføringer		-26 727	28 834	27 000	0
Overført sameiekapital		738 435	-85 097	0	0
SUM OVERFØRINGER		711 708	-56 263	27 000	0

Balanse 2023 Sameie Villa Langseth

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	192 728	219 455
Sum anleggsmidler		192 728	219 455
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 220	0
Andre kortsiktige fordringer		4 562	3 895
Forskuddsbetalte kostnader		36 775	33 933
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		769 655	38 688
Sum omløpsmidler		816 212	76 516
SUM EIENDELER		1 008 939	295 970

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		192 728	219 455
Annen egenkapital		754 039	15 604
Sum opptjent egenkapital		946 767	235 059
Sum egenkapital	9	946 767	235 059
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 471	43 974
Annen kortsiktig gjeld		16 702	16 938
Sum kortsiktig gjeld		62 173	60 912
Sum gjeld		62 173	60 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 008 939	295 970

Sted:_____ Dato:_____

Anders Godtland Noem Styreleder	Håvard Svingen Styremedlem	Svein Normann Larsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet best³ r av 15 Boligseksjoner
Sameiet er oppfŋrt p³ gnr. 66 b.nr 14 i 2405 Lillehammer Kommune. Tomten er p³ 4070 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP560893.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets l³ n.
Nedkvitteringen inntektsfŋres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³ n.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	406 356	369 408
3625 Til fremtidig vedlikehold	27 000	27 000
Sum	433 356	396 408

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2023	2022
3892 Salg av tomt	335 500	0
Sum	335 500	0

Konto 3892 gjelder salg/kompetanse fra utbygger for tomt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	335 500	0
Sum	335 500	0

Konto 3999 gjelder salg/kompetanse fra utbygger for tomt.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	10 000	10 000
Sum	11 410	11 410

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6340 Heisalarm	3 101	1 469
6341 Brannalarm	15 794	22 439
6390 Andre driftskostnader	0	193
6391 Snøm³king/strøing/feiing	35 034	22 688
6392 Containerleie/tømming	0	4 765
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 119
Sum	53 929	52 673

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l.	0	387
Sum	0	387

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	29 003	0
6602 Vedlikehold VVS	3 225	0
6611 Vedlikehold heiser	18 531	44 815
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 571	61 550
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	1 129
Sum	66 330	117 494

Note 8 - đremerkede midler

Konto 1395 er ŋremerket fremtidig vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	219 455	-26 727	192 728
¡ rets resultat	15 604	738 435	754 039
Sum opptjent egenkapital	235 059	711 708	946 767
Sum egenkapital	235 059	711 708	946 767

Resultat og balanse med noter for Sameie Villa Langseth.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Villa Langseth

Styreleder	Anders Godtland Noem (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Svein Normann Larsen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Håvard Svingen (sign.)	21.02.2024

Årsmelding 2023 - Sameie Villa Langseth

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Godtland Noem
Styremedlem, Svein Normann Larsen
Styremedlem, Håvard Svingen
Varamedlem, Anne Kathrine Hagen

Styret i Sameie Villa Langseth består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameie Villa Langseth er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameie Villa Langseth ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 995514745 Sameie Villa Langseth består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameie Villa Langseth er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560893. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Alt 1 Sameie Villa Langseth bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Sameie Villa Langseth har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Sameie Villa Langseth har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Egenkontroll bygning
- Ekstern kontroll el-anlegg
- Egenkontroll brannvern
- Ekstern kontroll brannvarslingsanlegg, utført etter avtale av Schneider Electric

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i 2023. Oppsummering av saker og iverksatte tiltak i 2023:
- Reperasjon av tak
- Skattemessig håndtering av ulempekompensasjon, byggetrinn 2
- Etablert ny avtale for snømåking og strøing, Jeistad AS
- Fjernet gjerde mot langsethveien for gjennomgang.
- Diverse saksbehandling rundt klager på støy, snømåking samt nøkkelbestillinger.
- Løpende dialog med Langseth Utvikling ang byggetrinn 2
- Besiktigelse 204 ifm regnvær
- Økte felleskostnader i sammenheng med generell prisøkning.

Planlagte tiltak 2024-2025:
- Nye varmtvannstanker
- Bestille elektriker til å reparere lyspære, ny røykvarsler samt fikse avvik maskinrom heis.
- Vurdere reparasjon tak ifbm skadesak 205
- Langseth Utvikling setter opp infoskilt ang byggetrinn 2 ved innkjøring

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameie Villa Langseth Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Bakkalykkja 13 C, Svein Larsens leilighet

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Det er i dag inngått følgende

AVTALE

Mellom

Langseth Utvikling (SUS) AS

v/ Per Olav Hasselknippe og Thierry Herde

c/o Larkas Arkitekter

Elvegt. 19, 2609 Lillehammer

heretter benevnt som LU, på den ene side

og

Sameiet Villa Langseth

v/ Styret etter fullmakt fra sameiermøte.

Bakkalykkja 13, 2614 Lillehammer

på den annen side (SVL)

1. LU har overtatt rettighetene til utbygging av trinn 2 i Villa Langseth fra Langseth Hotell AS, og tomtearealet som er avsatt til byggetrinn 2. LU skal utvikle arealene til boligformål. Arealene og planlagt bygg, samt uteområder, er avmerket på vedlagte ideskisse (vedlegg 1), som er en del av avtalen. Arealene som skal benyttes ligger i dag formelt som en del av sameiet Villa Langseth, og sameiet skal derfor bidra til realisering av prosjektet som naboer og seksjonseiere i dagens eksisterende bygg på denne avtales vilkår.

Det presiseres at utbygger skal gjennomføre utbyggingen slik at det ikke oppstår noe ansvar for dagens sameie av økonomisk art, da sameiet ikke har noen økonomiske posisjoner i utbyggingen med unntak av vederlaget omtalt i punkt 2. Utbygger skal også påse at entreprenøren som blir valgt har tilfredsstillende forsikringer slik at sameierne i Villa Langseth holdes skadesløse for enhver skade som måtte oppstå som følge av byggingen.

2. Sameiet Villa Langseths 14 seksjonseiere (dagens seksjonseiere ekskl. seksjonen tilhørende Langseth Hotell eller Øystein Peder Ingebrigtsen) skal motta, en innendørs garasjeplass hver, som fullt vederlag for sin medvirkning og rettigheter til den berørte sameiegrunnen. Utbygger vil bygge 15 plasser, men den 15. plassen forutsettes betalt av Ingebrigtsen eller annen eier av denne seksjonen.

   Garasjeplassene vil være en del av felles garasjeanlegg, oppmerkede og nummerte. Partene er enige om at de enkelte plassene skal tillegges hver seksjon som en del av prosessen med reseksjoneringen, men at en må organisere dette slik at en får muligheter til å kunne tildele HC plass til seksjon som måtte trenge dette.

3. Nærmere om LU`s plikter:
   a. Holde en god fremdrift i prosjektet fra byggestart og til ferdigstillelse. Det er beregnet 15 måneders byggeperiode.
   b. Bidra positivt til at Langseth Hotell AS gjennomfører sine forpliktelser overfor sameiet slik det er påpekt i brev fra sameiet 2. Mai 2012, og Lillehammer kommune. Det er også pekt på at sameiearealer som i dag benyttes av Ingebrigtsen/Langseth Hotell AS gjøres tilgjengelig for sameiet.
   c. Som en del av oppstart av byggingen skal gammelt hus rives (slik det er beskrevet i brev fra Lillehammer kommune datert 2.oktober 2012, 4. Avsnitt), dersom dette ikke er foretatt av Langseth Hotell AS tidligere.
   d. Sørge for at byggeplassen er sikret i samsvar med gjeldende forskrifter.
   e. I samarbeid med sameiet finne egnede erstatningsplasser for parkering i byggeperioden. Eventuell leie for disse plassene dekkes av utbygger.
   f. Sørge for at hele prosjektet er finansiert til ferdigstillelse før byggingen påbegynnes.
   g. Delta i jevnlige oppfølgingsmøter og orienteringsmøter i byggeperioden
   h. Opparbeide gjesteparkering utendørs i samsvar med prinsippene i vedlegg 1.
   i. Istandsette utomhusarealene i henhold til planene for byggetrinn 2. I dette ligger også ferdigstillelse av nytt anlegg for avfallshåndtering (Molokk)

4. Nærmere om sameiets/seksjonseiernes plikter.
   a. Støtte prosjektet inn mot offentlige myndigheter og naboer
   b. Signere nødvendige dokumenter i forbindelse med prosjektet, herunder reseksjonering, søknader , nabovarsler etc.
   c. Samarbeide om gode midlertidige løsninger for adkomst etc i byggeperioden.

5. Særskilte forhold:
    a. LU skal som eier av usolgte seksjoner ikke kunne stemme for sine seksjoner i saker som kun berører eksisterende sameies eiendomsmasse eller drift.
    b. Sameierne i trinn 1 skal på samme måte ikke kunne vedta bebyrdende bestemmelser for seksjonseierne i trinn 2.
    c. Når leilighetene i trinn 2 er solgt og ordinært felles sameie er etablert, vil en følge vanlige stemmerettsregler og forvaltning.
    d. De nye seksjonene skal legges inn som en del av fellesløsningene for sameiet med gjeldende vedtekter, rettigheter og plikter, så snart de nye seksjonene er overdratt til nye eiere.
    e. Fellesløsninger for de nye leilighetene skal så langt det passer innlemmes, dog vil eiendommene ha ulik vedlikeholds-struktur som må hensyntas. Driftsrutinene og fellesløsningene for dagens sameiere skal så langt det passer samkjøres.
    f. Rettighetene til parkeringsplasser for seksjonseierne tinglyses på den utskilte seksjonen for byggingen på utbyggers bekostning.

6. Denne avtale er inngått i 2 – to- eksemplarer – ett til hver av partene.

Lillehammer, 25/6-13

Per Olav Hasselknippe

Langseth Utvikling AS (SUS)

Sameiet Villa Langseth

Thierre Herde

Langseth Utvikling AS (SUS)

Sameiet Villa Langseth



Revisjonen gjelder | Dato:

N

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	LARKAS AS Tlf. 61 24 67 50 Tlf.av. 61 24 67 51 E-post: tlf.nes@online.no
	Tlf. –
B BYGGETEKNIKK	Tlf. – Tlf.av. –
E ELEKTRO	Tlf. – Tlf.av. –
V VVS-SANITÆR	Tlf. – Tlf.av. –
V VVS-VENTILASJON	Tlf. – Tlf.av. –

LARKAS AS - ARKITEKTER
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
v/
Arkitekt mnal

LANGSETHVEGEN 13
LILLEHAMMER

IDESKISSE NYE LEILIGHETER

Tittel:
SITUASJONSPLAN

Tegn.	Kontr.	Sign.
AB	PDH	–
DAK	Mål	Dato
YW	1:500	19.10.2010
Saksnr.	Tegn. nr.	
–	—	*

Det er i dag inngått følgende

AVTALE

Mellom

Langseth Utvikling AS

Måsåhaugen 11, 2614 Lillehammer

Organisasjonsnummer 813 456 532

heretter benevnt som LU AS, på den ene side

og

Sameiet Villa Langseth

v/ Styret etter fullmakt fra seksjonseierne.

Bakkalykkja 13, 2614 Lillehammer Organisasjonsnummer 995 514 745

på den annen side (SVL)

1. Partene er enige om at tomt for realisering av byggetrinn 2 skal fradeles. LU AS kan overdra sine rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale til et selskap som skal gjennomføre utbygging av trinn 2.

2. Gjeldende avtale om reseksjonering avløses av denne avtale. Arealet overdras vederlagsfritt.

3. Arealene og planlagt bygg, samt uteområder, er avmerket på vedlagte skisse (vedlegg 1, fradeling utomhusplan av 5. juni 2020, som er en del av avtalen. På skissen er også planlagte fellesfunksjoner, og felles adkomstløsninger mv. avmerket.

4. Det er avtalt følgende om fradeling og overføring, samt grensejustering:

a) Vedtak i sameiet som sikrer fradeling i samsvar med denne avtale gjøres så snart som mulig.

b) I samarbeid med Lillehammer kommune søkes fradelt areal for bygging av byggetrinn 2, samt justering av grenser og overføring av areal fra gnr. 66/bnr. 488 til gnr. 66/ bnr. 14. Arealer som gjensidig overføres mellom partene skal være fri for heftelser, regulert til boligformål og andre tilhørende forhold etter kommunens anvisning og de krav som følger av lov og forskrift til lek ol.

c) Gnr. 66/bnr. 14 er i dag 4070 m2, og gnr. 66/bnr. 488 er 194 m2. Etter overføring og fradelig vil arealfordelingen være henholdsvis 2674 m2 (SVL), og 1590 m2 (LU). Netto fradelt areal ca. 1396 m2. Det kan bli mindre justeringer.

d) Arealet er avmerket på vedlegg 1.

e) I samme operasjon som bokstav b, tinglyses rettighetene som seksjonseierne i SVL skal ha på parkeringsplass i henhold til denne avtales punkt 5, som en forpliktelse som hviler på det utskilte arealets eiere.

f) LU og SVL forplikter seg til å sikre hverandres rettigheter til fellesfunksjonene som blir liggende på den annen parts eiendom, herunder rett til adkomst, avfallsløsninger, gjesteparkering.

g) LU AS dekker kostnadene ved fradeling og overføring av areal.

h) Så snart arealet jf, punkt b er overskjøtet til LU AS, skal Sameiet Villa Langseth motta kr. 671.000.- som full ulempekompensasjon for manglende ferdigstillelse av uteareal etter Byggetrinn 1 fra utbygger, belastninger med usikkerhet rundt realisering av byggetrinn 2 og uleiligheter ved gjennomføringen av byggetrinn 2. Kompensasjonen utbetales til sameiets konto 1503.17.05409 via oppgjørskonto hos advokat, som forestår overskjøtingen.

5. Sameiet Villa Langseths 15 seksjonseiere har rett på (1) innendørs garasjeplass hver i byggetrinn 2, til sammen 15 plasser.

   Garasjeanlegget seksjoneres som et eget selvstendig samele/samleseksjon for garasjer med egne vedtekter. Eierne av parkeringsplassene i anlegget dekker driftskostnader og andre kostnader knyttet til garasjeanlegget, etter ordinær fordeling i samsvar med de vedtekter som er fastsatt. Kostnader knyttet til heis i byggetrinn II dekkes kun av seksjonseierne i byggetrinn II.

6. Nærmere om LU AS's plikter:

a) LU AS skal påse at entreprenøren som blir valgt har tilfredsstillende forsikringer, slik at sameierne i Villa Langseth holdes skadesløse for enhver skade som måtte oppstå som følge av byggingen.

b) LU AS skal gjennomføre utbyggingen slik at det ikke oppstår noe ansvar for dagens sameie av økonomisk art, da sameiet ikke har noen økonomiske posisjoner i utbyggingen med unntak av retten til parkeringsplasser omtalt i punkt 5, og ulempekompensasjonen til sameiet i punkt 4 bokstav h.

c) LU AS besørger og bekoster riving av Bakkalykkja 11 (tjenesteboligen) som en del av denne avtale. Arbeidet med dette skal gjennomføres så snart fradeling er gjennomført.

d) LU AS/Entreprenør skal sørge for at byggeplassen er sikret i samsvar med gjeldende forskrifter.

e) LU AS/Entreprenør skal sikre at byggingen av byggetrinn 2 ikke forårsaker utrasing i bod under seksjon 1, før utgraving av byggetrinn II starter, jf. Reklamasjonsrapport med kostnadsoverslag fra Østlandstakst AS av 1. juli 2020 . Det skal utarbeides en rapport fra den utførende entreprenør som blir valgt.

f) LU AS skal i samarbeid med SVL v/styret finne inntil 15 egnede erstatningsplasser for parkering, i rimelig nærhet, i byggeperioden. Eventuell leie for disse plassene dekkes av utbygger.

g) LU AS/Entreprenør skal sikre sameiere i sameiet Villa Langseth tilfredsstillende adkomst til egen bolig i byggeperioden.

h) LU AS/Entreprenør skal sikre tilfredsstillende adkomst til sameiet Villa Langseth, evt. midlertidige løsninger, for nødvendig avfallshåndtering, postombringing og ev. utrykningskjøretøy i byggeperioden.

i) LU AS skal sørge for at hele prosjektet er finansiert til ferdigstillelse før byggingen påbegynnes.

j) LU AS skal delta i jevnlige oppfølgingsmøter og orienteringsmøter i byggeperioden.

k) LU AS skal opparbeide uteområdene og gjesteparkering utendørs i samsvar med prinsippene i vedlegg 1 (fradeling, utomhusplan 05.06.2020). Dette forutsetter at kommunen aksepterer forslaget.

l) Istandsette utomhusarealene i henhold til planene for byggetrinn 2. I dette ligger også ferdigstillelse av nytt anlegg for avfallshåndtering, Molokk - godkjent av kommunen.

7. Nærmere om sameiets (SVL)/seksjonseiernes plikter.
    a) Støtte prosjektet inn mot offentlige myndigheter og naboer.

    b) Gi styret nødvendige fullmakter til å signere nødvendige dokumenter i forbindelse med prosjektet.

    c) Samarbeide om gode midlertidige løsninger for adkomst, parkering etc i byggeperioden.

8. Særskilte forhold:
    a) Avtale om fradeling signeres av partene (LU AS og SVL v/styret), men forutsetter at nødvendig antall seksjonseiere stemmer for avtalen for å være gyldig. Dersom ikke nødvendig flertall oppnås, vil dagens avtale om reseksjonering fortsatt gjelde.

    b) Dersom LU AS ikke har iverksatt utbygging senest 2 år etter at rammetillatelse for oppføring av byggetrinn 2 foreligger, bortfaller denne avtale og arealdisposisjonene skal reverseres. Arealer som er fradelt fra SVL skal tilbakeføres/skjøtes tilbake til SVL fri for heftelser, og SVL har full disposisjonsrett over 4070 m2 tilhørende gnr. 66 bnr. 14. Etter opphør av denne avtale har partene, SVL og LU, ingen rettigheter eller forpliktelser overfor hverandre. Kostnader knyttet til reverseringen av arealdisposisjonene tilfaller LU. Dette punkt forutsetter at forsinkelsen ikke skyldes forhold på SVL`s side.

    c) Avtalens bestemmelser om fradeling, samt seksjonseiernes rett til parkeringsplass, tinglyses på de tjenende eiendommene. LU AS bekoster dette.

    d) Fellesløsninger for de nye leilighetene skal så langt det passer samkjøres med dagens sameie. Gjesteparkering, avfallsløsning, drift og vedlikehold av grøntarealer mellom byggene, er eksempler på dette. Kostnader knyttet til vedlikehold av adkomstveg og gjesteparkering, inklusiv snørydding fordeles 50/50 på de to boligsameiene.

    e) Ved eventuelt tvist om styrets rett til begjæring og/eller overskjøting av det fradelte arealet, har LU det hele juridiske og økonomiske ansvar ved en slik tvist. Styret skal i slike tilfeller medvirke til å håndtere tvisten.

9. Denne avtale er inngått i 2 – to- eksemplarer – ett til hver av partene.

Lillehammer, dato: 12/5-2021

Per Olav Hasselknippe

Langseth Utvikling AS

Thierry Herde
Langseth Utvikling AS

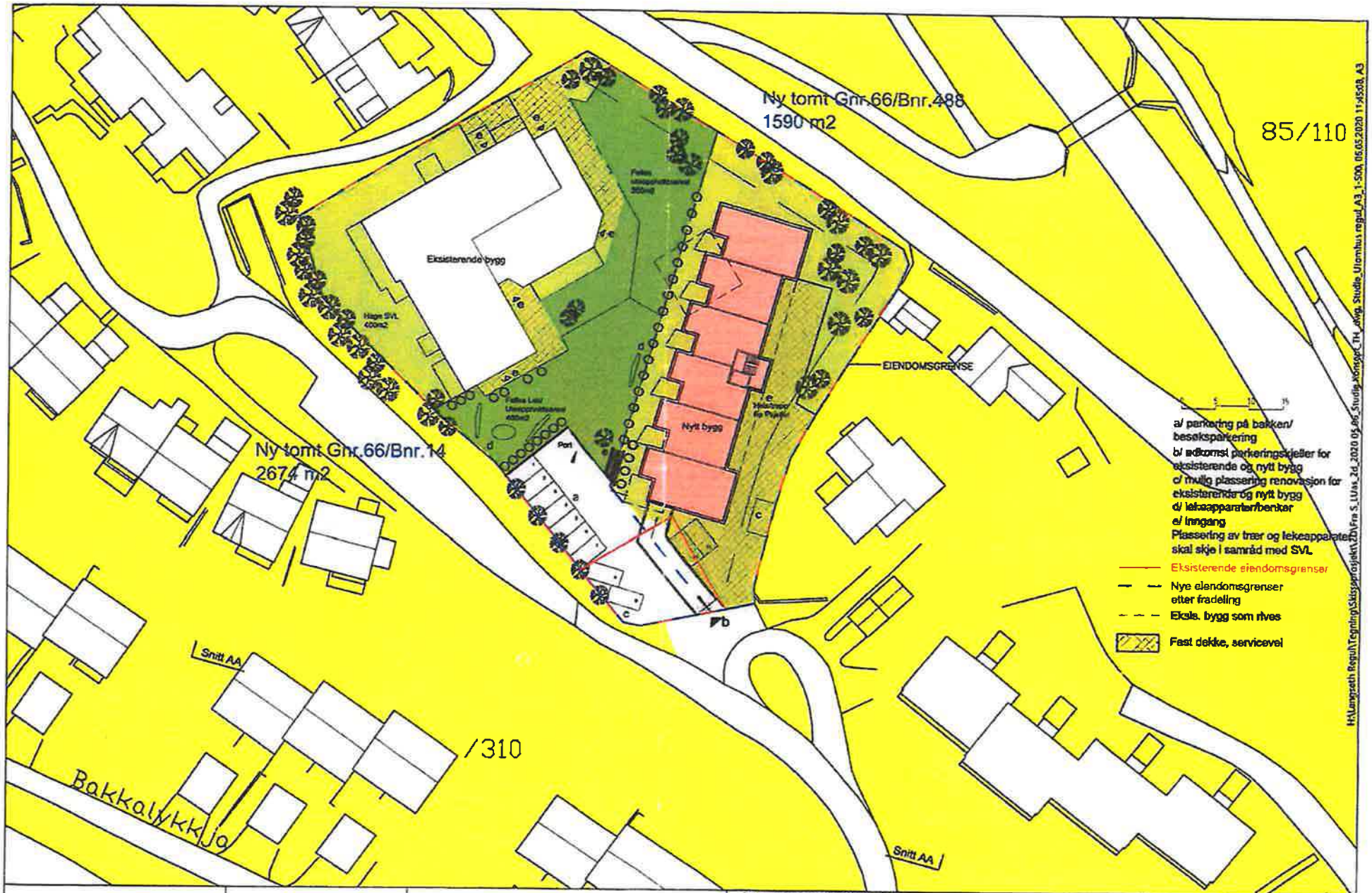
Bente Mirella Solli

styreleder Sameiet Villa Langseth

Anne Kathrine Hagen
styrmedlem Sameiet Villa Langseth

Ottar Pettersen Rustestuen
styremedlem Sameiet Villa Langseth

Vedlegg 1: Forslag Utomhusplan fradeling 05062020, med planlagte grenser, felles arealer for adkomst, og fellesfunksjoner for gjesteparkering og avfallshåndtering.



LARKAS ARKITEKTER

larkas as - arkitekter
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
Tlf. 61 24 67 50
arkitekter@larkas.no

LU as

Langseth-Tunet / Lillehammer
Bakkalykkja 11-13

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Tittel: **Prinsippskisse utomhusplan for detaljregulering**

DAK: hsth/th
Målestokk: 1:500 (A3 format)
Dato: 2020 05.06
Tegn. nr.
Fil navn

SAMTYKKEERKLÆRING

Som eier/hjemmelshaver av gnr 66 bnr 14 seksjon ..... i Lillehammer kommune samtykker jeg/vi herved til fradeling av tomt på gnr 66 bnr 14 for realisering av byggetrinn II, i tråd med fremforhandlet avtale mellom Sameiet Villa Langseth, organisasjonsnummer 995 514 745 og Langseth Utvikling AS, organisasjonsnummer 813 456 532.

Jeg/vi gir videre styret i sameiet samtykke til å begjære fradeling av tomta.

Dersom seksjon ..... overdras/selges før avtalen om fradeling av tomt, mellom Sameiet Villa Langseth og Langseth Utvikling AS er undertegnet/begjært, plikter jeg/vi å innhente samtykke fra ny eier. Erklæringen påført ny eiers samtykke skal leveres til styreleder i Sameiet Villa Langseth umiddelbart etter at salget er gjennomført.

Denne samtykkeerklæringen er opprettet i 2 eksemplarer. Eier/hjemmelshaver og styret i Sameiet Villa Langseth har hvert sitt eksemplar.

Sted: _____ Dato: _____

Eier/hjemmelshaver av seksjon ..... gnr 66/bnr. 14 i Lillehammer kommune:

_____ _____

Signatur 1 signatur 2

SAMTYKKEERKLÆRING

Som eier/hjemmelshaver av gnr 66 bnr 14 seksjon ..... i Lillehammer kommune samtykker jeg/vi herved til fradeling av tomt på gnr 66 bnr 14 for realisering av byggetrinn II, i tråd med fremforhandlet avtale mellom Sameiet Villa Langseth, organisasjonsnummer 995 514 745 og Langseth Utvikling AS, organisasjonsnummer 813 456 532.

Jeg/vi gir videre styret i sameiet samtykke til å begjære fradeling av tomta.

Dersom seksjon ..... overdras/selges før avtalen om fradeling av tomt, mellom Sameiet Villa Langseth og Langseth Utvikling AS er undertegnet/begjært, plikter jeg/vi å innhente samtykke fra ny eier. Erklæringen påført ny eiers samtykke skal leveres til styreleder i Sameiet Villa Langseth umiddelbart etter at salget er gjennomført.

Denne samtykkeerklæringen er opprettet i 2 eksemplarer. Eier/hjemmelshaver og styret i Sameiet Villa Langseth har hvert sitt eksemplar.

Sted: _____ Dato: _____

Eier/hjemmelshaver av seksjon ..... gnr 66/bnr. 14 i Lillehammer kommune:

_____ _____

Signatur 1 signatur 2



INNKALLING 2025

Sameie Villa Langseth

Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Villa Langseth, leilighet 103

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameie Villa Langseth

Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Villa Langseth

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 10 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Godtland Noem
Styremedlem, Svein Normann Larsen
Styremedlem, Håvard Svingen
Varamedlem, Anne Kathrine Hagen

5.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Håvard Svingen er på valg.

Forslag til vedtak: Arnt Sandvoll velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Arnt Sandvoll velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Håvard Svingen velges som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Håvard Svingen velges som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**754 039**	**15 604**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	42 893	711 708
Endringer i andre langsiktige poster	-35 752	26 727
B. Endring arbeidskapital	**7 141**	**738 435**
C. Arbeidskapital	**761 180**	**754 039**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	825 826	816 212
Kortsiktiggjeld	-64 646	-62 173
C Arbeidskapital	**761 180**	**754 039**

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

Resultatregnskap 2024 Sameie Villa Langseth

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	514 620	433 356	514 619	514 618
Sum leieinntekt		**514 620**	**433 356**	**514 619**	**514 618**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	335 500	0	0
Diverse inntekt	3	0	335 500	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**671 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**514 620**	**1 104 356**	**514 619**	**514 618**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	1 410	1 410	1 410	1 410
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		108 232	120 591	130 000	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	33 293	53 929	58 300	56 300
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	705	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	168 420	66 330	100 000	91 000
Forretningsførerhonorar		39 860	37 817	40 000	41 512
Andre honorar	8	11 065	2 020	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		269	0	0	0
Forsikringer		133 375	118 869	133 371	147 914
Andre kostnader	9	2 018	1 171	1 200	2 131
Sum kostnad		**508 647**	**412 137**	**475 281**	**480 267**
Driftsresultat		**5 973**	**692 219**	**39 338**	**34 351**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 920	19 489	2 000	2 052
Netto finansposter		**-36 920**	**-19 489**	**-2 000**	**-2 052**
Årsresultat		**42 893**	**711 708**	**41 338**	**36 403**
Andre overføringer		35 752	-26 727	0	0
Overført sameiekapital		7 141	738 435	0	0
SUM OVERFØRINGER		**42 893**	**711 708**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameie Villa Langseth

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	228 480	192 728
Sum anleggsmidler		**228 480**	**192 728**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 220
Andre kortsiktige fordringer		3 102	4 562
Forskuddsbetalte kostnader		40 571	36 775
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		782 153	769 655
Sum omløpsmidler		**825 826**	**816 212**
SUM EIENDELER		**1 054 306**	**1 008 939**

Balanse 2024 Sameie Villa Langseth

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		228 480	192 728
Annen egenkapital		761 180	754 039
Sum opptjent egenkapital		**989 660**	**946 767**
Sum egenkapital	**11**	**989 660**	**946 767**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 540	45 471
Annen kortsiktig gjeld		14 105	16 702
Sum kortsiktig gjeld		**64 646**	**62 173**
Sum gjeld		**64 646**	**62 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 054 306**	**1 008 939**

Sted:_____ Dato:_____

Anders Godtland Noem Styreleder	Håvard Svingen Styremedlem	Svein Normann Larsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å
være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 15 Boligseksjoner
Sameiet er oppført på gnr. 66 b.nr 14 i Lillehammer Kommune. Tomten er på 4070 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP560893.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	487 620	406 356
3625 Til fremtidig vedlikehold	27 000	27 000
Sum	**514 620**	**433 356**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3892 Salg av tomt	0	335 500
Sum	**0**	**335 500**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	335 500
Sum	**0**	**335 500**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	10 000	10 000
Sum	**11 410**	**11 410**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	4 906	3 101
6341 Brannalarm	12 890	15 794
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 815	35 034
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 682	0
Sum	**33 293**	**53 929**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	705	0
Sum	**705**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	29 003
6602 Vedlikehold VVS	115 416	3 225
6603 Vedlikehold elektro	16 596	0
6611 Vedlikehold heiser	11 846	18 531
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 560	15 571
6620 Vedlikehold utstyr	1 001	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	**168 420**	**66 330**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 800	2 020
6730 Teknisk honorar	5 265	0
Sum	**11 065**	**2 020**

Konto 6714 gjelder bistand endringsmelding og møtedeltagelse.
Konto 6730 gjelder bistand utbedring lekkasje.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	930	943
7773 Omkostninger innkreving	1 089	178
7790 Andre kostnader	0	50
Sum	**2 018**	**1 171**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	192 728	35 752	228 480
Årets resultat	754 039	7 141	761 180
Sum opptjent egenkapital	**946 767**	**42 893**	**989 660**
Sum egenkapital	**946 767**	**42 893**	**989 660**

Resultat og balanse med noter for Sameie Villa Langseth.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Villa Langseth

Styreleder	Anders Godtland Noem (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Svein Normann Larsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Håvard Svingen (sign.)	05.03.2025

Årsmelding 2024 - Sameie Villa Langseth

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Godtland Noem
Styremedlem, Svein Normann Larsen
Styremedlem, Håvard Svingen
Varamedlem, Anne Kathrine Hagen

Styret i Sameie Villa Langseth består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameie Villa Langseth er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameie Villa Langseth ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 995514745

Sameie Villa Langseth består av 15 boliger.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameie Villa Langseth er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560893. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

- Egenkontroll bygning
- Ekstern kontroll el-anlegg
- Egenkontroll brannvern
- Ekstern kontroll brannvarslingsanlegg, utført etter avtale av Schneider Electric

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter i 2024. Oppsummering av saker og iverksatte tiltak i 2024:

- Fått installert nye varmtvannstanker
- Hatt befaring av elektriker til å skifte lyspærer og ledelys i fellesarealer.
- Håndtverkere har utført reparasjon av tak ifbm skadesak hos 205
- Løpende dialog med Langseth Utvikling ang byggetrinn 2
- Etablert ny brøyteavtale med Tande, etter at Jeistad sa opp avtalen i fjor sommer.
- Plantet blomsterbed ved hovedinngang og postkasser.

Planlagte tiltak 2025-2026:

- Sjekk og evt skifte av takstein
- Vurdere beising av fasade, først og fremst sørside.
- Videre utskifting av lyspærer i fellesområder der nødvendig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 27.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Arkiv

Lillehammer kommune

Langseth Hotell v/ Ø. Ingebrigtsen
Bakkalykkja 13

2614 LILLEHAMMER

Dato:30.03.2010
Vår ref.: KARASP 04/3721-98 ✓
Arkivkode: HEIGB 66/14
Løpenum: 10/6168
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST - OMBYGGING / BRUKSENDRING LANGSETH HOTELL Adr. Bakkelykkja 13, Gnr./Bnr. 66/14

Tiltakshaver: Langseth Hotell v/ Ø. Ingebrigtsen
Ansvarlig søker: Hovde Arkitekter og AS MNAL NPA

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

Adresse:	Bakkalykkja 13 A - F	
Arbeidets art:	Bruksendring	
Byggets art:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	7477503	
Saksnummer for tillatelse:	04/3721-55	Dato: 21.08.06
Saksnummer midlertidig brukstillatelse:	04/3721-80	Dato: 29.11.07

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Rambøll Norge AS (Redegjort for at alle avvik nå er lukket, bl.a. FireSafe og Isoteks Miljø i e-post av 21.03.10)	15.12.09
Mesna Ventilasjon og Blikkenslagerservice AS	06.04.08
Heis-Tek Oslo AS	23.12.09

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

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

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

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

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : Se egne skjemaer
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : Ingen endring
- *Eiendomsskatt m^2* : Ingen endring

Pipe:

- *Antall* :

Klageadgang:

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

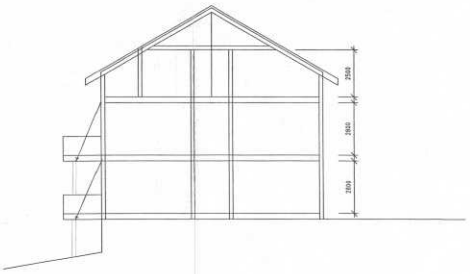
Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat- Eiendomsskatt. - Brannsjefen. - Ligningskontoret. –
Hovde Arkitekter AS, Postboks 98, 2301 Hamar

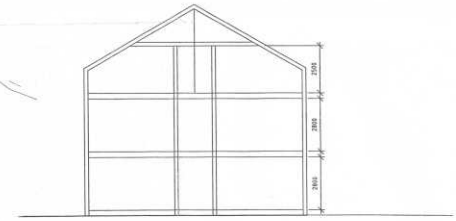
AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11



SNITT



FASADE VEST



SNITT



FASADE SYD

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 05/02331 | Dok.nr.
12 JULI 2005
Saksnr.
Gnr./bnr./fnr.
Kartnr.
Bygg nr.

IGANGSETTING
K. 7/7-06

REV.	ENDR.	ANS.	SIGN	DATO

LANGSETH HOTELL AS
OMBYGGING EKS. BYGG

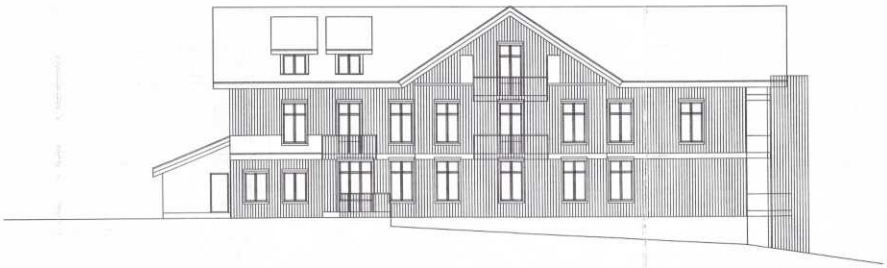
Dato	Rettet / Tegnet		Målestokk
Tegnet 1-2-10-05		Godkjent	1:100

HOVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

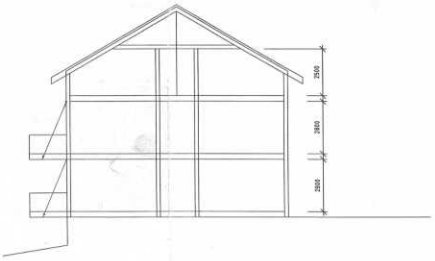
Godkjent dato | Endrebet dato

601-02

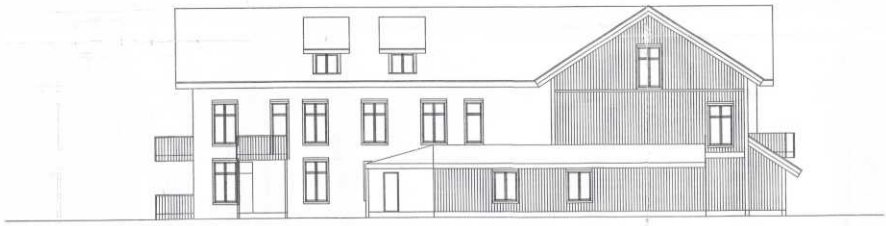
Kontrollert | Index | Beregnet



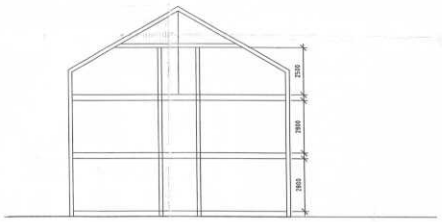
FASADE NORD



SNITT



FASADE ØST



SNITT

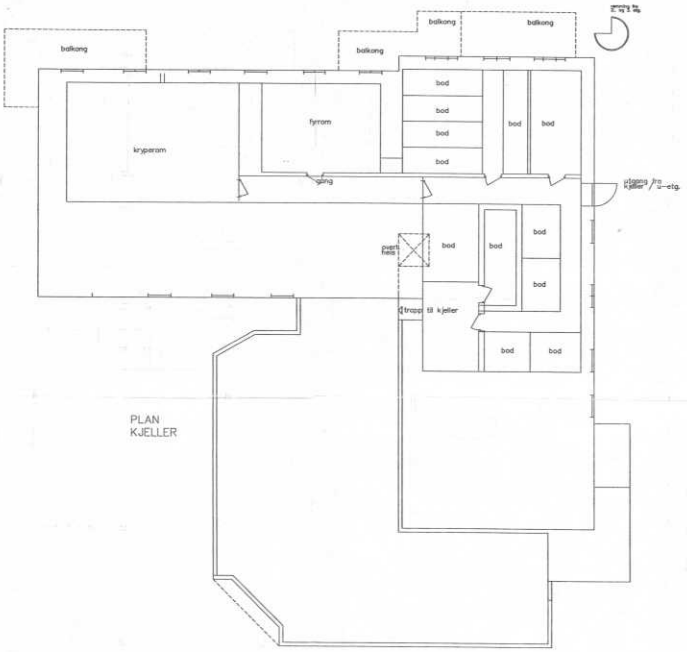
ULLEHAMMER KOMMUNE
12 JULI 2005

IGANGSETTING

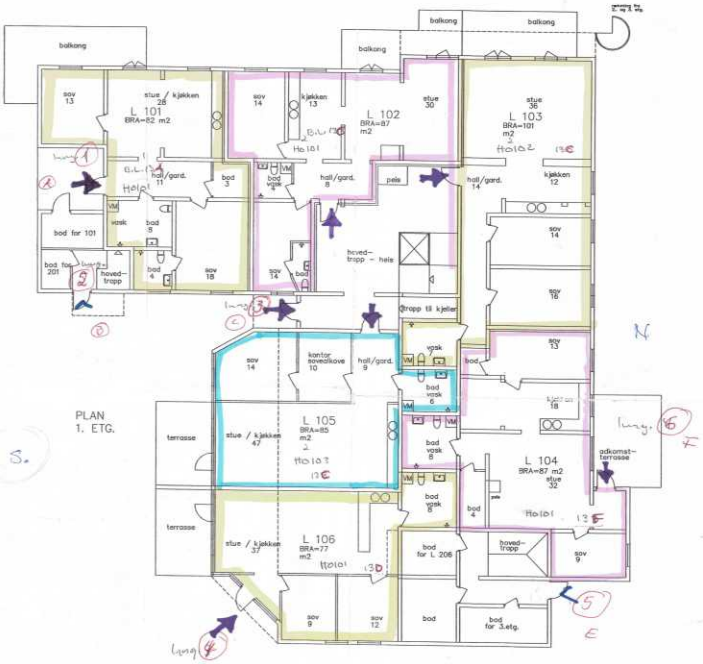
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

LANGSETH HOTELL AS
OMBYGGING EKS. BYGG

Dato: 1-2-10-05	Rev. dato / Signat.	Målestokk: 1:100	
Tegnet	Godkjent	Dokumentnr. for arkivet	Erstatter evt.
HOVDE ARKITEKTER AS MNAL NPA			6D1-01
Tegningsansv.	Initialer	Tegningsnr.	



PLAN
KJELLER



PLAN
1. ETG.

LILLEHAMMER KOMMUNE
12 JULI 2006

IGANGSETTING

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

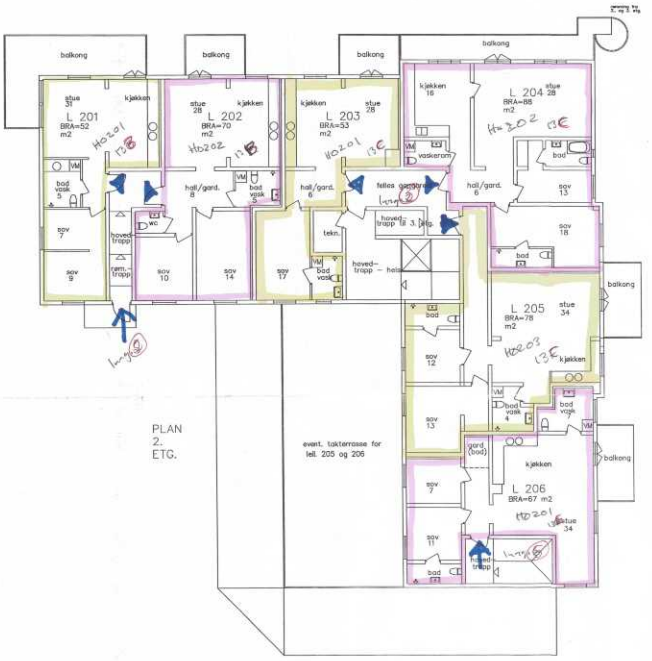
LANGSETH HOTELL AS
OMBYGGING EKS. BYGG

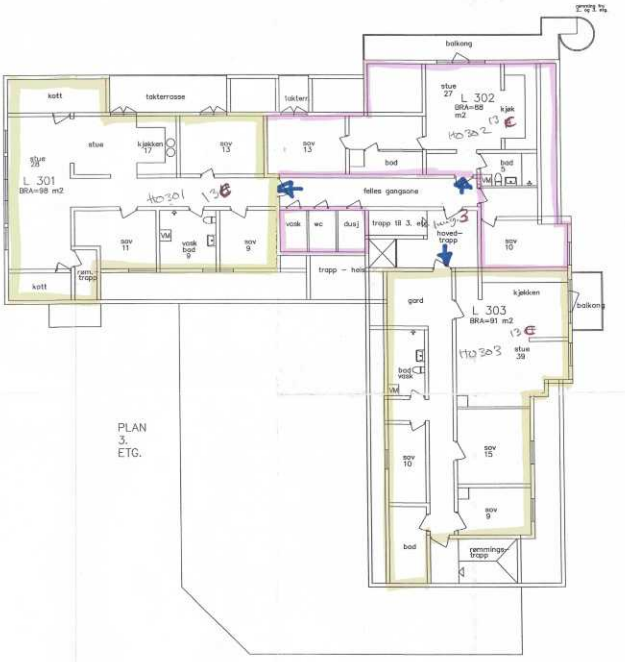
KJELLER og 1.ETG.

Dato: 1-2-10-05	Tegnet/Prosjekt:	Målestokk: 1:100	
Fase:	Godkjent:		

HOVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

Tegningsnr.: 301-01





LILLEHAMMER KOMMUNE
Byggesak 07/0324
12 JULI 2006

IGANGSETTING

REV. NOKS	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

LANGSETH HOTELL AS 2. OG 3. ETG.
OMBYGGING EKS. BYGG

Dato	Tegnet/Kontrollert	Målestokk
1-2-10-05		1:100

HOVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

Tegningsnr. 323-01

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**66**	Bnr.	**14**	Festenr:		Snr.	**5**
Adresse:	**Bakkalykkja 13C, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 19 065,85

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 4 932,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 7. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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



D-DD!

TOMTEUTNYTTELSE 20/3.06
1. BTR.
OMB. EKS. BYGG.

LANGSETH HOTEL
SITUASJONSPLAN 1:500
23/11.05

MNAL.

Bakkalykkja 13C

Nabolaget Holteskogen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1...	15 min
29 elever, 3 klasser	1.3 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	21 min
350 elever, 21 klasser	1.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
400 elever, 30 klasser	1.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør	20 min
635 elever	1.8 km
Create - Lillehammer kreative vgs	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkalykkja	4 min
Linje B4, B5, 501, 535	0.4 km
Lillehammer stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11	2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Øversveen barnehage (0-5 år)	9 min
55 barn	0.8 km
Engesvea Fus barnehage (0-5 år)	15 min
95 barn	1.3 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år)	16 min
30 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	17 min
Kiwi Røyslimoen	21 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	5 min
Vitusapotek Søre Ål	17 min
Lillehammer Vinmonopol	4 min

SPORT

Søre Langseth, balløkke	5 min
Nedre Holteskogen balløkke	10 min
Espern Lillehammer	5 min
Fitnesspoint Lillehammer	5 min

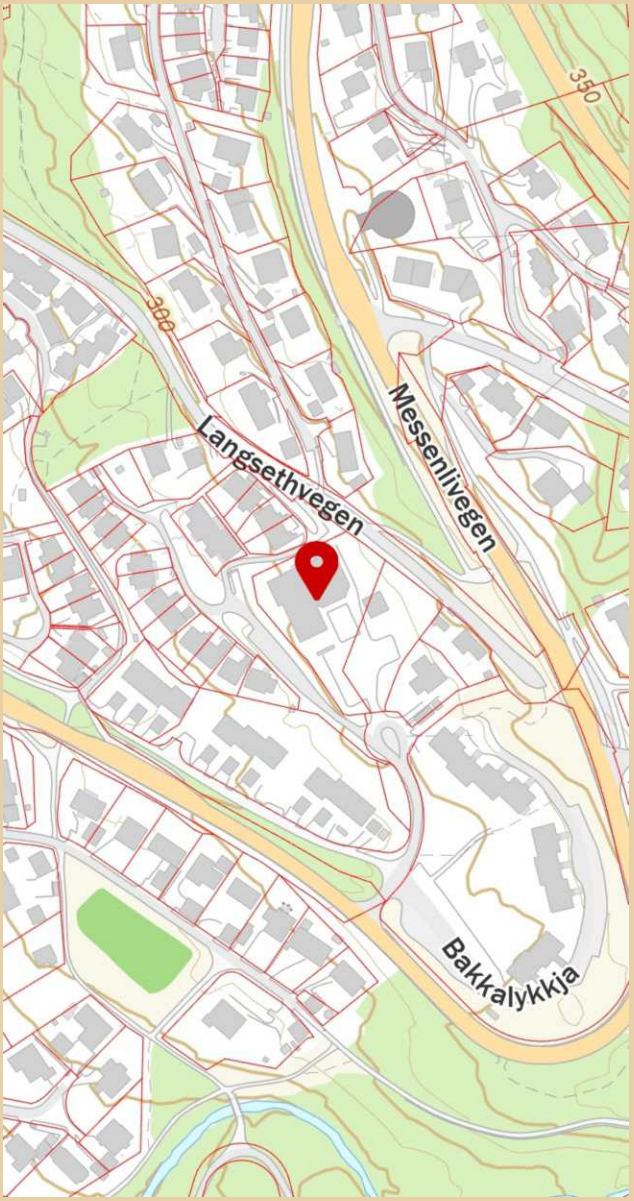
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bakkalykkja 13C, 2614 Lillehammer
Gnr. 66, Bnr. 14, Snr. 5, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251177

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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