PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BAKKALYKKJA 13B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra Lillehammer kommune

Tegninger

Ferdigattest

Informajon fra forretningsfører USBL

Innkalling til årsmåte 2025

Protokoll fra prsmøte 2025

Vedtekter

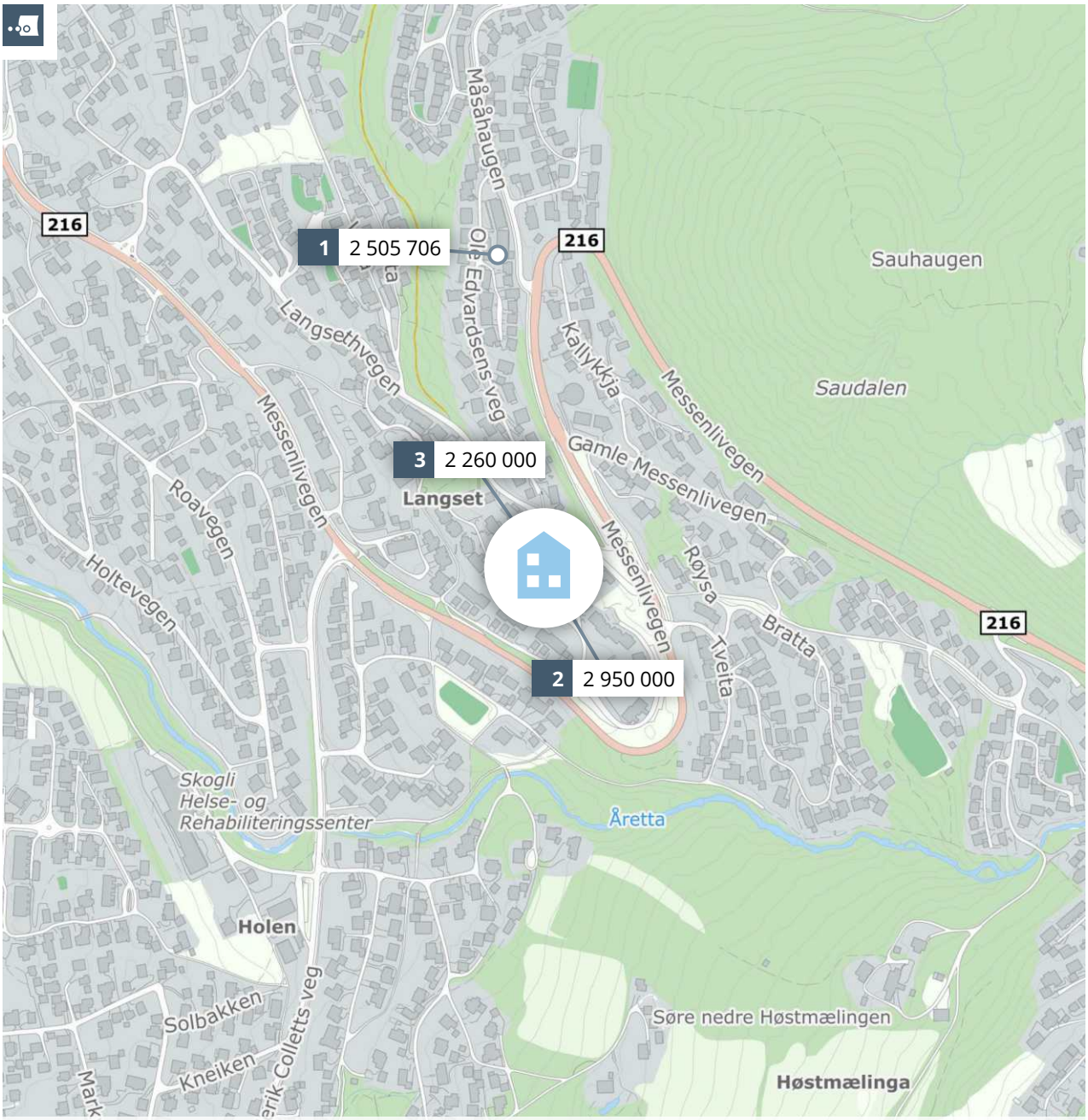
Husordensregler

Tinglyst erklæring - Seksjonering

Tinglyst erklæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKALYKKJA 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 07.11.2025

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: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkalykkja 13 B, 2614 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 66 BNR 14 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HOLTESKOGEN

Verdivurdert til

2 650 000

0	2 650 000	53 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	3 m²	- m²	13 m²	53 m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	1 935
Formue	43 465
Soverom	2
Etasje	2

Balkong 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 B 71 m² 1900 2. etg 2 sov	22.05.2025	3 050 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**41 549**
3 Bakkalykkja 13 C 69 m² 1900 1. etg 1 sov	22.10.2025	2 290 000	**2 260 000**	0	2 260 000	**32 754**

En hyggelig, lys og funksjonell 3-roms leilighet med direkte utgang til meget solrik balkong med fantastisk utsikt over Mjøsa, Lillehammer og nærområdet.

Leiligheten ligger i 2. etasje i bygget, store vindusflater og som endeleilighet. Beliggendesør for sentrumskjernen – en fredelig og attraktiv beliggenhet med kort avstand til både byliv og flotte turområder. Her kan du bo komfortabelt med:

- Lave felleskostnader
- Umiddelbar nærhet til turstier og skiløyper
- Sjarmerende leilighet med god takhøyde
- Egen parkeringsplass
- En hyggelig balkong med meget god solgang

Leiligheten består av entré, stue/spisestue med utgang til balkong, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom. I tillegg følger det med en bod i tilknytning til inngangspartiet til bygget.

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
26.10.2021	02.11.2021	20.12.2021	2 490 000	2 450 000	0	2 450 000
23.06.2008		23.06.2008	-	1 640 000	-	1 640 000

Leiligheter til salgs i HOLTESKOGEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.1M
2 950 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
238
dager

Leiligheter solgt i HOLTESKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

2.8M
2.6M
2 457 000 Prisantydning i snitt
2 353 000 Salgspris i snitt
2.2M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 000 Bakkalykkja 13 B Totalpris 2 650 000

49 295 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

42 776 HOLTESKOGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Eierleilighet

Bakkalykkja 13B , 2614 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 66, bnr. 14, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1937 **Referansenummer:** PF1047

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

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

Eierleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Veggene har reisverk/bindingsverkskonstruksjon e.l. fra byggeår.
Fasaden har stående bordkledning.
Veggkonstruksjonen er kun vurdert i forbindelse med verandaen og denne enheten, hvor det er nær tilknytning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Terrassen er oppført i stål og betong med fliser. Rekkverk i stål.
Oppmålt til ca 12,8 kvm.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar. Disse bør jevnlig kontrolleres og vurderes for å avdekke eventuelle avvik og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsdelene.
Manglende eller uregelmessig kontroll og vedlikehold kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid. Dette kan medføre økte kostnader for sameiet/borettslaget, redusert funksjon og i noen tilfeller sikkerhetsrisiko for brukerne.
Videre bør det vurderes utskiftning eller vedlikehold der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 28 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Kontrollen ble utført via stor inspeksjonsluke fra stuen og inn bak dusjhjørnet.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Felles bereder er plassert i felles kjeller.
Fellesanlegget er ikke vurdert, men ifølge selger ble det installert ny bereder i 2024.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 32A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Selger opplyste: Elvia kontrollerte felles el anlegg uken før befaringen uten avvik.
Det er registrert brannvarsler, sprinkleranlegg og brannslange i boligen.

Arealer Gå til side

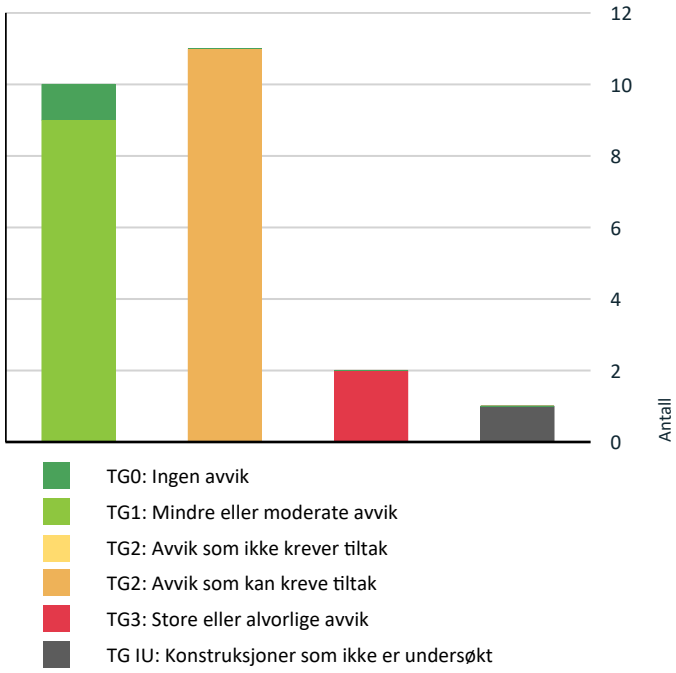
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

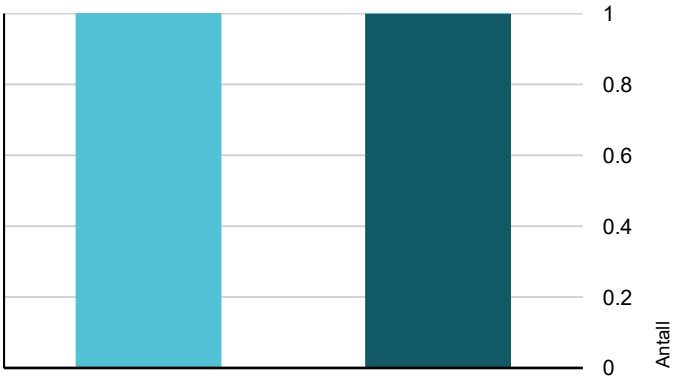
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om bygningens alder, utførte arbeider, utførende parter og tidspunkt for tiltak er gitt av selger, eventuelt supplert med informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver dersom slik foreligger, samt tilgjengelig dokumentasjon.
Den ferdige rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk, og opplysningene legges til grunn for vurderingene i rapporten så langt de lar seg kontrollere.

Oppsummering av avvik

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

Eierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

EIERLEILIGHET



Byggeår
1900

Kommentar
Ombygget i 2007

Anvendelse
Renovert/ombygget i 2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny himling over kjøkkenet og nytt gulv i hele leiligheten. Samtidig lagt varmefolie ifm kjøkkenet.
2022	Modernisering	Nytt kombiskap og oppvaskmaskin.
2025	Modernisering	Nytt toalett

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverk/bindingsverkskonstruksjon e.l. fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Veggkonstruksjonen er kun vurdert i forbindelse med verandaen og denne enheten, hvor det er nær tilknytning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe trang luftespalte og kledning som ligger tett ned mot vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avstanden mellom kledning og vannbrettbeslag bør økes for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre fuktopptak i treverket.
Manglende lufting og tett kledning mot beslag kan føre til redusert uttørking, økt risiko for råte og forkortet levetid på kledningen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selger har opplyst at et vindu ved kontoret er punktert, og at det er tatt kontakt med Sagbakken Glasservice for utskifting.
Det er registrert malingsavflassing i forbindelse med omramming og utforing utenfor vinduet til kontoret.
Omramming og utforing utvendig ligger tett ned mot vannbrettbeslaget, og det er tegn til fuktoppsug og avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det punkterte vinduet bør skiftes ut for å hindre varmetap og ytterligere skade.

Malingsavflassing og fuktoppsug i omramming og utforing bør utbedres, og det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom omramming og vannbrettbeslag for å redusere risiko for råte og fuktskader.





TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert slitasje og avflassing i forbindelse med terskelen utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedringer rundt innsettingsdetaljene og utbedring av slitasje og avflassing på terskelen utvendig for å sikre korrekt montering og tetting.
Manglende utbedring kan føre til fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrassen er oppført i stål og betong med fliser. Rekkverk i stål. Oppmålt til ca 12,8 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

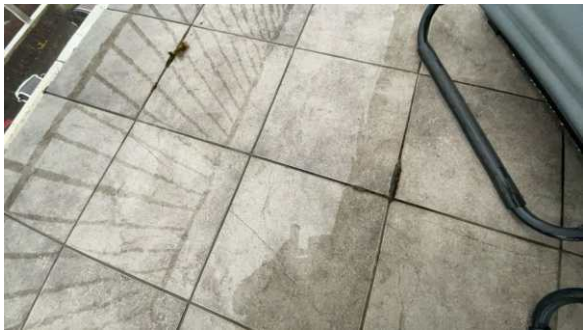
Det er registrert bom og begroing under enkelte fliser.
Det er også observert noe svertesopp samt noe rust i forbindelse med rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med bom og fjerning av begroing for å hindre videre skade og redusert levetid på terrassen.

Svertesopp bør fjernes og overflater rengjøres for å unngå videre soppvekst og forringelse av materialene.

Rust på rekkverket bør behandles og overflatebehandles for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.


Bom og begroing under noen fliser.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar. Disse bør jevnlig kontrolleres og vurderes for å avdekke eventuelle avvik og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsdelene.
Manglende eller uregelmessig kontroll og vedlikehold kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid. Dette kan medføre økte kostnader for sameiet/borettslaget, redusert funksjon og i noen tilfeller sikkerhetsrisiko for brukerne.
Videre bør det vurderes utskiftning eller vedlikehold der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesarealene for å sikre jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold.

Manglende planlegging og oppfølging kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid, noe som kan medføre økte kostnader, redusert funksjon og i verste fall sikkerhetsrisiko for brukerne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Ca 20 mm avvik i stuen.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen utbedres.

Konsekvensen ved å ikke utbedre avviket er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og gi utfordringer ved plassering av møbler. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

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.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskader, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy eller særlig høy aktsomhetsgrad for radon.



Aktsomhetskart radon.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved tidligere salg ble det opplyst om fukt i veggen, som da ble tørket opp. Skaden er fortsatt synlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke veggen nærmere, da fukt kan ha medført skjulte skader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 28 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er svakt fall rundt sluket, men dette vurderes som tilstrekkelig utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da fallet vurderes som tilstrekkelig utenfor dusjhjørnet.
Dersom det skal utføres renovering i fremtiden, bør fallforholdene vurderes og eventuelt utbedres for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er tidligere opplyst om en fuktskade i veggen bak dusjhjørnet, hvor det ble åpnet fra stuen og tørket ut. Etter dette ble området kontrollert og funnet tørt, men det har kun vært benyttet dusjkabinett siden. Årsaken til fuktskaden er ikke dokumentert, men den er knyttet til badet. Det anbefales at badet kun benyttes med dusjkabinett inntil det renoveres, da det er økt risiko for at det er en svikt i membranen ved dusjveggen eller ved gjennomføringen for kobberrørene. Ikke kjent hvordan dette ble forsøkt utbedret da flisene ikke ser ut til å være demontert.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badet bør kun benyttes med dusjkabinett inntil membranen er utbedret, for å redusere risikoen for nye fuktskader i konstruksjonen.

For å lukke avviket må membranen utbedres, noe som innebærer omfattende arbeider da det er fliser med skjult membran. Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.



Funksjonstest

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontrollen ble utført via stor inspeksjonsluke fra stuen og inn bak dusjhjørnet. Det er registrert skade i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert fukt på befaringstidspunktet, men det er synlige merker etter tidligere fukt og råteskade. Det ble ikke registrert fukt fordi det har vært benyttet dusjkabinett siden skaden ble oppdaget og forsøkt utbedret av tidligere eier. Det er synlig svertesopp samt eldre fukt- og råteskade i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skaden. Se punkt sluk membran og tettesjikt, dette punktet tar for seg utbedring og kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Fnksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende materialer.



Fordelinsskap med stoppekrsn plassert på badet.



Ingen tette uffe ifm vannrør på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Felles bereder er plassert i felles kjeller.
Fellesanlegget er ikke vurdert, men ifølge selger ble det installert ny bereder i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 32A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.

Selger opplyste: Elvia kontrollerte felles el anlegg uken før befaringen uten avvik.

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?
   Nei

   Anlegget er fra 2007 og utført av El-installasjon, men vet ikke hvor denne dokumentasjonen er. Har samsvarerklæring i forbindelse med ny varmefolie i gulvet på kjøkkenet fra 2022.

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det meste er fra ombyggingen av bygget i 2007. Ukjent om det er gjort noen endringer før nåværende eier kjøpte. Selger har hatt inne elektriker fra Østbye og Sletmoen i 2022 i regi av Recover etter en skade som ble utbedret.
Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap plassert på kontoret.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert brannvarsler, sprinkleranlegg og brannslange i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

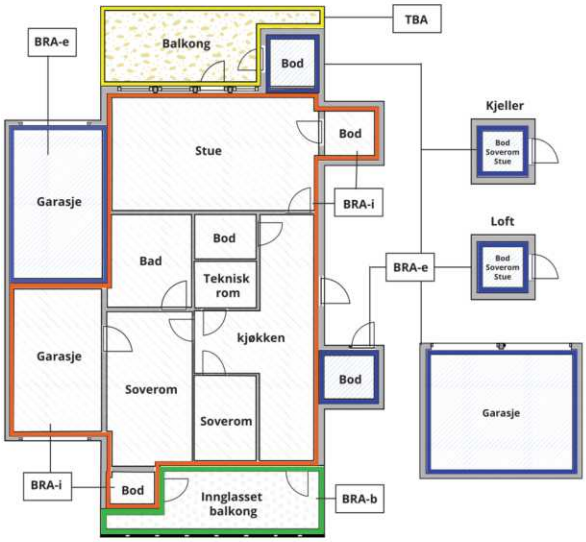
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Eierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	50			50	13
1. etasje		3		3	
SUM	**50**	**3**			**13**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, kontor, soverom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Soverommet er på ca 7,7 kvm.
Kontoret er på ca 6,5 kvm.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eierleilighet	50	3

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Anders Godtland Noem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	66	14		7	2677 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bakkalykkja 13B

Hjemmelshaver
Noem Anders Godtland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og solrik beliggenhet ca 2,5 km sør/øst for Lillehammer sentrum. De er kort vei til skole, barnehage, turstier og gode bussforbindelser til Lillehammer sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Info fra kommunen:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann direkte.

Tilknytning avløp

Info fra kommunen:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om nedgravd septiktank eller oljetank

Tinglyste/andre forhold

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	17.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	17.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PF1047

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.
55251442

Selger 1 navn
Anders Godtland Noem

Gateadresse
Bakkalykkja 13B

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251442

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Minnes det ble opplyst i takstrapporten da jeg kjøpte at det tidligere hadde vært en lekkasje på baderommet, men det var før jeg flyttet inn.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifte av toalett til ny modell. Utført av rørlegger fra Ramsøy AS. Utført 13.05.25

Arbeid utført av: Ramsøy AS

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Usikker på om det er relevant her, men har vært utskiftning av felles varmtvannstanker for sameiet, høsten 2024.

Arbeid utført av: GK

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: Kjenner til at en nabo tidligere har opplevd vanninntrening fra tak. Gjelder leilighet i samme bygg som min leilighet.

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

Beskrivelse: Sameiet har årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, og kontroll av heis to ganger i året, i tillegg til en gang annenhvert år av Heiskontrollen. Ingen kontroll som går på leiligheten min.

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

Document reference: 55251442

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 faglært
Beskrivelse	Vet det har vært flere runder med vedlikehold på felles tak i sameiet. Utskifte av takstein og den slags.
Arbeid utført av	ZBIGNIEW LUKASZ BAJBAK

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 er planer om oppføring av en ny leilighetsblokk ved siden av eiendommen. Det vil påvirke omgivelsene, men i liten grad utsikten. Vil og gi parkeringsplass innendørs når den er oppført.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun kjennskap ut i fra hva som stod i egenerklæringsskjema da jeg selv kjøpte:"to leiligheter hadde skjeggkre i 2019, men per dags dato i 2021 har vi ikke hatt noen flere tilfellller. I mai 2021 ble det satt opp skjeggkrefeller i alle leiligheter for å utelukke flere tilfeller."

Document reference: 55251442

Tilleggskommentar

Kjøkkenet er noe skjevt. Merkes feks dersom man åpner ovnsdør og oppvaskmaskin samtidg, at de krasjer litt.

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: 55251442

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

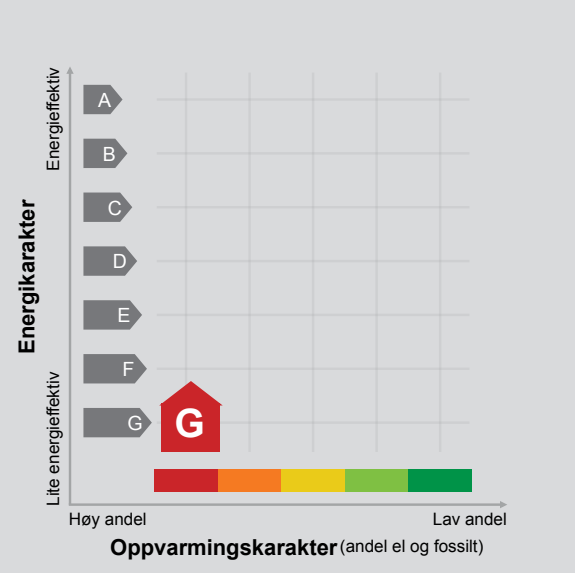
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Noem	cf7ff55d53cb3027282318 4ab4b711b5f7c20fec	15.10.2025 13:01:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251442

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkalykkja 13B
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7477503
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-114075
Dato	02.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

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	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
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: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.10.2025 12:08

Eiendom 3405-66/14/0/7 Eierseksjon 7

Bruksnavn	Eierseksjon 7				
Type	Seksjon	Etablert dato	20.12.2007	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	66	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	14	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	7	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bakkalykkja 13B	2614 Lillehammer	Holteskogen	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.12.2007	Seksjonering	3405-66/14	Mottaker	0
		3405-66/14	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-66/14	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	7477503			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1759/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.11.1900	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	15	Areal, totalt (bruk/brutto)	1759/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	82	3	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	70	3	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	87	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	101	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	3	2	3	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	74	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	98	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	86	3	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	60	3	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	776/0	0/0	776/0
H02	Hovedetasje	6	440/0	0/0	440/0
H03	Hovedetasje	3	364/0	0/0	364/0
K01	Kjelleretasje	0	179/0	0/0	179/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.10.2025 12:09

Eiendom 3405-66/14/0/7

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bakkalykkja 13B	2614 Lillehammer

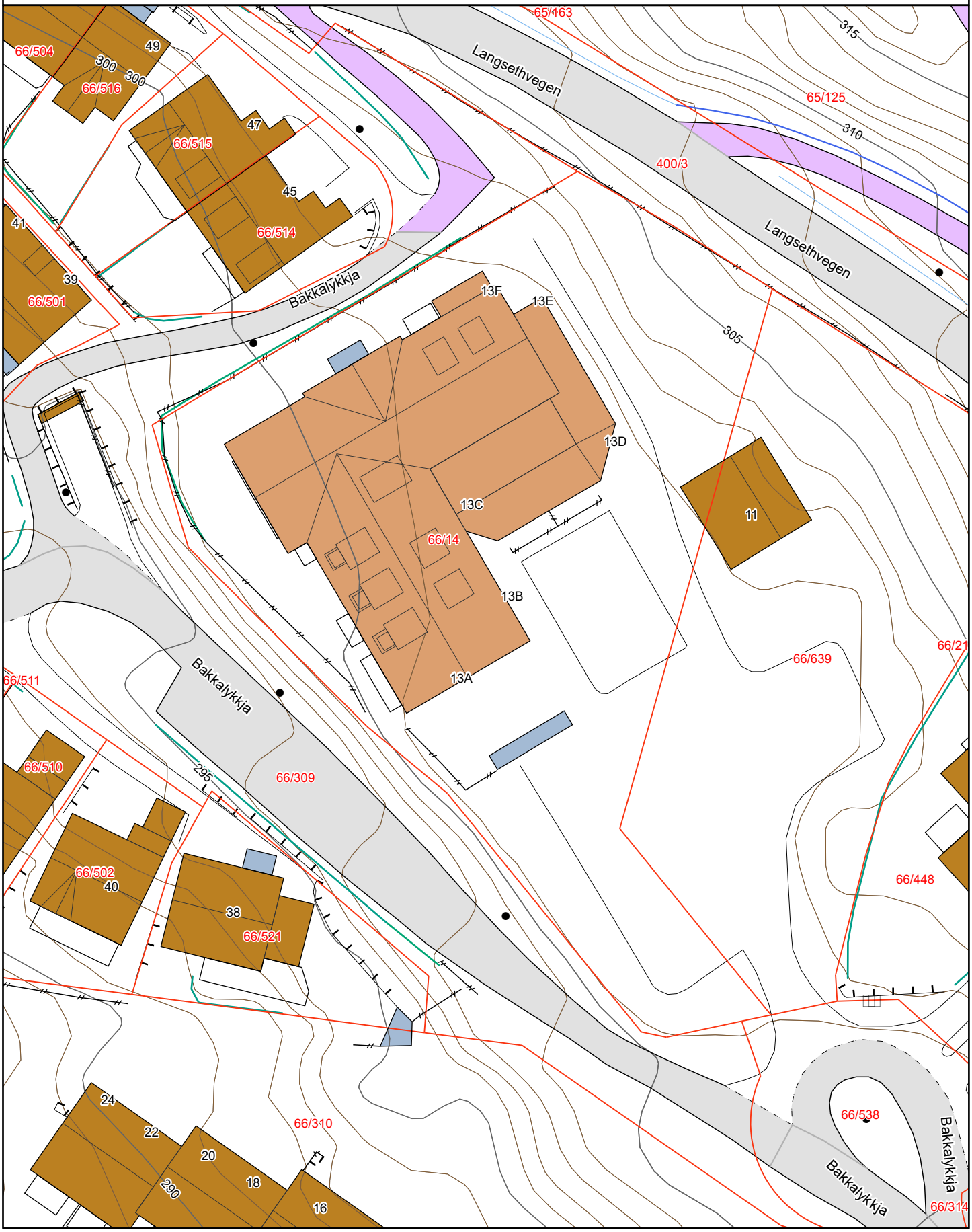
Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Noem Anders Godtland Bakkalykkja 13b 2614 Lillehammer	241190	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Oversiktskart

Adresse: **Bakkalykkja 13F, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/66/14/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2677 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.10.2025



Matrikkelkart

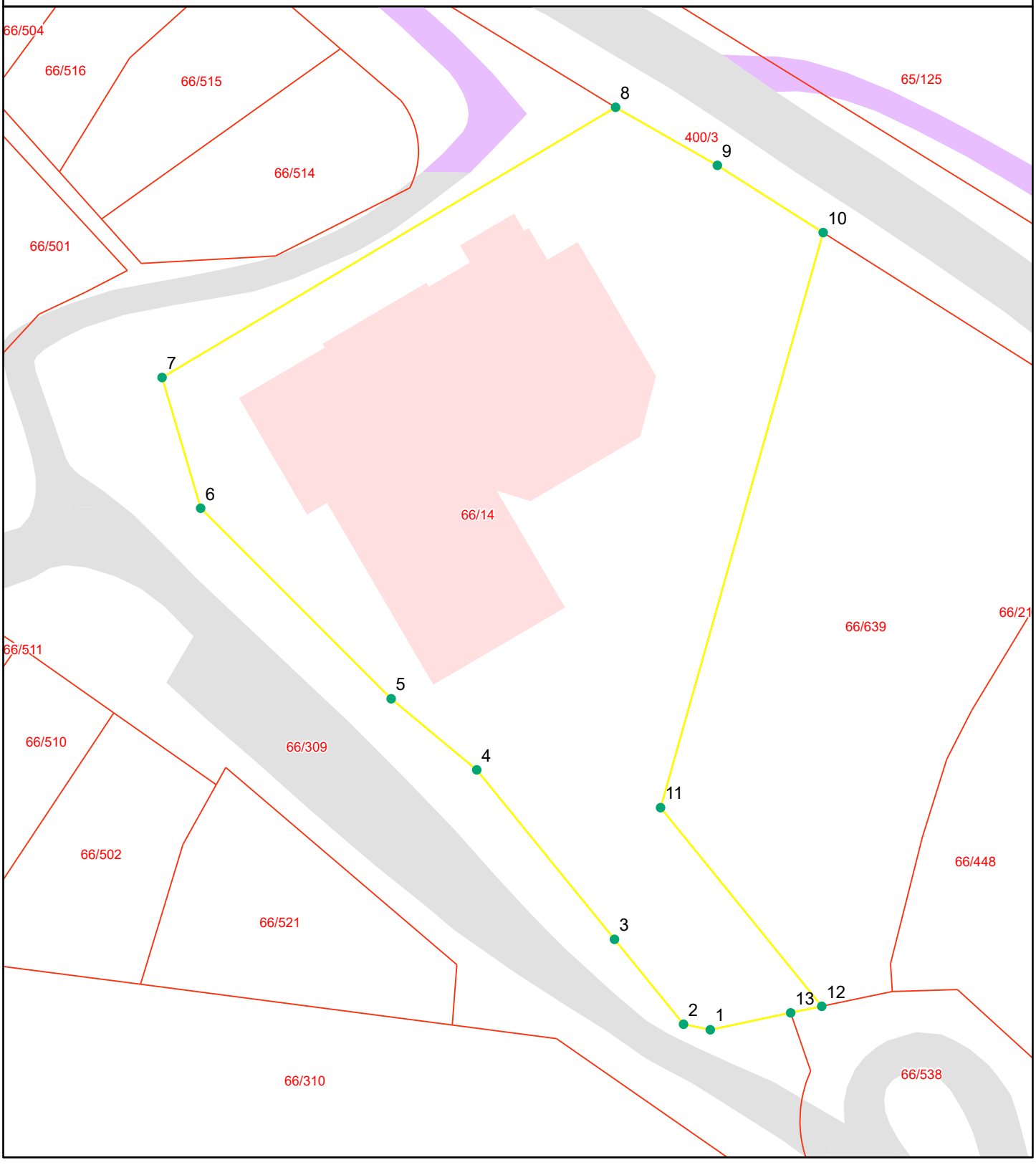
Adresse: **Bakkalykkja 13F, 2614 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/66/14/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2677 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.10.2025

N

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

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



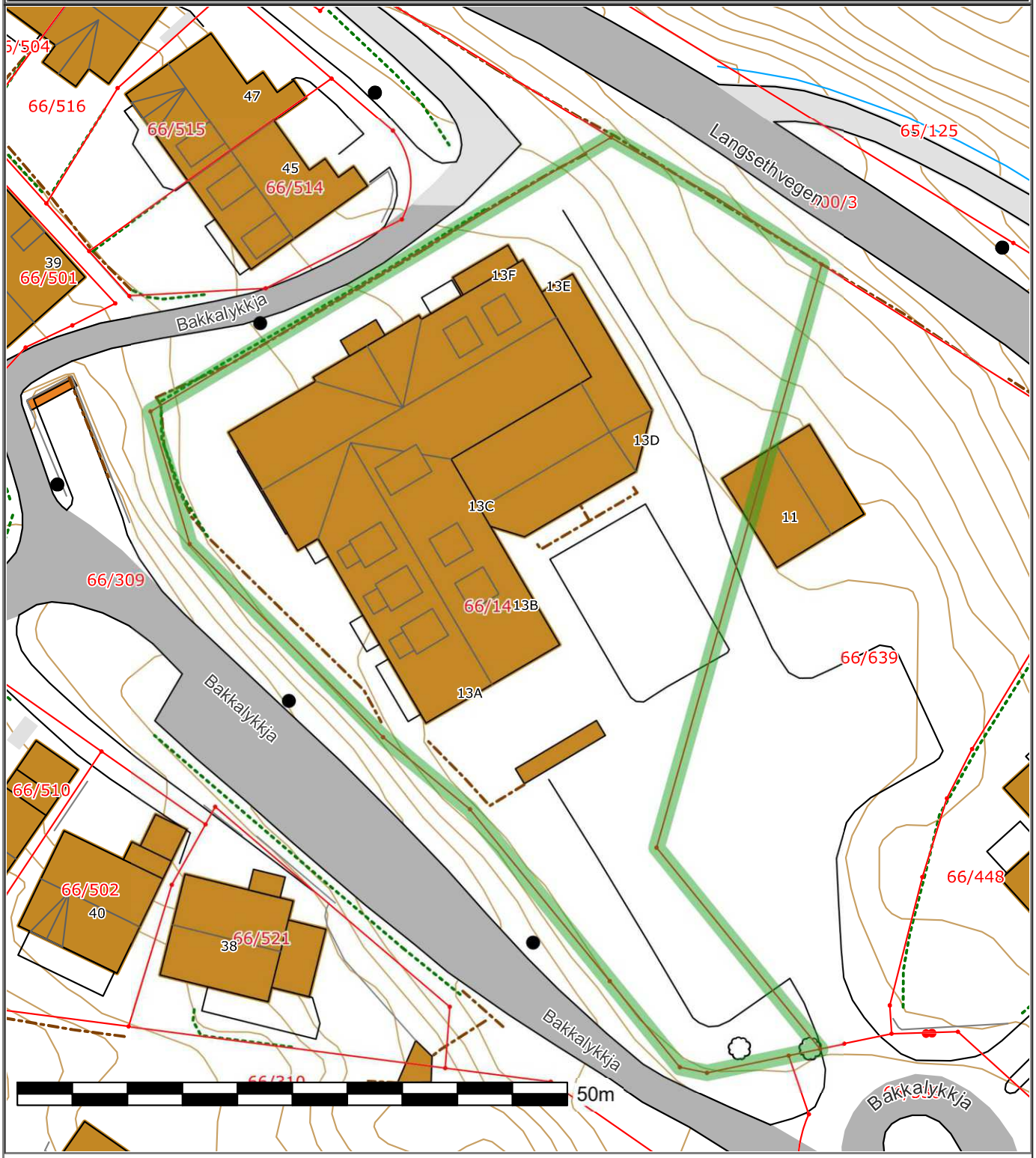
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2677 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

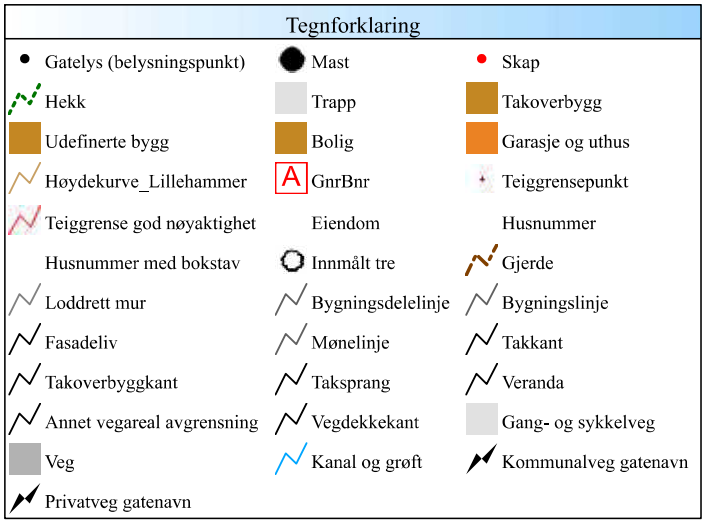
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775117.44	580301.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.52	0
2	6775117.95	580298.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.09	0
3	6775125.77	580292.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.14	0
4	6775141.38	580279.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.27	0
5	6775147.93	580271.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.86	0
6	6775165.48	580254.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.56	0
7	6775177.52	580250.68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	48.72	0
8	6775202.41	580292.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.82	0
9	6775197.06	580301.93	Jord	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.57	0
10	6775190.87	580311.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	55.09	0
11	6775137.9	580296.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.6	0
12	6775119.6	580311.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	2.93	0
13	6775119	580308.69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.59	0

SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 7
		Adresse: Bakkalykkja 13B, 2614 LILLEHAMMER			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 15/10-2025 Sign:				Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**66**	Bruksnr:	**14**	Festenr:		Seksjonsnr:	7
Adresse:	Bakkalykkja 13B, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 16. oktober 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

Ordre: **82808**

Eiendom: **3405-66/14/0/7 Andel 0 H0201**
Bakkalykkja 13B
2614 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.10.2025 07:46:

Mottatt fra leverandør

Iht. tilgjengelige kartdata er det ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Ordre: **82808**

Eiendom: **3405-66/14/0/7 Andel 0 H0201**
Bakkalykkja 13B
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.10.2025 12:30:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Ordre: **82808**

Eiendom: **3405-66/14/0/7 Andel 0 H0201**
Bakkalykkja 13B
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.10.2025 07:45:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann direkte, og offentlig avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Ordre: **82808**

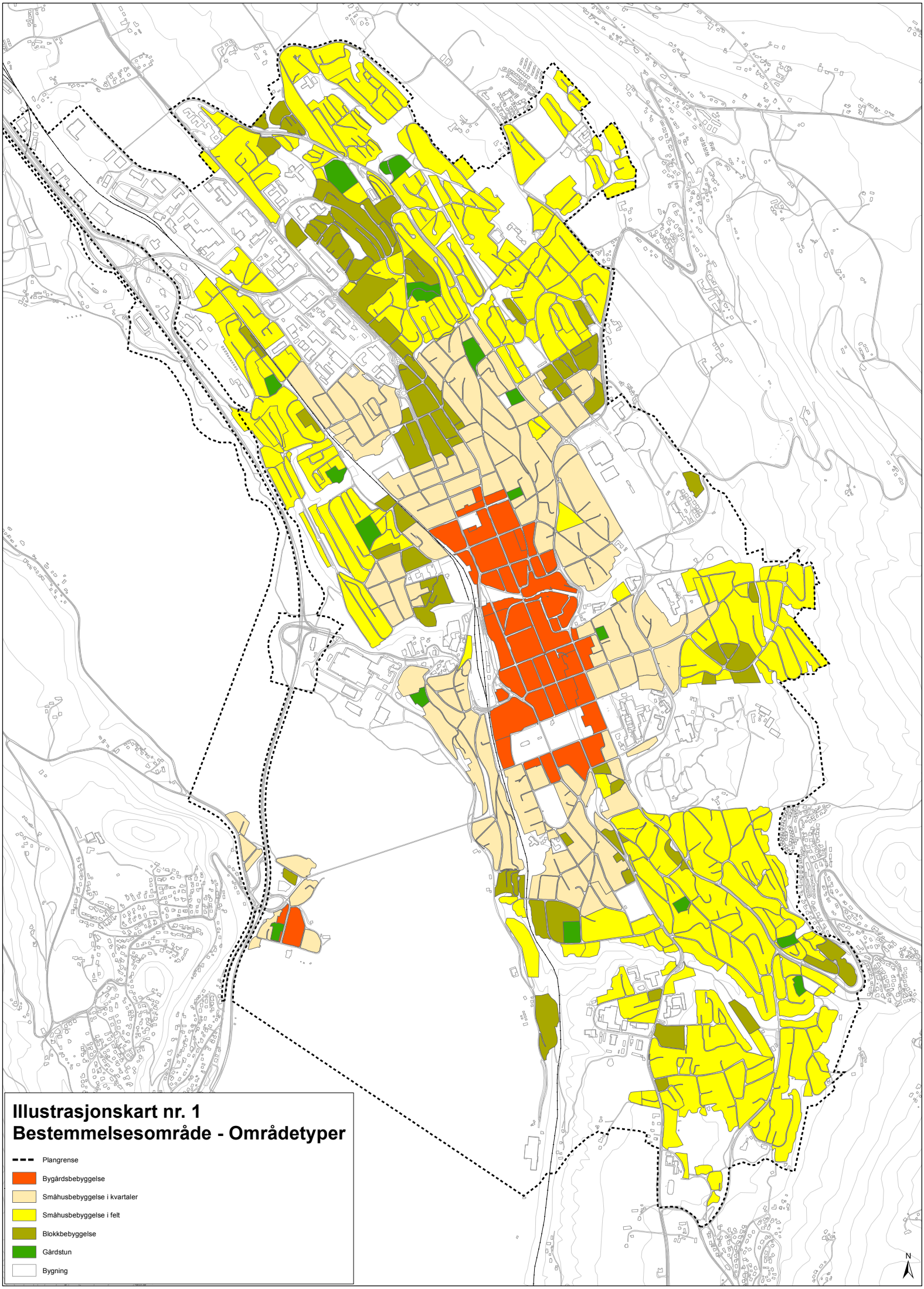
Eiendom: **3405-66/14/0/7 Andel 0 H0201**
Bakkalykkja 13B
2614 Lillehammer

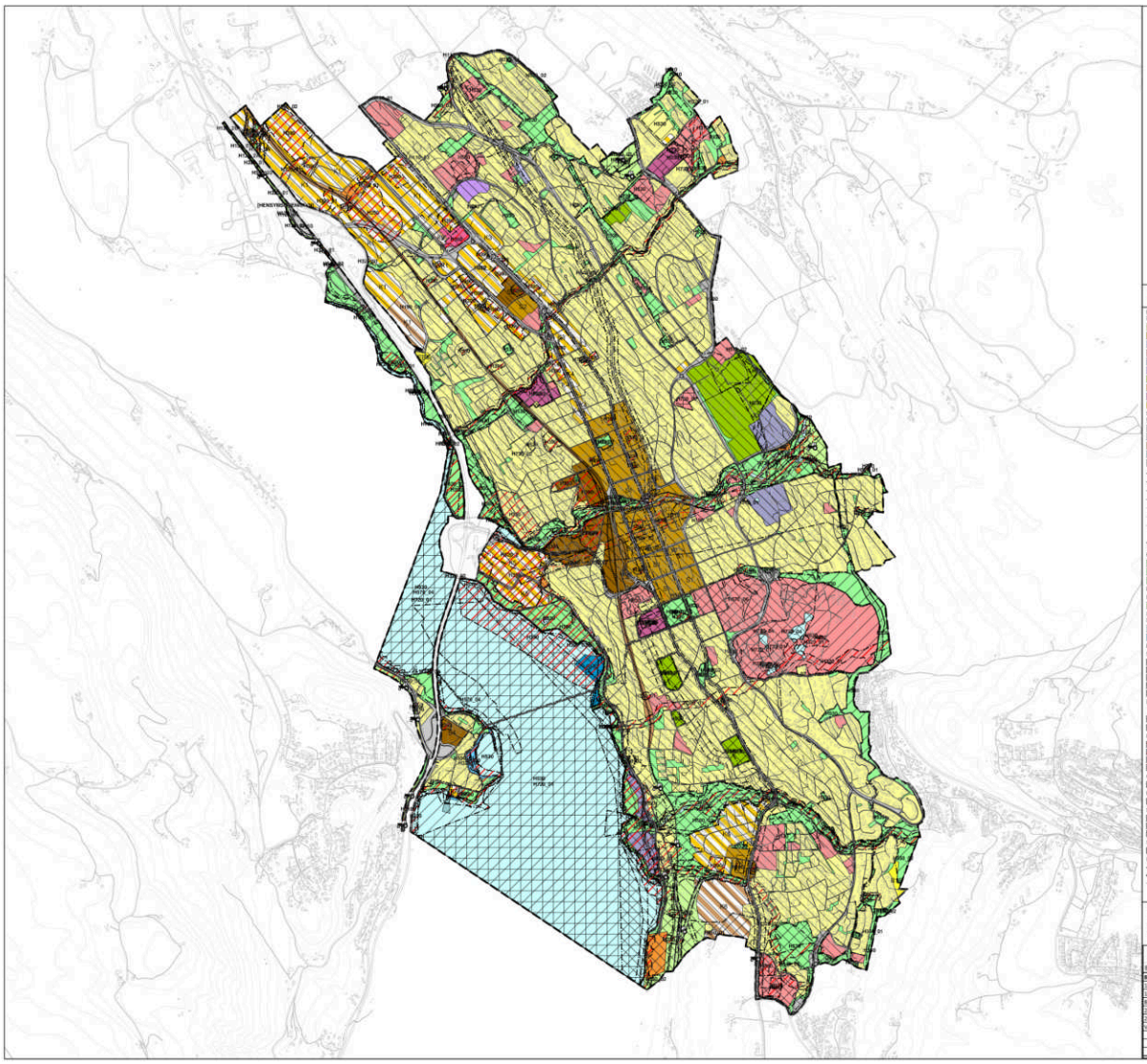
K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 15.10.2025 13:32:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Boligbebyggelse – Nåværende». Områdetype «Blokkbebyggelse».
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «2018p032e19 - Langseth-tunet Bakkalykkja 11-13». Arealformål «Bebyggelse Blokkbebyggelse» Feltnavn BB_1
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for bl.a. basert på gårdens ressursgrunnlag

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

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

BÅNDLEGGINGSONE

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

FARESONE

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

GJENNOMFØRINGSSONE

- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Støysone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KjBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Framtidig

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

N

0 100 200 300 400

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016kmdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**66**	Bnr.	**14**	Festenr:		Snr.	**7**
Adresse:	**Bakkalykkja 13, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 16 384,80

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. 3 784,00

For festede tomter:

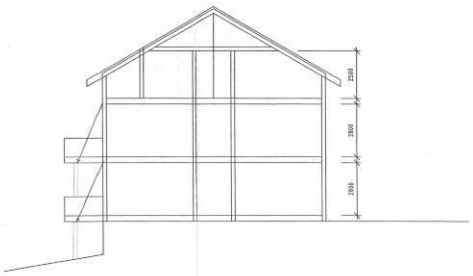
Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 16. oktober 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

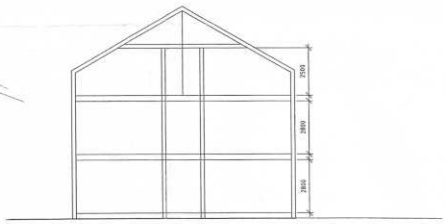
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01



SNITT



FASADE VEST



SNITT



FASADE SYD

LILLEHAMMER KOMMUNE
12 JULI 2005

IGANGSETTING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

LANGSETH HOTELL AS
OMBYGGING EKS. BYGG

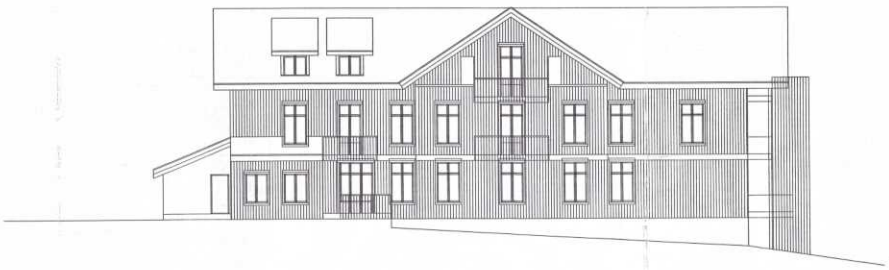
Dato	Rissdir./Tegnet	Målestokk
Tilbud 1-2-10-05	Godkjent	1:100

HØVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

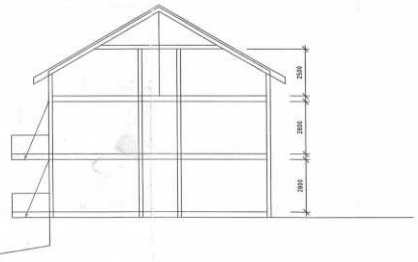
Godkjenning ant. | Godkjent av

601-02

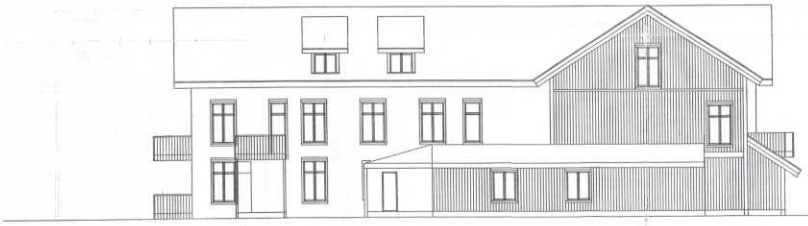
Forandring | Index | Dato/sign



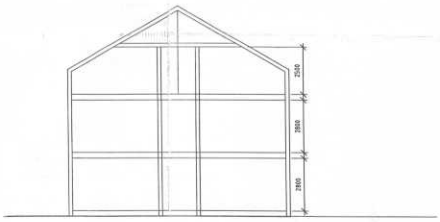
FASADE NORD



SNITT



FASADE ØST



SNITT

LILLEHAMMER KOMMUNE
12 JULI 2005
IGANGSETTING

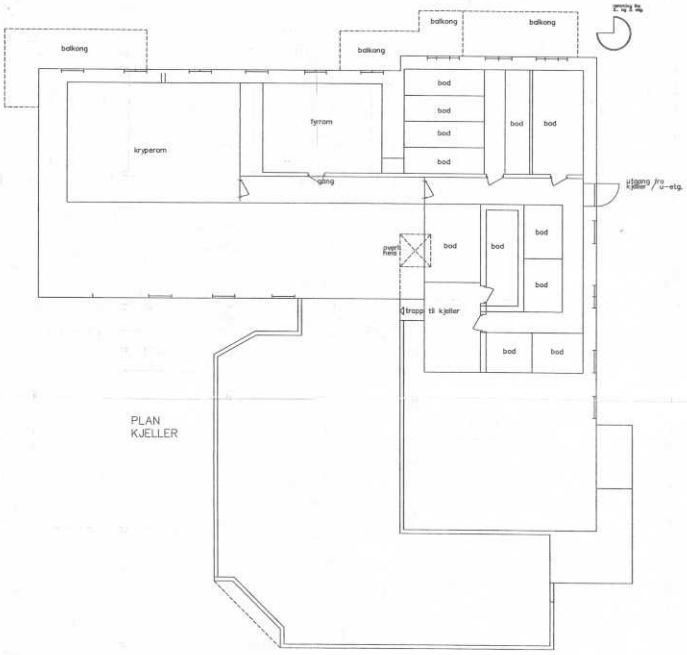
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LANGSETH HOTELL AS
OMBYGGING EKS. BYGG

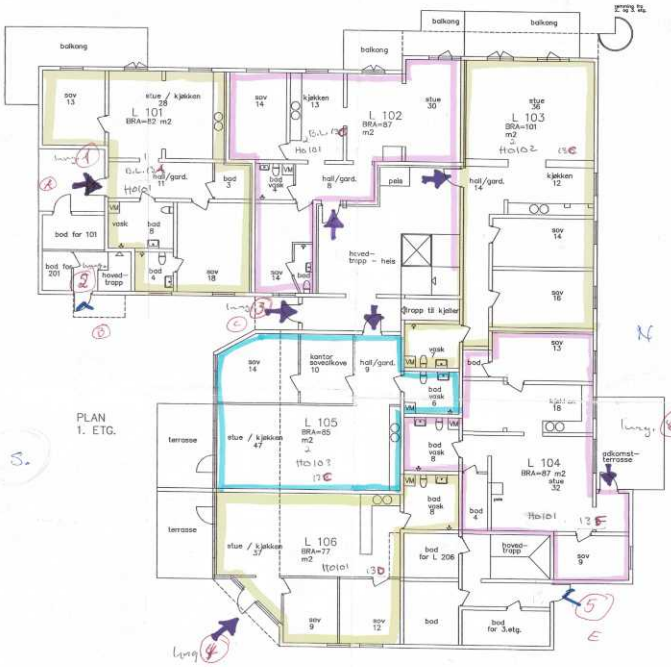
Dato	Rentt./Tegnet	Målestokk
1-2-10-05	Godkjent	1:100

HOVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

Tegningsnr. 6D1-01



PLAN
KJELLER



PLAN
1. ETG.

LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr. 07/03372
Dato
12 JULI 2006

IGANGSETTING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

LANGSETH HOTELL AS
OMBYGGING EKS. BYGG

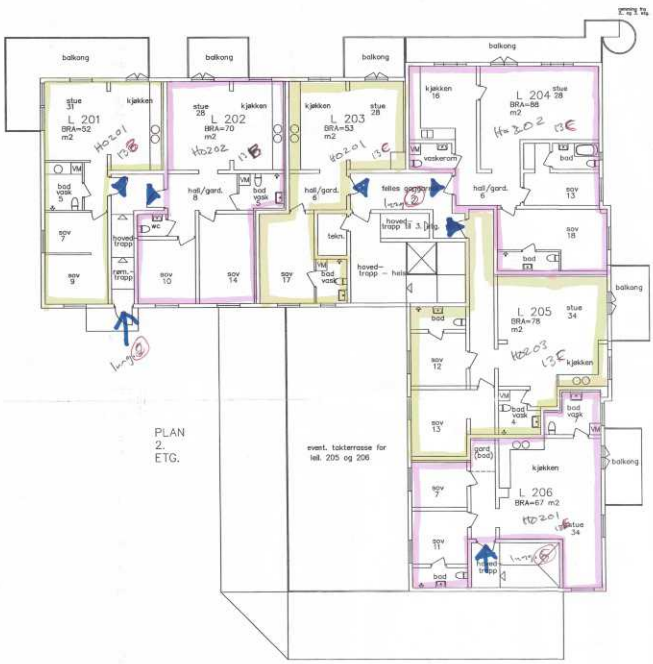
KJELLER OG 1. ETG.

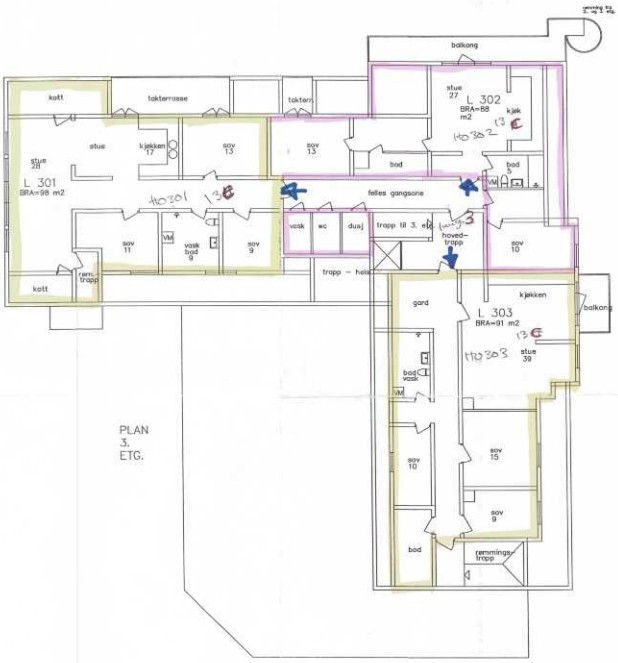
Dato: 1-2-10-05	Tegnet / Kontrollert	Målestokk: 1:100
Filnavn	Trykkfarget	

HOVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

Endringsdag: Dato/Sign. av:

301-01





LILLEHAMMER KOMMUNE
Byggesak 07/0374
Dato inn
12 JULI 2005
Saksnr.
Dok. kode 1
Dok. kode 2
Fakturert
Status

IGANGSETTING

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

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

Tegn.	Kontr./Sign.	Målestokk
Dato 1-2-10-05	Godkjent	1:100

HOVDE ARKITEKTER AS
MNAL NPA

Dokument nr. 323-01
Tidligere nr.

Revidering Index Dato/sign.

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

Boligopplysninger:

Sameie Villa Langseth		Vår ref.:	1428/7	Fødselsdato eier:	24.11.1990
Bakkalykkja 13 B		Type:	Boligsameie		
2614 LILLEHAMMER		Eiere:	Anders Godtland Noem		
Organisasjonsnr:	995 514 745	Seksjonsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 935

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 785
Tilleggsytelser:	Avsetning til fremtidig vedlikehold	150

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 621
Annen formue:	43 465	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008
Gårds/bruksnr:	66/14 - seksjon:7
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:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom+kjøkken		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameie Villa Langseth	Vår ref.:	1428/7	Fødselsdato eier:	24.11.1990
Bakkalykkja 13 B	Type:	Boligsameie		
2614 LILLEHAMMER	Eiere:	Anders Godtland Noem		
Organisasjonsnr: 995 514 745				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



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

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

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.

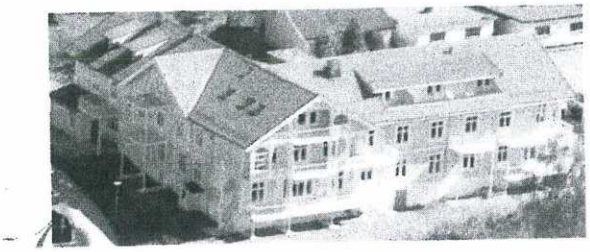
Årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og eventuelt revisor og behandle vederlag til styret.

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.

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

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)

.....

Thierre Herde

Langseth Utvikling AS (SUS)

.....

Sameiet Villa Langseth

.....

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

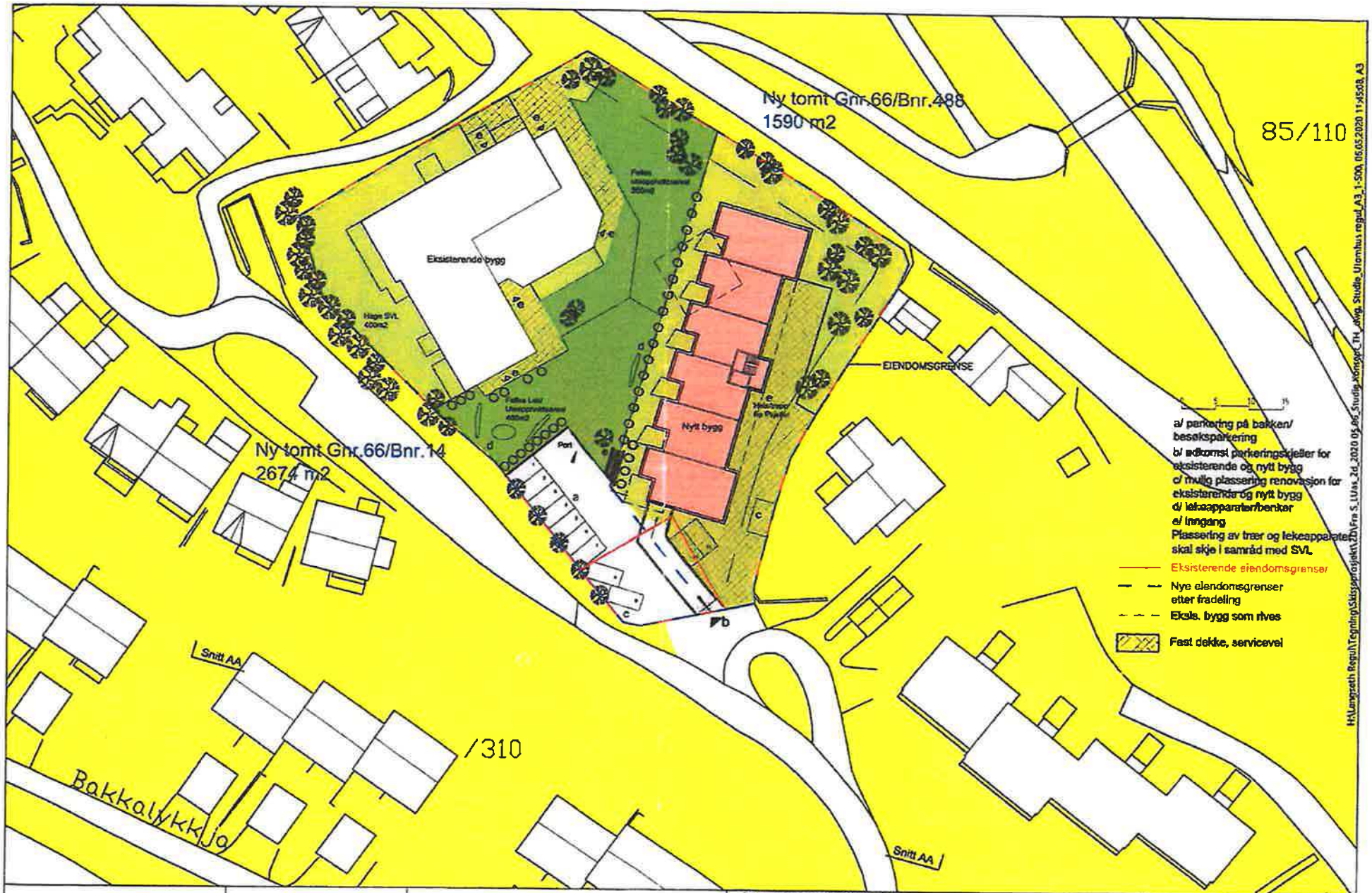
Bente Mirella Solli

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

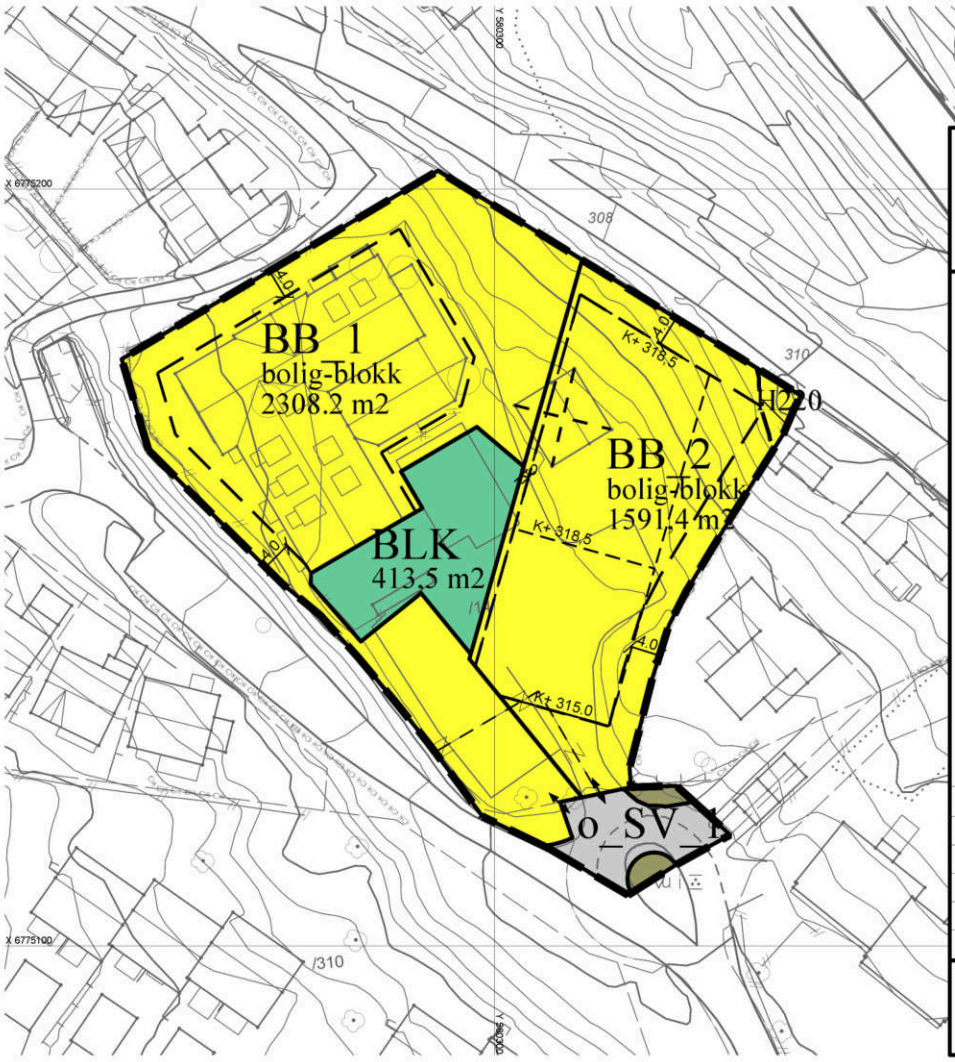
LU as

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



Detaljreguleringsplan for Langseth-tunet

Plan-id: 2018p032e19

Lillehammer kommune

Reguleringsformål (PBL. § 12)

1. Bebyggelse og anlegg

BB_1-2	Boligformål, blokkbebyggelse
BLK	Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_SV1	Veg (offentlig)
	Annen veggrunn - grøntareal

Områder med hensynssone
(pbl § 12 -6 jf § 11-8)

H220	Gul støysone

Streksymboler mv.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert høyde
- Avkjørsel

Kartopplysninger

Koordinatsystem:	EUREF89 UTM sone 32
Høydegrunnlag:	NN2000
Kilde for basiskart:	FKB
Dato uttrekk basiskart:	13.3.2018
Ekvidistanse:	1 m
Målestokk:	1:500
Utskriftsdato:	30.9.2020

0 5 10 15 20 m

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	SAKSNR	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		18.5.2018	ES
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		11.6.2020	
Offentlig ettersyn			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Vedtak i kommunestyret:		26.11.2020	

Planen er utarbeidet av:	Forslagsstiller:	PROSJ.NR	SAKSBEH.	TEGN.
Areal+ AS	Langseth Utvikling AS	12412	HN	MØS

AREAL+

Lillehammer kommune

Plan-ID: 2018p032e19

Detaljreguleringsplan for Langseth-tunet

Bakkalykkja 11-13

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser er datert 05.11.2020.

Tilhørende reguleringsplankart er datert 30.9.2020.

Reguleringsplan og bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i Lillehammer den ……..

1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist på kart med planavgrensning. Det regulerte området kan disponeres til følgende formål (plan- og bygningslovens § 12-5):

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: (BB_1, BB_2)

Lekeplass (BLK)

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg: o_SV_1

Annen veggrunn - grøntareal

§ 12-6. Hensynssoner

Gul støysone (H220)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

Før byggetillatelse:

2.1 Detaljutforming av uteoppholdsareal/lekeområder skal være utarbeidet og godkjennes i forbindelse med byggesøknad.

2.2 Støytiltak skal dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i § 3.5 før det kan gis rammetillatelse for støyømfintlig bebyggelse som bolig.

Før brukstillatelse/ferdigattest:

2.3 Felles uteoppholdsareal, lekeområder og parkering (som utløses av omsøkt byggetrinn) skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Felles uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer.

2.4 Ved nybygg innenfor BB_1-2 gis det ikke ferdigattest før felles uteoppholdsarealer er opparbeidet med tilhørende møblering.

2.5 Før det gis brukstillatelse for nybygg skal det etableres parkeringsplasser (i parkeringskjeller og på bakkeplan) med et antall parkeringsplasser iht. kap. 3.3 som dekker behovet til ny og eksisterende bebyggelse.

2.6 Før det gis brukstillatelse for nytt byggetiltak, skal det etableres en beredskaps-/servicevei inn mellom eksisterende bygg i BB_1 og nybygg i BB_2.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetisk utforming:

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde redegjørelse for god arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser. Redegjørelsen skal omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk uttrykk:

- bygningens bruk og organisering
- bygningsvolumets form og samspill med omkringliggende bebyggelse og utbyggingsmønster
- tilpasning til landskap og terreng
- solforhold
- bygningens forhold til felles uteoppholdsareal
- beskrivelse av materialbruk.

Det skal særlig vektlegges bygningenes forhold til omkringliggende bebyggelse, terrengtilpasning og uteoppholdsareal. Utførelse av viktige bygningskomponenter for arkitektonisk kvalitet skal redegjøres for.

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeidelse av arealer innenfor byggeområdet.

3.2 Byggesøknad, og krav til illustrasjonsplan:

3.2.1 Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

a) Snitt som viser sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse/terreng og ny bebyggelse, herunder behov for støttemurer og gjerder.

b) Fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.

c) Tredimensjonal framstilling som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene, terrengtilpasning og eksisterende bebyggelse.

d) Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafikksikkerhet og støy.

3.2.2 Illustrasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500, og tydelig vise i den grad det er relevant**:**

a) Tomtegrenser.

b) Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.

c) Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet og/eller byggehøyde.

d) Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold med beplantning og plassering av faste installasjoner, ferdselsårer og areal for gående, syklende og kjørende, med tilrettelegging for universell utforming.

e) Atkomst og parkering.

f) Høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.

g) Plan for utvendig belysning.

h) Parkeringsplasser, herunder gjesteparkering. Utforming av adkomst til parkeringskjeller.

i) Tiltak for støyskjerming.

j) Plassering av avfallshåndtering.

k) Areal for snøopplag.

l) Areal for fordrøyning av overvann.

m) Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning, brøyting og varelevering.

n) Trafikksikkerhetstiltak.

o) Eventuell transformator.

3.3 Parkering

a) Parkeringsdekning: Tabellen angir antall parkeringsplasser for bolig og tjenesteyting.

Formål	Måles pr.	Bil	Sykkel
Bolig - 1-roms	Boenhet	Min. 0,5	Min. 1
Bolig - 2-roms	Boenhet	Min. 0,7	Min. 2
Bolig - 3-roms	Boenhet	Min. 1	Min. 2
Bolig - 4-roms og større	Boenhet	Min. 1	Min. 3
Kontor	100 m^2	Min 1,3, maks. 1,7	Min. 1,5

Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.

b) Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger. Minimum 10 % av plassene skal reserveres bevegelseshemmede.
c) 50 % av nyetablerte parkeringsplasser tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.
d) Minimum 70 % av nødvendig parkeringsdekning for beboere skal plasseres under tak (kjeller/plan 1). Besøksparkering kommer i tillegg og kan plasseres utendørs/på bakkeplan.
e) Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
f) Det skal legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

3.4 Universell utforming – tilgjengelig boenhet:

Området skal anlegges og bebygges i henhold til gjeldende teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

3.5 Støy

Prinsipper og støygrenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal ligge til grunn for alle tiltak i området.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs støynivå.

3.6 Radon:

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

3.7 Grunnforurensning:

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.8 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner:

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

3.9 Overvannshåndtering

Byggesøknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres. Tiltakene skal baseres på fagrapport som viser beregninger av tilstrekkelig fordrøyning og/eller påslipp til ledningsnett eller annen resipient.

3.10 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter kan brukes for å avgrense eiendommen. Slike tiltak skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter.

3.11 Renovasjon

Felles renovasjonsløsning kan være på bakkeplan eller under tak, integrert i bebyggelsen eller under bakken. Renovasjonsløsning skal godkjennes av GLØR.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIG – BLOKKBEBYGGELSE (BB_1-2)

4.1 Formål og utnyttelse

Felt BB_1-2 kan benyttes til boliger i blokkbebyggelse med tilhørende areal for parkering og felles leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen kan i tillegg benyttes til kontorformål begrenset til 200 m^2 BRA.

Inntil det igangsettes nye byggetiltak kan eksisterende bakkeparkering og avkjørsel opprettholdes på begge formål.

Byggegrenser er vist i plankartet.

Deler av uteoppholdsareal kan legges på tak i BB_2 eller over p-kjeller.

Parkeringskjeller, boder og mindre konstruksjoner (ramper, molok etc.) kan plasseres utenfor byggegrense.

Opprinnelig adkomst fra Langsethvegen til BB_1 skal opprettholdes som kjørbar gangvei for nød-trafikk.

4.2 Høyder og takform

BB_1:

Bebyggelsen skal ha saltak. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride eksisterende mønehøyde: C+ 313,75 m.

BB_2:

Bebyggelsen har fri takform.

Det tillates maksimalt fire etasjer fra planert terreng.

Innenfor juridisk linje for regulert høyde med maks gesimshøyde C+ 315,0:

- Maks gesimshøyde = C+ 315,0 m og maks mønehøyde = C+ 316,0 m.
- Gavl mot syd: Fasadeliv på plan 4 skal være inntrukket min 2.5 m ifht. underliggende etasjer.
- Rekkverk tillates utformet som en forlengelse av fasadeliv i underliggende etasjer og skal ikke overstige tillatt gesimshøyde med unntak av fasade mot sør. Mot sør tillates maksimal rekkverkhøyde 1,5 meter. Rekkverk over 1,5 meter skal utformes med skrå gesimser.

Innenfor juridisk linje for regulert høyde med maks gesimshøyde C+ 318,5:

- Maks gesims-/mønehøyde = C+ 318,5 m.
- Fasade mot vest: Fasadeliv på plan 4 skal være inntrukket min 1.0 m ifht. underliggende etasjer.
- Rekkverk tillates utformet som en forlengelse av fasadeliv i underliggende etasjer og skal ikke overstige tillatt gesimshøyde. Rekkverk over 1,5 meter skal utformes med skrå gesimser.

Oppgitte høyder er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

På nybygg skal takoppbygg for trapper, heiser og ventilasjon, samt konstruksjoner/ vegetasjon for eventuelle grønne tak og/eller solcelleanlegg godkjennes i tillegg til de maksimale møne-/ og gesimshøyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

4.3 Arkitektur og utforming

BB_1:

Bygninger og anlegg skal være utformet i tradisjonell sveitserstil, dvs. bruk av tre, saltak, tydelig takutstikk og vinduer med sprosser.

Kommunen skal spesielt vurdere og godkjenne byggetiltak innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.
Innlandet fylkeskommune ved kulturarveseksjonen skal ha søknader om byggetiltak på

"Langseth hotell" til uttalelse.

BB_2:

Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk. Nybygg skal være estetisk tilpasset bygninger/anlegg i BB_1 med hensyn til material- og fargebruk.

Fasadene skal ha en moderne uttrykksform og materialene skal i hovedsak være tre /pusset mur/tegl med innslag av glass, zink, eller andre bestandige ikke-reflekterende materialer. Mindre deler som inngangsparti kan markeres med annen materialbruk.

Takmateriale med glasserte takstein eller andre reflekterende materialer tillates ikke.

Fasade mot øst og vest skal ha tydelige brudd i fasaden og bygget skal visuelt deles i opp i tre volumer, dette kan gjøres på følgende måte:

- Fasadematerialer og/eller fargebruk som skiller seg fra underliggende fasader.
- Tilbaketrekking av fasadeliv
- Utforming av rekkverk/parapet foran tilbaketrukket topp etasje

Tiltakene skal harmonere med bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

Eventuelle takterrasser skal utformes slik at de blir til minst mulig sjenanse for nabo, og sikre tilfredsstillende støy-, vind- og solforhold. Takterrasser skal i forhold til utforming og størrelse tilpasses slik at den harmonerer med bygget forøvrig. Fastmonterte konstruksjoner inne på taket skal ikke ha en byggehøyde som overstiger topp rekkverk eller parapet/veggliv. Unntatt fra dette er mindre levegger. I tilknytning til heis-/trappehus tillates et overdekket areal for sitteplasser.

4.4 Felles uteoppholdsareal:

a) Krav til størrelse:
Boenhet nr. 1-20: 10 m2 pr. boenhet
Boenhet nr. 21-50: 8 m2 pr. boenhet
Boenhet nr. 50 og over: 5 m2 pr. boenhet
b) Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt, plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet, i naturlig sammenheng med lekeplass og ha trafikksikker adkomst.
c) Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
d) Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste. Arealene kan fordeles på flere steder og anlegges på tvers av formålsgrenser. Deler av felles uteoppholdsareal skal opparbeides ved felles inngangsparti. Kjørbare arealer for utrykningskjøretøy og service, gjennomgangssoner og inngangssoner kan inngå i felles uteoppholdsareal.

e) Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder, i gul eller rød støysone.

f) Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

g) Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

h) Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.

i) Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

j) Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.

Kjørbare arealer for utrykningskjøretøy og service, gjennomgangssoner og inngangssoner kan inngå i felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal kan fordeles på flere steder og anlegges på tvers av formålsgrenser.

Det skal etableres gangforbindelse til Langsethvegen fra planområdet. Det stilles ikke krav til universell utforming av denne gangforbindelsen.

4.5 Lekeplass (BLK)

BLK er felles lekeplass for BB_1 og BB_2.

a) Nærlekeplass skal være tilgjengelig for beboerne og besøkende og ha trafikksikker adkomst.
b) Minst 50 % av lekearealene samlet skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
c) Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.
d) Nærlekeplassen skal, så langt det er mulig, gjøres tilgjengelig for alle, og følge prinsipper om universell utforming. Minst ett apparat skal være funksjonsåpent og universelt tilgjengelig.
e) Nærlekeplassen skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009.
f) Nærlekeplassen skal tilrettelegges slik at det på nærmere bestemte områder tillates jorddybde som gir grunnlag for vegetasjon, herunder busker og trær, lekeapparater og annet inventar, samt drift og vedlikehold.
g) Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og plassering av inventar i forbindelse med byggesøknad.
h) Ved opparbeidelse av lekeplass gjelder følgende:

1. Området skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barnehagebarn, sittemuligheter for voksne og barn, fast dekke for småsykler/ lekebiler samt minimum 30 % gressplen.
2. Minimum 10 m^2 nærlekeplass pr. boenhet og

i) Det kan etableres kjørbare arealer for utrykningskjøretøy og oppstillingsplass for brannbil på lekeplassen.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg – offentlig (o_SV1): Bakkalykkja

Deler av rundkjøring sør for byggeområdet reguleres til offentlig (kommunal) kjøreveg.

5.2 Annen veggrunn - grøntareal

Grøfter og rabatt skal ha en grønn utforming (gresskledt) og vegetasjon skal holdes nede mht. frisikt.

6 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

6.1 Støysone (H220):

Prinsipper og støygrenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal ligge til grunn for alle tiltak.



D-DD!

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

LANGSETH HOTEL
SITUASJONSPLAN 1:500
23/11.05

MNAL.

Begjæring[1] om

[X] oppdeling i eierseksjoner [ ] reseksjonering

0501 Lillehammer kommune
Areal og Miljø
Serviceboks
2626 Lillehammer
Org. nr: 00945578564

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 83600 Tinglyst: 29.01.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0501	LILLEHAMMER	66	14		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0 0 1 9 6 5 8 0 7 7 80	LANGSETH HOTELL AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	82	B	13	B	101	B	25				37				49			
2	B	87	B	14	B	86	B	26				38				50			
3	B	101	B	15	B	106	B	27				39				51			
4	B	81	B	16				28				40				52			
5	B	67	B	17				29				41				53			
6	B	96	B	18				30				42				54			
7	B	52	B	19				31				43				55			
8	B	70	B	20				32				44				56			
9	B	50	B	21				33				45				57			
10	B	80	B	22				34				46				58			
11	B	74	B	23				35				47				59			
12	B	60	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1193 = nevner: 1193

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillehammer 24.01.2008 Øystein P. Ingebrigtsen	LANGSETH HOTELL AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

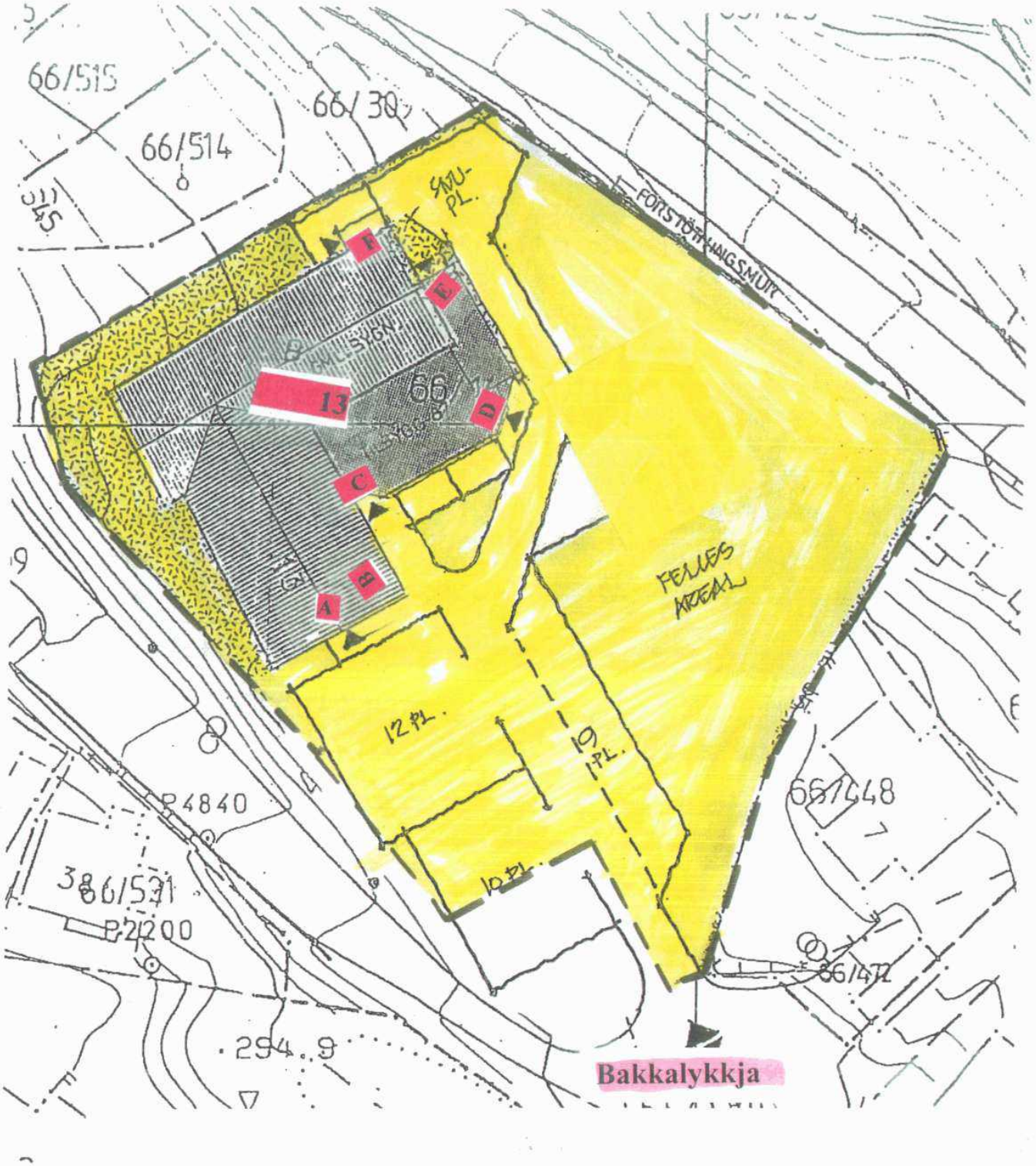
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
66	14		1 -15	LILLEHAMMER	kommune

Dato	Stempel og underskrift
2008-01-24	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ Magnus A. Skjellerudsveen Magnus A. Skjellerudsveen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



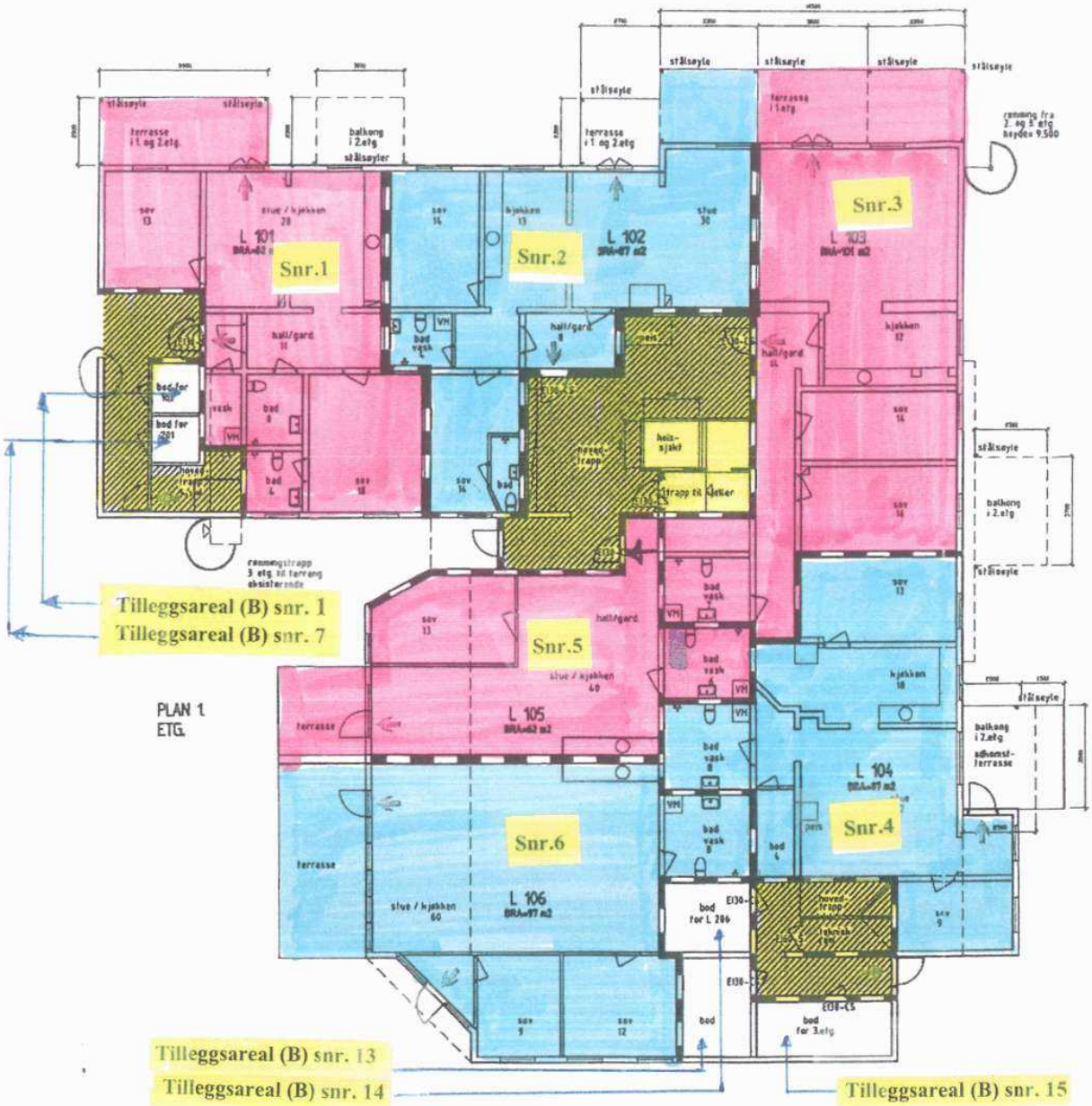
Situasjonsplan - Seksjonering Gnr.66 bnr.14 snr. 1 – 15 Bakkalykkja 13	Side 1 av 5
Fellesareal (ute)	
Eiendomsgrense	
2008-01-24 LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ M.A.Skjellerudsveen	

N

n=1:500

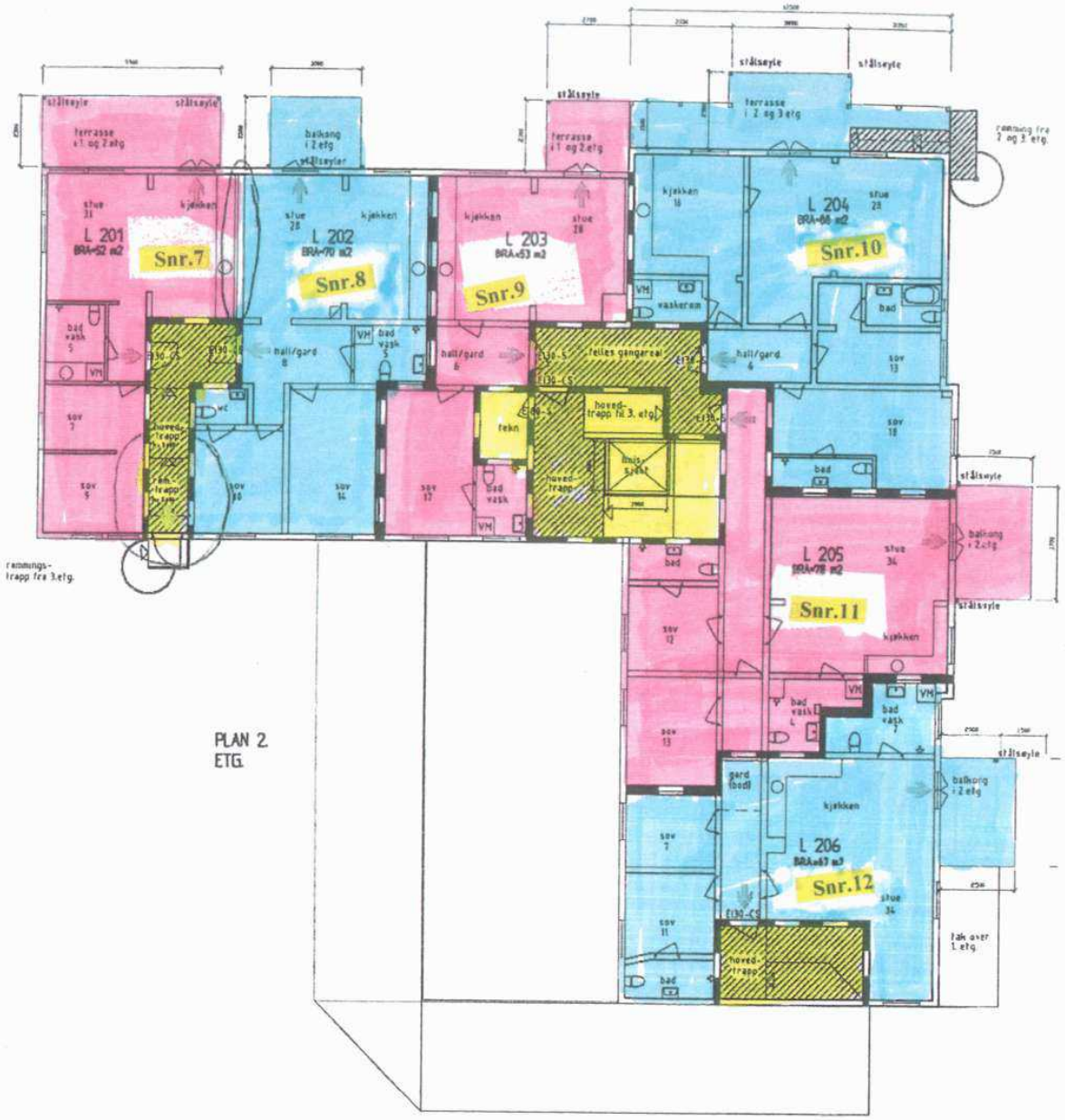


Plantegning - Seksjonering Gnr.66 bnr.14 - Bakkalykkja 13 Kjeller	Side 2 av 5
Fellesareal	
Snr. + Tall = tilleggsareal bygning (B) tilsvarende seksjons nummer	
2008-01-24 LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ M.A.Skjellerudsveen	

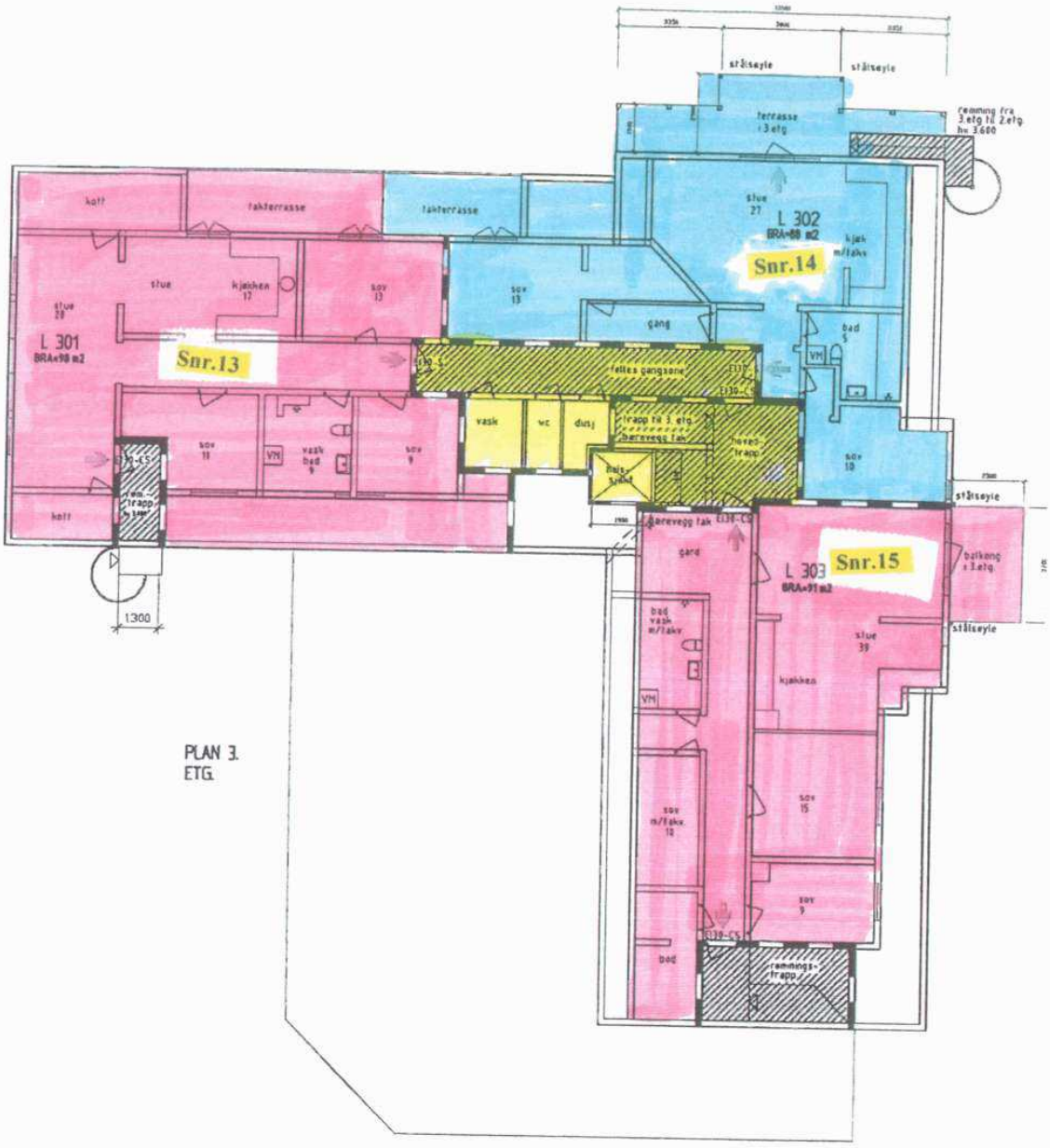


Plantegning - Seksjonering Gnr.66 bnr.14 - Bakkalykkja 13 1. etasje	Side 3 av 5
Gnr.66 bnr. 14, snr.1, 3 og 5	
Gnr.66 bnr. 14, snr.2, 4 og 6	
Tilleggsareal bygning (B)	
Fellesareal	

2008-01-24
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
M.A.Skjellerudsveen



Plantegning - Seksjonering Gnr.66 bnr.14 - Bakkalykkja 13 2. etasje	Side 4 av 5
Gnr.66 bnr. 14, snr.7, 9 og 11	
Gnr.66 bnr. 14, snr.8, 10 og 12	
Fellesareal	
2008-01-24 LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJ M.A.Skjellerudsveen	



Plantegning - Seksjonering Gnr.66 bnr.14 - Bakkalykkja 13 3. etasje	Side 5 av 5
Gnr.66 bnr. 14, snr.13 og 15	
Gnr.66 bnr. 14, snr.14	
Fellesareal	
2008-01-24 LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ M.A.Skjellerudsveen	

AVTALE OM FELLES BRUK

Doknr: 1580136 Tinglyst: 18.06.2024
STATENS KARTVERK

Eiendommene gnr. 66, bnr. 14 og gnr. 66, bnr. 639, begge i Lillehammer kommune, skal gjensidig ha rett til bruk av den annen eiendoms utvendige areal slik utvendig areal vil fremstå etter at gnr. 66, bnr. 639 er utbygd.

Vedlagt følger tegning (Vedlegg 1) som viser grensen mellom de to grunneiendommene, samt planlagt areal for felles bruk.

Gnr 66 bnr 14 og gnr 66 bnr 639 har adkomst delvis over hverandres eiendommer fram til parkeringsplasser inne og ute, fra den opparbeidede vegen Bakkalykkja.

Partene plikter i fellesskap å holde utvendige areal på de to grunneiendommene i vedlikeholdt og ordentlig stand. Kostnadene med gjennomføring av tiltak som er besluttet i fellesskap skal fordeles med lik andel på hver boenhet på de to grunneiendommene. Etter at gnr 66 bnr 639 er ferdig utbygget kan ingen av seksjonssameiene endre utforming eller omdisponere utvendige fellesarealer (som vist på Vedlegg 1 til avtalen) på egen eiendom uten samtykke fra det andre seksjonssameiets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

15 av parkeringsplassene som vil bli etablert i nybygget parkeringsetasje på gnr. 66, bnr. 639 er forbeholdt seksjonene på gnr. 66 bnr 14. Parkeringsplassene er organisert som en næringsseksjon. Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass i parkeringseiendommen, får rettighetene sikret ved tinglyst realandel i næringsseksjonen. Det er til sammen 12 uteparkeringsplasser hvor hvert sameie skal disponere 6 plasser hver. Sameiet Villa Langseth kan ikke nekte/skal tilrettelegge for framføring av infrastruktur til utvendige ladepunkter for Langseth Sameie. Kostnadene skal bæres av Langseth Sameie.

Felles renovasjonsanlegg skal etableres ved felles innkjøring til området.

Begge boligselskapene forplikter seg til å innta nødvendige reguleringer i vedtekter på tvers av eiendommene. Detaljer om felles anliggender for de to eiendommene vil bli regulert i vedtektene til de de enkeltes boligselskap.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på gnr. 66, bnr. 14, snr. 1-15 og på gnr. 66, bnr. 639 i Lillehammer. Avtalen kan ikke avlyses uten Lillehammer kommunes samtykke.

Lillehammer, den 23.05 2024

For og med vedheftede fullmakter
for eierne av gnr. 66, bnr. 14, snr. 1–15:

Styret i Sameiet Villa Langseth
org.nr. 995 514 745

For Langseth Utvikling AS:

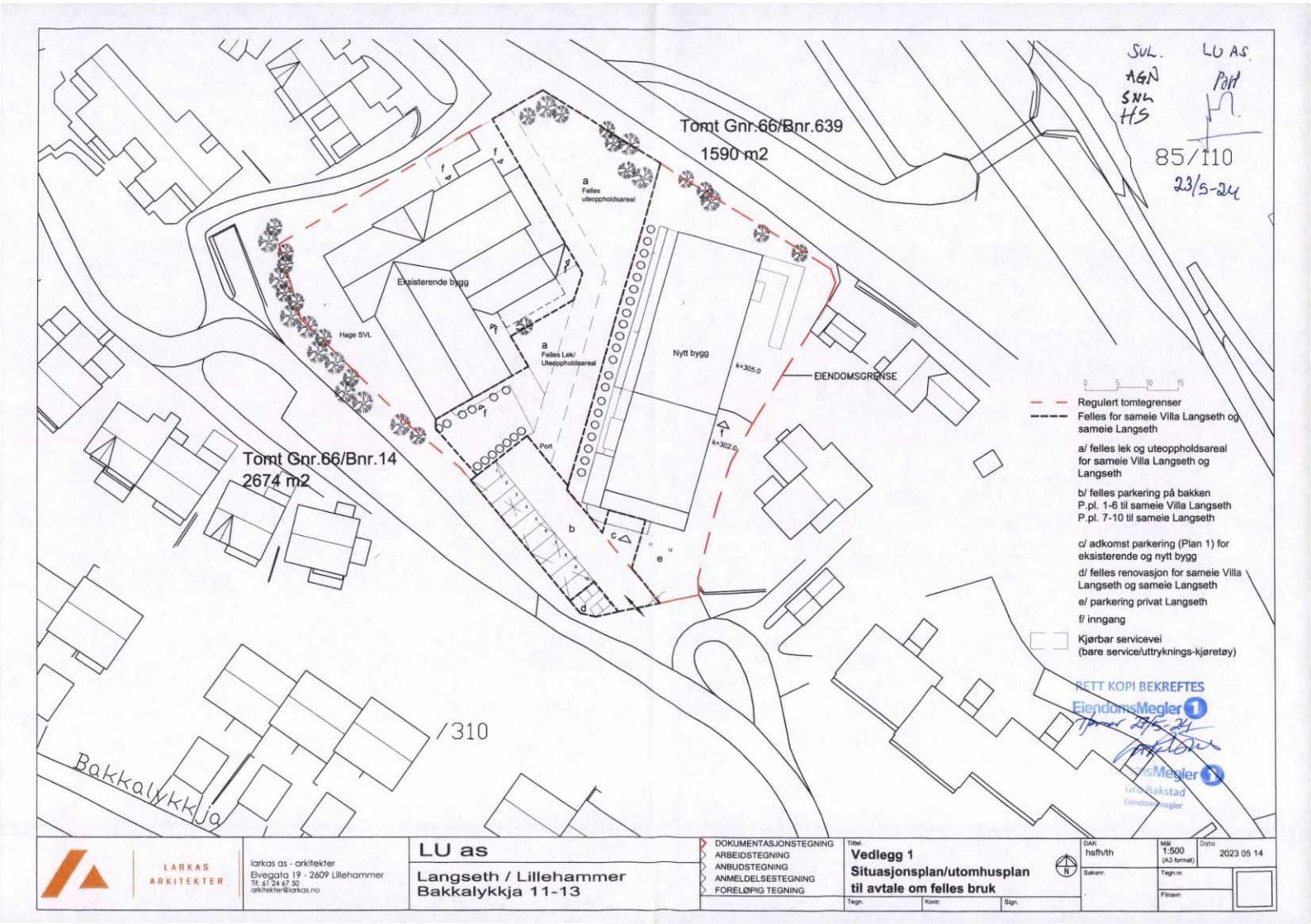
Per Olav Hasselknippe, styreleder
org.nr. 813 456532

Thierry Patrick Herde, Styremedlem

Luc Ivan Martin, Styremedlem

RETT KOPI BEKREFTES
EiendomsMegler 1
Hamar 27.05.24

EiendomsMegler 1
Gro Rakstad
Eiendomsmegler


Tomt Gnr.66/Bnr.639
1590 m2
Tomt Gnr.66/Bnr.14
2674 m2
Eksisterende bygg
Nytt bygg
Hage SVL
Felles uteoppholdsareal
Felles Lek/ Uteoppholdsareal
Port
EIENDOMSGRENSE
k+305.0
k+302.0
/310
Bakkalykkja
Regulert tomtegrenser
Felles for sameie Villa Langseth og sameie Langseth
a/ felles lek og uteoppholdsareal for sameie Villa Langseth og Langseth
b/ felles parkering på bakken P.pl. 1-6 til sameie Villa Langseth P.pl. 7-10 til sameie Langseth
c/ adkomst parkering (Plan 1) for eksisterende og nytt bygg
d/ felles renovasjon for sameie Villa Langseth og sameie Langseth
e/ parkering privat Langseth
f/ inngang
Kjørbar servicevei (bare service/uttryknings-kjøretøy)
SVL.
AGN
SNL
HS
LU AS.
85/110
23/5-24
RETT KOPI BEKREFTES
EiendomsMegler 1
LARKAS ARKITEKTER
larkas as - arkitekter
Elvegata 19 - 2609 Lillehammer
Tlf. 61 24 67 50
arkitekter@larkas.no
LU as
Langseth / Lillehammer
Bakkalykkja 11-13
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Vedlegg 1
Situasjonsplan/utomhusplan
til avtale om felles bruk
DAK hsfh/th
Mål 1:500 (A3 format)
Dato 2023 05 14

Bakkalykkja 13B

Nabolaget Holteskogen - vurdert av 27 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.)	15 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

Tveita	3 min	
Linje B4, B5, 501, 535	0.2 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)	15 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

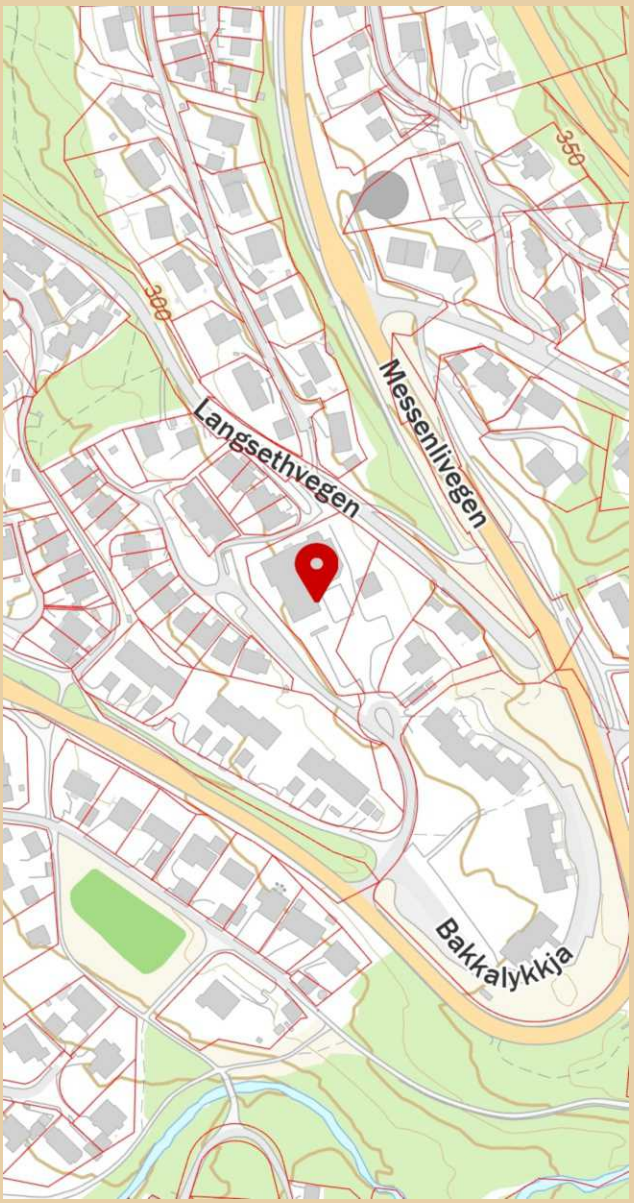
Støynivået
Lite støynivå 89/100

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 13B, 2614 Lillehammer
Gnr. 66, Bnr. 14, Snr. 7, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251442

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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