PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LANGSETHVEGEN 31A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

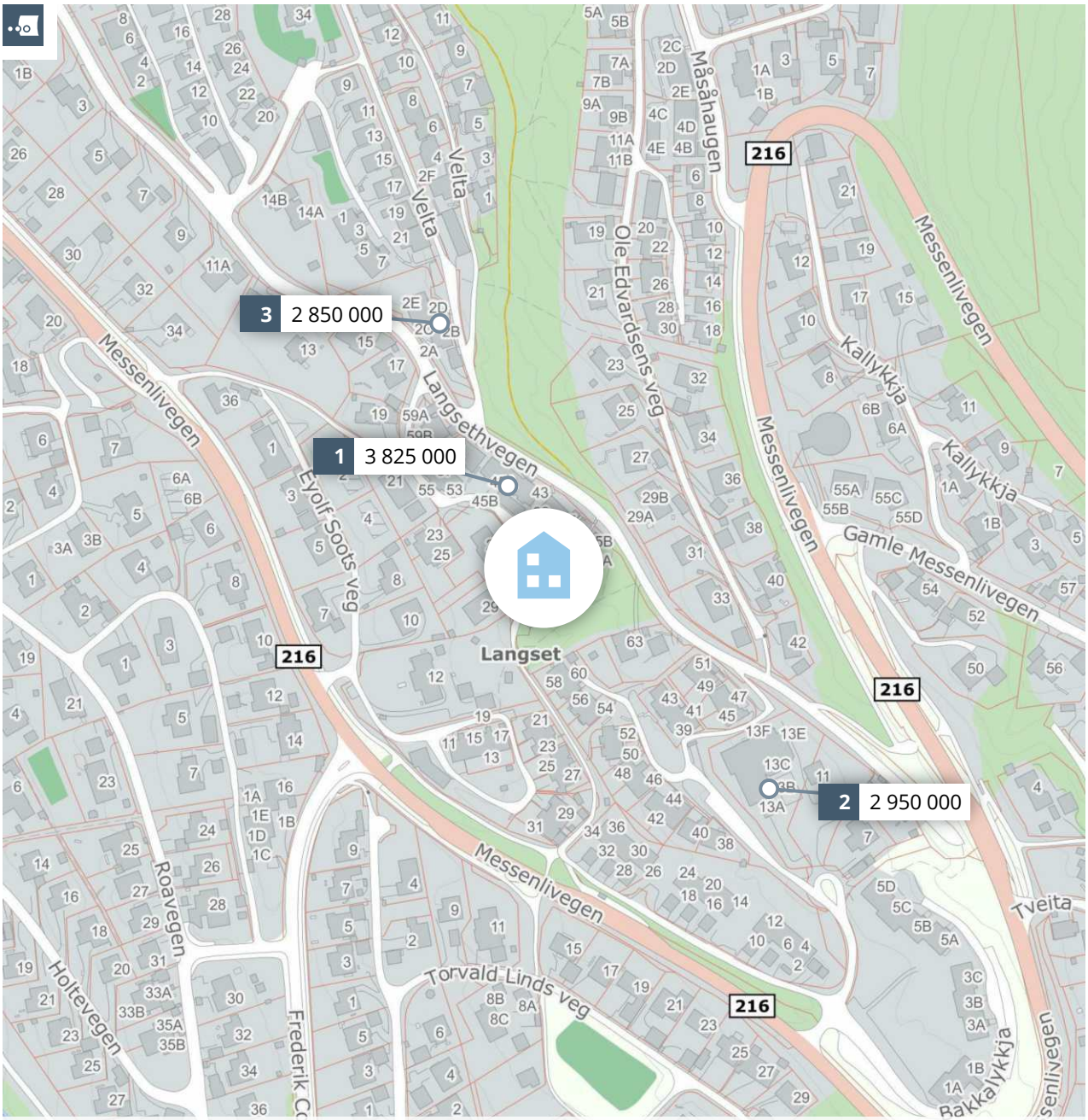
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LANGSETHVEGEN 31 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 07.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langsethvegen 31 A, 2614 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 65 BNR 70 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HOLTESKOGEN

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	44 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langsethvegen 45 B 125 m² 1990 1. etg 3 sov				25.04.2025	3 900 000	**3 825 000**	0	3 825 000	**30 600**
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	Velta 2 C 98 m² 1982 2. etg 2 sov				17.02.2025	2 950 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**29 082**

Velholdt 3-roms selveierleilighet med alt på ett plan og inngang fra bakkeplan. Endeleilighet med 2 sov, bad/wc/vask, stue, kjøkken og bod. Garasje i p-anlegg med tilhørende bod. Gjesteparkering.

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	
31.03.2022	08.04.2022	20.05.2022	2 780 000	3 000 000	0	3 000 000	2
13.11.2019	20.11.2019	19.12.2019	2 480 000	2 550 000	0	2 550 000	
16.05.2018	04.06.2018	25.06.2018	2 300 000	2 250 000	0	2 250 000	
29.07.2008	15.08.2009	18.09.2009	1 690 000	1 615 000	-	1 615 000	
21.06.2005		05.08.2005	1 450 000	1 550 000	-	1 550 000	
08.09.2003		14.01.2004	1 250 000	1 210 000	-	1 210 000	
13.06.2001		13.06.2001	-	980 000	-	980 000	

+2 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. hun ga 3 mill og har gjort endel gode justeringer med leiligheten, bør oppnå denne prisen

Leiligheter til salgs i HOLTESKOGEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i HOLTESKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

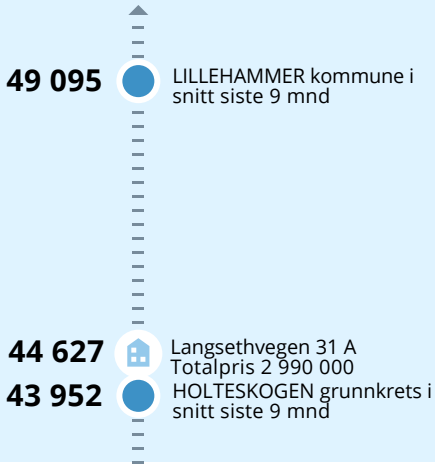


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

KonturTakst

Langsethvegen 31A, 2614
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 65, bnr. 70, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20707-2472 **Referansenummer:** DS4199

Foretak: KonturTakst AS **Takstingeniør:** Kristian Langstrand

KonturTakst NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
InnlandsTakst AS - Org.nr 932 864 339

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729

Sertifikat
Verditaksering av bolig
Tilstandsanalyse av boligeiendom

KonturTakst

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et rolig og etablert område ca. 2 km opp og øst fra sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

1 oppstillingsplass i dobbel garasje i felles garasjeanlegg. Tilhørende privat låsbar bod på 4m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av: Parkett. Belegg.
Veggflater er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt strie.
Himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Våtromsplater på vegg. Panel i himling.
Fliser på gulv. Varme i gulv.
Sluk i plast.
Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Gulvmontert toalett.
Opplegg til vaskemaskin.
Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet allerede hadde inspeksjonsluke.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger i: Metall. Plast.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varme i gulv. Ildsted.
Selgers opplysning: Varme i gulv på: Bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Felles eiet tomt på 3 718,70 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

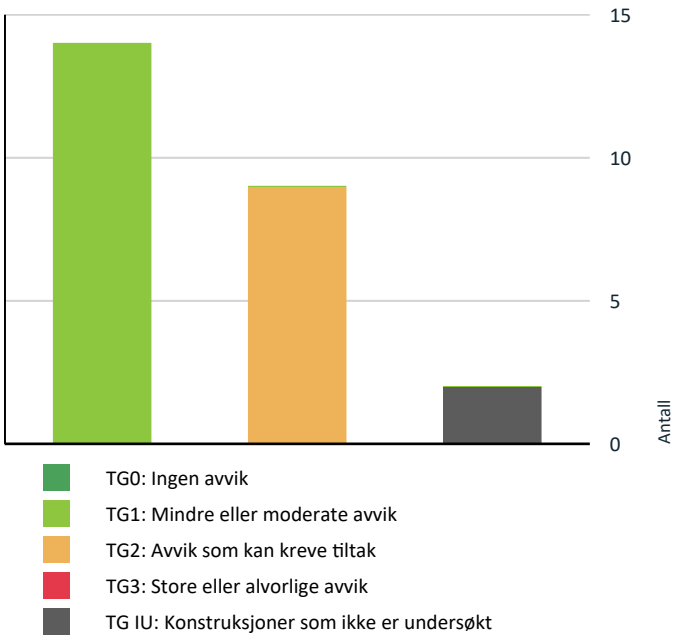
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik registrert på tegninger: Rom innenfor bad merket "klær" i tegning er medtatt i badet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Det er i hovedsak borettslaget/sameiet som er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, borettslagets- eller sameiets vedtekter anbefales gjennomlest.

Tilbygg / modernisering

2023	Utført av firma.	Ny terasseplatting.
2023	Utført som egeninnsats.	Montert nytt skap i kjøkkeninnredning.
2024	Utført som egeninnsats.	Behandlet utvendig kledning.
2025	Utført av firma.	Ny ytterdør, nye overflater i entrè, nytt gulv soverom og malt himling på soverom.
		(Opplysninger gitt av selger)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting mot sør og vest. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Resterende utvendige konstruksjoner skal vurderes under felles tilstandsrapport for bygget, dette er utenfor denne rapportens mandat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forhold som anser at det er behov for noe vedlikehold på felles bygningsmasse. Det ble ved befaring registrert snøsmelting på takmøne og istapper på denne bygningen som eneste bygg. Dette han tyde på manglende lufting i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av årsak, da et eventuelt fremtidig vedlikeholdsbehov også vil berøre denne enheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Parkett. Belegg.
Veggflater er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt strie.
Himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel. Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på parkett etter vannlekkasje fra overliggende etasje. Selger opplyser at dette er skade som skal utbedres via forsikringsselskap (gjelder parkett).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Skader på parkett.



Himling soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Rennemerker under sotluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Fuktmåling utført fra luke på bad uten unormale verdier. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

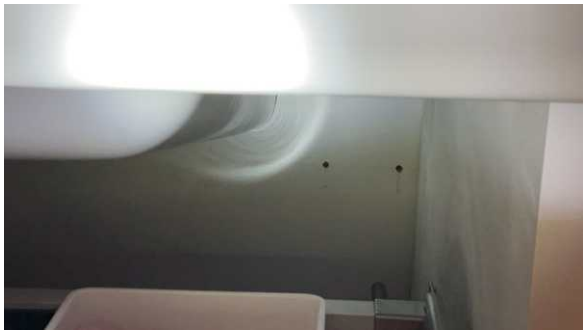
TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg. Panel i himling.

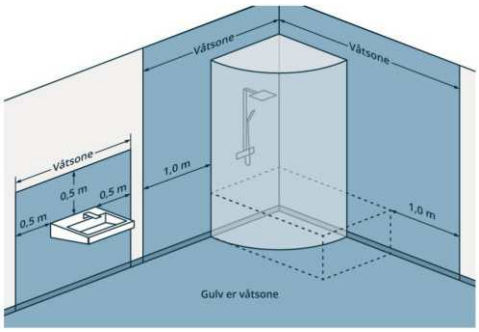
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



Veggene har gjenværende hull etter tidligere installasjon.



Våtsoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

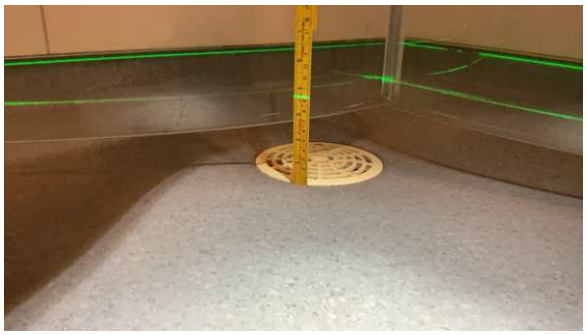
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Målt fall til sluk: 41 mm.



Belegg har ikke oppbrett ved omramning ved dør.



Skade/kutt i belegg ved terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet. Eldre sluk er gjenbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet allerede hadde inspeksjonsluke.



Fuktmåling uten unormale verdier ble utført fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass

Tilstandsrapport

til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i: Metall. Plast.



Stoppekran plassert i fordelersskap på bad.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Stakeluke plassert i luke på bad.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på: Bad.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

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.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
2. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

3. 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

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da takstingeniør ikke er fagkyndig innen elektrofag. Vurdering av elektriske installasjoner skal utføres av registrert elektroinstallatør i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og tilsynsmyndighetens krav (DSB).



Sikringsskap plassert i entrè.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

TG IU Terrengforhold

Felles eiet tomt på 3 718,70 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann og ivareta personsikkerheten.


Brudd på brannskille i kjøkkenskap.

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

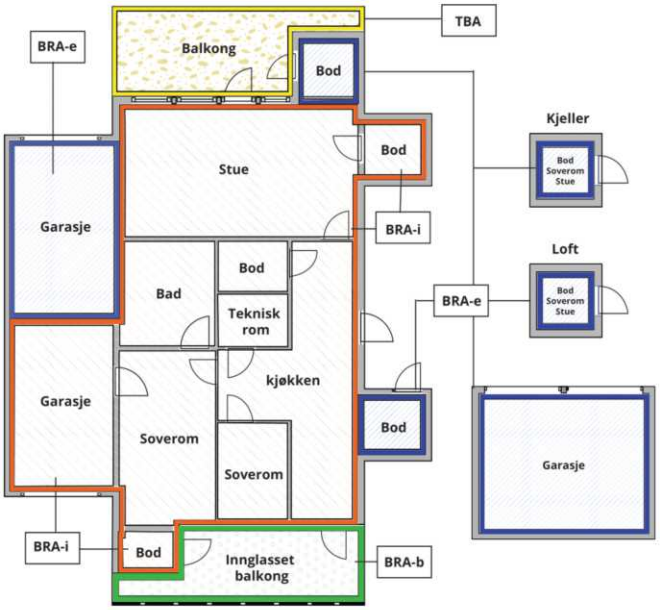
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	66	1		67	
SUM	**66**	**1**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Utvendig bod	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,35 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik registrert på tegninger: Rom innenfor bad merket "klær" i tegning er medtatt i badet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Vigdis Løvås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	65	70		18	3718.7 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Langsethvegen 31A

Hjemmelshaver
Løvås, Vigdis. Andel 1/1

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel
685 / 17815

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Regulering

Langsethvegen-Eyolf Soots veg-Messenlivegen

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	20.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.01.2026		Fremvist		Nei
Byggegodkjente tegninger	23.10.1989		Fremvist		Nei
Energiattest	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	26.04.1994		Fremvist		Nei
Situasjonskart	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke vist		Nei
Selger/kunde/rekvirent	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspuktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260004

Selger 1 navn
Vigdis Løvås

Gateadresse
Langsethvegen 31A

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260004

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har ikke lagt merke til fuktinnsig inne hos meg, men vet at det har skjedd i leiligheter lenger opp. Hos den øverste leiligheten er det forsikringssak. Når den skal utredes kan det hende at de tar hele rekken. Ikke verifisert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan være dårlig trekk når det er lavtrykk, noe som enkelte ganger fører til at det er litt trøblete å fyre opp. Men utover det opplever jeg det som at det er god trekk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Remontering av utstyr i forbindelse med forsikringsjobb

Arbeid utført av: Lillehammer Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt ny platting foran leiligheten, laget platting ved siden av bygget mot gjesteparkering, begge i 2023 og plater under terrasse for å tette ovenfra, 2024

Arbeid utført av: Handyman Lillehammer AS

Document reference: 55260004

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

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

Beskrivelse: Tv/internett økes med kr. 40 pr. mnd. Fra 1/1-26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260004

Tilleggskommentar

Det skal byttes gulv i stue/kjøkken etter en vannlekkasje fra badet til leiligheten over. Beboer skal være ferdig med utbedring nå, venter på at rapport skal sendes forsikringsselskapet.

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: 55260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Løvås	8d289532796ccaa71db78 53804e54b7552b55e3c	12.01.2026 09:55:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260004

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Langsethvegen 31A, 2614 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249839**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **7462573**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 189 kWh**

Langsethvegen 31A, 2614 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**65**	Bnr.	**70**	Festenr:		Snr.	**18**
Adresse:	**Langsethvegen 31a, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 16 357,80

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. 3 616,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 12. januar 2026

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

Boligopplysninger:

Sameiet Langsethveien 31-57
LANGSETHVEGEN 31 A
2614 LILLEHAMMER

Vår ref.: 1473/18
Type: Boligsameie
Eiere: Vigdis Løvås

Fødselsdato eier: 15.07.1962

Organisasjonsnr: 997 118 766
Seksjonsnr: 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 687

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 098
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd	589

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

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:	Frode Røsvik
Adresse:	Bryggerigata 12
Postnr/-sted:	2609 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97675641
E-post:	frode.rosvik@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	547
Annen formue:	17 338	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990		
Gårds/bruksnr:	65/70 - seksjon:18		
Bygningstype:	Rekkehus-ett plan		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3760

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP927221

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Tre-roms

Fasiliteter:

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Det foreligger ikke egne husordensregler for Sameiet Langsethveien 31-57

Boligopplysninger:

Sameiet Langsethveien 31-57	Vår ref.:	1473/18	Fødselsdato eier:	15.07.1962
LANGSETHVEGEN 31 A	Type:	Boligsameie		
2614 LILLEHAMMER	Eiere:	Vigdis Løvås		
Organisasjonsnr: 997 118 766				

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.

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET LANGSETHVEGEN 31-57 - (ORG NR. 997 118 766)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 25 juni 2020.

I disse vedtektene er begrepet seksjonseier forenklet til ordet eier.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Langsethvegen 31-57 og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.11.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 19 seksjoner på eiendommen gnr.65, bnr. 70 i Lillehammer kommune, hvor seksjon 1-18 er boligseksjoner og seksjon 19 er garasjer.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder og eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

- 2 RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

(1)Den enkelte eier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2)I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse, telefonnr og e-post til eiere, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(3)Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarvinger eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.
Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av disse, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har som formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4)Eier kan, med samtykke fra styret, installere godkjent ladestasjon for elbil mv. i tilknytning til parkeringsplass som eier har bruksrett til, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
De eiere som ønsker å anlegge ladestasjon må få dette montert av godkjent installatør på eget initiativ og for egen regning. Det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av ladestasjonen dekkes av den enkelte eier.

(5)Gjesteparkering er forbeholdt sameiets besøkende og skal ikke benyttes av fastboende, unntatt i særlige tilfelle i forbindelse med av- og pålessing.
I særlige tilfelle kan styret gi tillatelse til at fastboende kan benytte en gjesteparkeringsplass, og kan sette vilkår for eksklusiv bruk av denne plassen i en tidsbegrenset periode.

3 Eiernes rett til å bruke boligen og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1)Den enkelte eier har enerett til sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

(2)Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig og unødvendig måte være til skade, hinder eller ulempe for andre beboere.

(3)Bruksenheten kan bare nyttes til formålet.

(4)Uten skriftlig samtykke fra styret har en eier ikke rett til å foreta arbeider som i større grad påvirker eksteriør eller fellesarealer. Nye vinduer som har annen form eller som ikke erstatter eksisterende, samt nye inngangsdører, skal godkjennes av styret. For øvrig har eieren plikt til å undersøke om tiltaket er søknadspliktig fasadeendring etter plan- og bygningsloven.
Fargevalg på bygningene og type beis/maling skal godkjennes av styret.

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

(6)Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til seksjonsbegjæringen ikke utgjør seksjoner er å anse som fellesareal. Eierne skal likevel ha disposisjonsrett til det fellesarealet som ligger utenfor de respektive seksjoner. Unntak fra dette er felles trapper og grusveier som ligger til vedkommende seksjon, hvor eieren plikter å holde orden, herunder å rydde snø mv. Videre har eieren enerett til bruk av terrasse og garasje som tilligger deres seksjon, dog med de eventuelle begrensninger som følger av pkt. 2-1(4).
Bruken av terrasser er vederlagsfri. Eneretten til bruk av terrasser og garasje kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonen. Eieren har plikt til renhold og vedlikehold av de terrasser og garasje som vedkommende disponerer.
Området utenfor den enkelte seksjon hvor den enkelte har disposisjonsrett fremkommer på skravert kart datert april 2017. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten at alle berørte parter samtykker til det.

Garasjeportene skal holdes lukket når det ikke foregår aktivitet i eller utenfor garasjen.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Vedlikehold

4-1 Eiernes vedlikeholdsplikt
(1)Den enkelte eier skal på en forsvarlig måte vedlikeholde seksjonen og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre eierne. Plikten omfatter slikt som
a) fast inventar (eks: brannslukningsapparat)
b) faste installasjoner, så som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, badekar ol.

c) faste skap, benker, innvendige dører med karmer, vegg, gulv og himlingsplater, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
d) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
e) vinduer og ytterdører, innvendig del av balkong samt rekkverk som hører til vedkommende seksjon.
f) terrasser(er) og garasje som seksjonen er gitt enerett til å benytte
g) sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås
h) fasade, bygningsmessige konstruksjoner, tak mv.
Utgifter til vedlikehold av tak og pipe deles likevel likt mellom eierne i den konkrete bolig (eks. takreparasjon på bolig 35B dekkes i fellesskap av 35A og 35B).

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(3)Eier har ansvar for rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannløs/sluk, ansvar for oppstaking og har ansvar for å holde avløpsrør åpne frem til sameiets felles-/hovedledning. Gjelder også sluk på terrasse, balkonger eller liknende som ligger til bruksenheten.
Eier skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

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

Når snøtyngden gjør det nødvendig, skal eier sørge for at taket blir ryddet for snø.
Dette er et felles ansvar for eiere som deler samme tak (jfr. pkt. 4.1(h)).
Tilsvarende gjelder for fjerning av blader og mose på tak.

(5)Vedlikeholdsplikten gjelder også for plutselige og uforutsette skader som ikke faller inn under sameiets forsikringsavtale for bygningsmassen.

(6)Oppdager seksjonseieren/leieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre skal skriftlig varsel straks sendes styret.

(7)Etter eierskifte har den nye eieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til punktene nevnt ovenfor. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier.

(8)Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor det finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidet utføres for seksjonseierens regning.

(9)Eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tapet dette påfører andre eiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m
(1)Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruks-enhetene forebygges, og til minst mulig ulempe for eierne. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte eiers vedlikeholdsplikt (jfr. pkt. 4-1).
Plikten omfatter også reparasjon og utskifting hvis nødvendig, og utbedring av skader.

(2)Vedlikeholdsplikten omfatter også event. felles installasjoner som går gjennom flere bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for de berørte eierne.

(3)Eier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i leddet ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødig ulempe for eier eller andre brukere.

(4)Dersom sameiet påfører eierne tap ved ikke å oppfylle sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tapet. (jfr. eierseksjonslovens §35).

4-3 Ombygging og endring av egen seksjon
(1)Verken styret eller eiere kan motsette seg en eiers innvendige ombygginger som gjelder endring av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige eiere.

(2)Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3)Dersom en eier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøte vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle eieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer eierne har enerett til å bruke eller plikt til å vedlikeholde.

(2)Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene ut fra sameiebrøken. Dog skal utgifter forbundet med tette avløpsrør, drenering og liknende dekkes av sameiet og fordeles likt mellom eierne.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte eier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning til fremtidige utgifter til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning. (se pkt. 5-1(2) over).

5-3 Panterett for eiernes forpliktelse
De andre eierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger G på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning.

5-4 Heftelsesform
Den enkelte eier hefter for felles ansvar og forpliktelser med lik del på alle seksjoner, satt til 1/18del.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Dersom en eier vesentlig misligholder sine plikter tross advarsler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen (jf. Eierseksjonsloven §38). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Dersom eiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, funksjonstid og vederlag

(1)Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder, 3 andre medlemmer og 1 vara-medlem. Kun fysiske personer kan være i styret.

(2)Funksjonstiden for leder og styremedlemmer er to år dersom årsmøte ikke har vedtatt annen funksjonstid. Varamedlem velges for ett år.
Alle styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

(3)Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4)Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1)Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlem innkalles til alle styremøter.
Styremøter innkalles elektronisk, alternativt i papirformat. Styrets medlemmer og varamedlem har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om epost adressene.

(2)Styremøtet skal ledes av styrelederen, eller nestlederen i leders fravær.

(3)Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmeantallet likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredel av stemmene.

(4)Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

(1)Styret skal sørge for betryggende vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, forskrifter, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1)Styret skal ta alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke 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 kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2)Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen eiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre eieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1)Eierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2)Styret har rett til å representere eierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder eiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøte eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8 Årsmøtet

8-1 Mindretallsvern
(1)Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

(2)Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen eiere eller utenforstående fordel på andre eieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøte
(1)Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseieren om dato for møtet og om siste frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

(2)Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1)Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyt 20 dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. I begge tilfeller skal det gis melding til forretningsføreren.

(2)Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver eier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid kar oppdatert korrekt informasjon om e-post adressen.

(3)Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

(4)Saker som en eier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen i vedtektenes pkt. 8-2(1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1)Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen.

(2)Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret for foregående styreperiode. Jf pkt. 7-1(4).

(3)Regnskapet, eventuelt revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes ut til alle eiere senest en uke før årsmøtet.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet.

(4)Bortsett fra saker som skal behandles på ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er nevnt i innkallingen. Hvis alle eierne er til stede og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta på årsmøtet
(1)Alle eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eier har rett til å være tilstede og uttale seg.

(2)Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
Eieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1)Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen.
Møteleder behøver ikke være eier.

(2)Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en eier som velges blant de som er tilstede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for eierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer
På årsmøtet har eierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, og flertall regnes etter antall stemmer. Ved opptelling ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger
(1)Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2)Det kreves et flertall på minst to tredeler av de avgitte stemmene for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende enheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.
f) endring av vedtektene

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1)Tiltak som har sammenheng med eiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for eierne i fellesskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall (av de avgitte stemmen på årsmøtet).

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg over 5% av årlige felleskostnader, kreves to tredels flertall.

(2)Hvis tiltaket etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte eiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse eierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle eierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over eiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte eier.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra eiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de eierne det gjelder:

a) At eiere av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) Innføring av vedtekstbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnader enn det som følger av pkt. 5.

- **9 Ugildethet (inhabilitet) og mindretallsvern**

(1)Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2)Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget elle ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

(3)Mindretallsvern.
Årsmøte, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse eiere eller andre en urimelig fordel på andre eieres bekostning.

- **10 Forsikring**

(1)Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret

(2)Eiere som bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien øker, må selv betale merutgiftene dette påfører sameiet.

(3)Eierne har selv ansvar for å avtale forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen

(4)Egenandelen ved forsikringssaker som faller inn under sameiets forsikringsavtale skal dekkes av sameiet.

- **11 Forretningsfører m.m**

Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

- **12 Forholdet til eierseksjonsloven**

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



Sameiet Langsethvegen 31-57: Arealer på bakkeplan som tilligger den enkelte bolig - med ansvar for vedlikehold. April 2017

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET LANGSETHVEGEN 31-57 - (ORG NR. 997 118 766)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 28 april 2021.

I disse vedtektene er begrepet seksjonseier forenklet til ordet eier.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Langsethvegen 31-57 og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.11.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 19 seksjoner på eiendommen gnr.65, bnr. 70 i Lillehammer kommune, hvor seksjon 1-18 er boligseksjoner og seksjon 19 er garasjer.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder og eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

- 2 RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

(1)Den enkelte eier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2)I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse, telefonnr og e-post til eiere, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(3)Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarvinger eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.
Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av disse, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har som formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4)Eier kan, med samtykke fra styret, installere godkjent ladestasjon for elbil mv. i tilknytning til parkeringsplass som eier har bruksrett til, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
De eiere som ønsker å anlegge ladestasjon må få dette montert av godkjent installatør på eget initiativ og for egen regning. Det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av ladestasjonen dekkes av den enkelte eier.

(5)Gjesteparkering er forbeholdt sameiets besøkende og skal ikke benyttes av fastboende, unntatt i særlige tilfelle i forbindelse med av- og pålessing.
I særlige tilfelle kan styret gi tillatelse til at fastboende kan benytte en gjesteparkeringsplass, og kan sette vilkår for eksklusiv bruk av denne plassen i en tidsbegrenset periode.

3 Eiernes rett til å bruke boligen og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1)Den enkelte eier har enerett til sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

(2)Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig og unødvendig måte være til skade, hinder eller ulempe for andre beboere.

(3)Bruksenheten kan bare nyttes til formålet.

(4)Uten skriftlig samtykke fra styret har en eier ikke rett til å foreta arbeider som i større grad påvirker eksteriør eller fellesarealer. Nye vinduer som har annen form eller som ikke erstatter eksisterende, samt nye inngangsdører, skal godkjennes av styret. For øvrig har eieren plikt til å undersøke om tiltaket er søknadspliktig fasadeendring etter plan- og bygningsloven.
Fargevalg på bygningene og type beis/maling skal godkjennes av styret.

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

(6)Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til seksjonsbegjæringen ikke utgjør seksjoner er å anse som fellesareal. Eierne skal likevel ha disposisjonsrett til det fellesarealet som ligger utenfor de respektive seksjoner. Unntak fra dette er felles trapper og grusveier som ligger til vedkommende seksjon, hvor eieren plikter å holde orden, herunder å rydde snø mv. Videre har eieren enerett til bruk av terrasse og garasje som tilligger deres seksjon, dog med de eventuelle begrensninger som følger av pkt. 2-1(4).
Bruken av terrasser er vederlagsfri. Eneretten til bruk av terrasser og garasje kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonen. Eieren har plikt til renhold og vedlikehold av de terrasser og garasje som vedkommende disponerer.
Området utenfor den enkelte seksjon hvor den enkelte har disposisjonsrett fremkommer på skravert kart datert april 2017. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten at alle berørte parter samtykker til det.

Garasjeportene skal holdes lukket når det ikke foregår aktivitet i eller utenfor garasjen.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Vedlikehold

4-1 Eiernes vedlikeholdsplikt
(1)Den enkelte eier skal på en forsvarlig måte vedlikeholde seksjonen og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre eierne. Plikten omfatter slikt som
a) fast inventar (eks: brannslukningsapparat)
b) faste installasjoner, så som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, badekar ol.

c) faste skap, benker, innvendige dører med karmer, vegg, gulv og himlingsplater, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
d) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
e) vinduer og ytterdører, innvendig del av balkong samt rekkverk som hører til vedkommende seksjon.
f) terrasser(er) og garasje som seksjonen er gitt enerett til å benytte
g) sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås
h) fasade, bygningsmessige konstruksjoner, tak mv.
Utgifter til vedlikehold av tak og pipe deles likevel likt mellom eierne i den konkrete bolig (eks. takreparasjon på bolig 35B dekkes i fellesskap av 35A og 35B).

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(3)Eier har ansvar for rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannløs/sluk, ansvar for oppstaking og har ansvar for å holde avløpsrør åpne frem til sameiets felles-/hovedledning. Gjelder også sluk på terrasse, balkonger eller liknende som ligger til bruksenheten.
Eier skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

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

Når snøtyngden gjør det nødvendig, skal eier sørge for at taket blir ryddet for snø.
Dette er et felles ansvar for eiere som deler samme tak (jfr. pkt. 4.1(h)).
Tilsvarende gjelder for fjerning av blader og mose på tak.

(5)Vedlikeholdsplikten gjelder også for plutselige og uforutsette skader som ikke faller inn under sameiets forsikringsavtale for bygningsmassen.

(6)Oppdager seksjonseieren/leieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre skal skriftlig varsel straks sendes styret.

(7)Etter eierskifte har den nye eieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til punktene nevnt ovenfor. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier.

(8)Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor det finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidet utføres for seksjonseierens regning.

(9)Eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tapet dette påfører andre eiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m
(1)Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og til minst mulig ulempe for eierne. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte eiers vedlikeholdsplikt (jfr. pkt. 4-1).
Plikten omfatter også reparasjon og utskifting hvis nødvendig, og utbedring av skader.

(2)Vedlikeholdsplikten omfatter også event. felles installasjoner som går gjennom flere bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for de berørte eierne.

(3)Eier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i leddet ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødig ulempe for eier eller andre brukere.

(4)Dersom sameiet påfører eierne tap ved ikke å oppfylle sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tapet. (jfr. eierseksjonslovens §35).

4-3 Ombygging og endring av egen seksjon
(1)Verken styret eller eiere kan motsette seg en eiers innvendige ombygginger som gjelder endring av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige eiere.

(2)Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3)Dersom en eier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøte vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle eieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer eierne har enerett til å bruke eller plikt til å vedlikeholde.

(2)Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene ut fra sameiebrøken. Dog skal utgifter forbundet med tette avløpsrør, drenering og liknende dekkes av sameiet og fordeles likt mellom eierne.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte eier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning til fremtidige utgifter til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning. (se pkt. 5-1(2) over).

5-3 Panterett for eiernes forpliktelse
De andre eierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger G på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning.

5-4 Heftelsesform
Den enkelte eier hefter for felles ansvar og forpliktelser med lik del på alle seksjoner, satt til 1/18del.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Dersom en eier vesentlig misligholder sine plikter tross advarsler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen (jf. Eierseksjonsloven §38). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Dersom eiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, funksjonstid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av styreleder, 2 andre medlemmer og 1 varamedlem. Kun fysiske personer kan være i styret

(2)Funksjonstiden for leder og styremedlemmer er to år dersom årsmøte ikke har vedtatt annen funksjonstid. Varamedlem velges for ett år.
Alle styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

(3)Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4)Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1)Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlem innkalles til alle styremøter.
Styremøter innkalles elektronisk, alternativt i papirformat. Styrets medlemmer og varamedlem har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om epost adressene.

(2)Styremøtet skal ledes av styrelederen, eller nestlederen i leders fravær.

(3)Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmeantallet likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredel av stemmene.

(4)Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

(1)Styret skal sørge for betryggende vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, forskrifter, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1)Styret skal ta alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke 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 kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2)Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen eiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre eieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1)Eierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2)Styret har rett til å representere eierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder eiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøte eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8 Årsmøtet

8-1 Mindretallsvern
(1)Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

(2)Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen eiere eller utenforstående fordel på andre eieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøte
(1)Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseieren om dato for møtet og om siste frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

(2)Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1)Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyt 20 dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. I begge tilfeller skal det gis melding til forretningsføreren.

(2)Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver eier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid kar oppdatert korrekt informasjon om e-post adressen.

(3)Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

(4)Saker som en eier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen i vedtektenes pkt. 8-2(1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1)Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen.

(2)Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret for foregående styreperiode. Jf pkt. 7-1(4).

(3)Regnskapet, eventuelt revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes ut til alle eiere senest en uke før årsmøtet.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet.

(4)Bortsett fra saker som skal behandles på ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er nevnt i innkallingen. Hvis alle eierne er til stede og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta på årsmøtet
(1)Alle eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eier har rett til å være tilstede og uttale seg.

(2)Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
Eieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1)Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen.
Møteleder behøver ikke være eier.

(2)Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en eier som velges blant de som er tilstede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for eierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer
På årsmøtet har eierne stemmerett med ên stemme for hver seksjon de eier, og flertall regnes etter antall stemmer. Ved opptelling ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger
(1)Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2)Det kreves et flertall på minst to tredeler av de avgitte stemmene for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende enheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.
f) endring av vedtektene

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1)Tiltak som har sammenheng med eiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for eierne i fellesskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall (av de avgitte stemmen på årsmøtet).

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg over 5% av årlige felleskostnader, kreves to tredels flertall.

(2)Hvis tiltaket etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte eiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse eierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle eierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over eiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte eier.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra eiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de eierne det gjelder:

a) At eiere av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) Innføring av vedtekstbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnader enn det som følger av pkt. 5.

- **9 Ugildethet (inhabilitet) og mindretallsvern**

(1)Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2)Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget elle ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

(3)Mindretallsvern.
Årsmøte, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse eiere eller andre en urimelig fordel på andre eieres bekostning.

- **10 Forsikring**

(1)Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret

(2)Eiere som bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien øker, må selv betale merutgiftene dette påfører sameiet.

(3)Eierne har selv ansvar for å avtale forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen

(4)Egenandelen ved forsikringssaker som faller inn under sameiets forsikringsavtale skal dekkes av sameiet.

- **11 Forretningsfører m.m**

Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

- **12 Forholdet til eierseksjonsloven**

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



Sameiet Langsethvegen 31-57: Arealer på bakkeplan som tilligger den enkelte bolig - med ansvar for vedlikehold. April 2017

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Sameiere, Langsethvegen 31-57

Lillehammer 2/4-25

Innkalling til

ORDINÆRT ÅRSMØTE – SAMEIET LANGSETHVEGEN 31-57

torsdag 10/4 kl. 12.00

Møtet avholdes med stemmeseddel som er vedlagt. Siste frist for innlevering er 10/4 kl. 12.00

Saksliste:

1. Valg av møteleder, referent og 1 til å undertegne protokoll

2. Godkjenning av innkalling

2.1. Godkjenning av saksliste

3. Regnskap 2024 (vedlagt)

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak
Styreleders honorar økes med SSB sin lønnsindeks for 2024 med 5,3% til kr. 66.911

5. Valg av styre
Styreleder: Frode Røsvik og Styremedlem: Lise Bergengen, er på valg. Lise ønsker ikke gjenvalg

Forslag til vedtak

Styreleder Frode Røsvik gjenvelges for 1 år
Styremedlem Ingrid Ljones velges for 2 år (NY)

Varamedlem: Andrea Liereng velges for 1 år. (NY)

Sameiet Langsethvegen 31-57

Styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	309 857	252 735
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	70 793	57 122
B. Endring arbeidskapital	70 793	57 122
C. Arbeidskapital	380 650	309 857
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	416 374	349 186
Kortsiktiggjeld	-35 724	-39 329
C Arbeidskapital	380 650	309 857

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Langsethveien 31-57

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	433 104	384 990	429 486	433 085
Sum leieinntekt		433 104	384 990	429 486	433 085
Sum inntekt		433 104	384 990	429 486	433 085
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 960	8 452	8 460	9 000
Styrehonorar	2	63 543	59 946	60 000	64 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 196	5 852	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	40 548	39 239	50 000	50 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 378	4 052	4 255	5 000
Reparasjon og vedlikehold	4	3 312	7 854	38 000	0
Forretningsførerhonorar		47 829	45 379	48 000	49 700
Andre honorar	5	0	688	1 000	0
TV/bredbånd		118 584	88 938	124 000	118 584
Forsikringer		75 024	71 320	75 000	82 227
Andre kostnader	6	3 956	2 875	4 700	4 200
Sum kostnad		374 330	334 593	423 415	392 711
Driftsresultat		58 774	50 397	6 071	40 374
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 018	6 725	0	6 800
Netto finansposter		-12 018	-6 725	0	-6 800
Årsresultat		70 793	57 122	6 071	47 174
Overført sameiekapital		70 793	57 122	0	0
SUM OVERFØRINGER		70 793	57 122	0	0

Balanse 2024 Sameiet Langsethveien 31-57

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 927
Forskuddsbetalte kostnader		20 559	18 756
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		395 815	326 503
Sum omløpsmidler		416 374	349 186
SUM EIENDELER		416 374	349 186

Balanse 2024 Sameiet Langsethveien 31-57

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		380 650	309 857
Sum opptjent egenkapital		380 650	309 857
Sum egenkapital	7	380 650	309 857
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 901	38 419
Annen kortsiktig gjeld		824	911
Sum kortsiktig gjeld		35 724	39 329
Sum gjeld		35 724	39 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 374	349 186

Sted:_____ Dato:_____

Frode Røsvik	Lise Bergengen	Elise Skare
Styreleder	Styremedlem	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.

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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 18 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 65, b.nr 70 i Lillehammer kommune. Eiertomt på 3760 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr.SP927221.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	310 920	296 052
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	118 584	88 938
3690 Andre leieinntekter	3 600	0
Sum	433 104	384 990

Konto 3690 - Gjelder Elbil-lading.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 960	8 452
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	63 543	59 946
Sum	72 503	68 398

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	40 548	48 263
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	-9 024
Sum	40 548	39 239

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	3 312	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 938
6641 Malerarbeider	0	2 916
Sum	3 312	7 854

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	688
Sum	0	688

Konto 6714 - Gjelder kostnader for vidrefakturering.

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	2 836	2 656
7773 Omkostninger innkreving	1 120	219
Sum	3 956	2 875

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	309 857	70 793	380 650
Sum opptjent egenkapital	309 857	70 793	380 650
Sum egenkapital	309 857	70 793	380 650

Stemmeseddel for saker til behandling på ordinært årsmøte for Sameiet Langsethvegen 31-57

Det forutsettes at opprinnelig innkalling leses før stemmene avgis. Stemmeseddelen viser forslag til vedtak og evt. styrets innstilling.

Stemmeseddelen må legges i Lise Bergengen sin postkasse i 35B eller sendes til: bergengen@hotmail.no innen 10/4 kl. 12.00. Stemmesedler levert etter dette tidspunkt vil ikke bli tatt i betraktning.

Navn: _____(påkrevd)

Adresse: Langsethvegen_____(påkrevd)

_____(signatur påkrevd)

Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Frode Røsvik

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

1.1. Valg av sekretær

Forslag til vedtak:

Lise Bergengen

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

1.3. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak:

Elise Skare

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Lise Bergengen sørger for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

◯ **Tas til orientering.**

---

2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:
Innkallingen godkjennes.

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

2.1 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak:
Sakslisten godkjennes.

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

---

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

---

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styreleders honorar økes med SSB sin lønnsindeks for 2024 med 5,3%
Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på til sammen kr 66.911 godkjennes

◯ **Jeg stemmer for** ◯ **Jeg stemmer mot** ◯ **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

---

5. Valg av styre

Styreleder, et styremedlem og varamedlem er på valg. Det er ikke kommet inn forslag på andre kandidater.

Valg av styreleder

Forslag til vedtak:
Frode Røsvik gjenvelges for 1 år

Du kan stemme på 1 kandidat. Stem ved å sette kryss:

☐ **Frode Røsvik**

☐ Blank stemme

Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak:
Ingrid Ljones velges for 2 år.

Du kan stemme på 1 kandidat. Stem ved å sette kryss:

☐ **Ingrid Ljones**

☐ Blank stemme

Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:
Anrea Lireng velges for 1 år

Du kan stemme på 1 kandidat. Stem ved å sette kryss:

☐ **Andrea Lireng**

☐ Blank stemme

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Langsethveien 31-57 torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - ved bruk av stemmesedler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt Frode Røsvik

11 stemmer

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Lise Bergengen

11 stemmer

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble Elise Skare

11 stemmer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett er 11 sameiere

Ingen fullmakter

Vedtak tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent, følger vedlagt

Vedtak**:** Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Styreleders honorar økes med SSB sin lønnsindeks for 2024, med 5,3 % til kr 66 911,-

Styrehonorar på kr. 66.911,- ble godkjent med 6 stemmer

3 stemmer mot og 2 blanke

4. Valg

4.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble Frode Røsvik for 1 år med 8 stemmer

3 blanke stemmer

4.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Frode Røsvik for 1 år

Valgt ble: Ingrid Ljonesfor 2 år

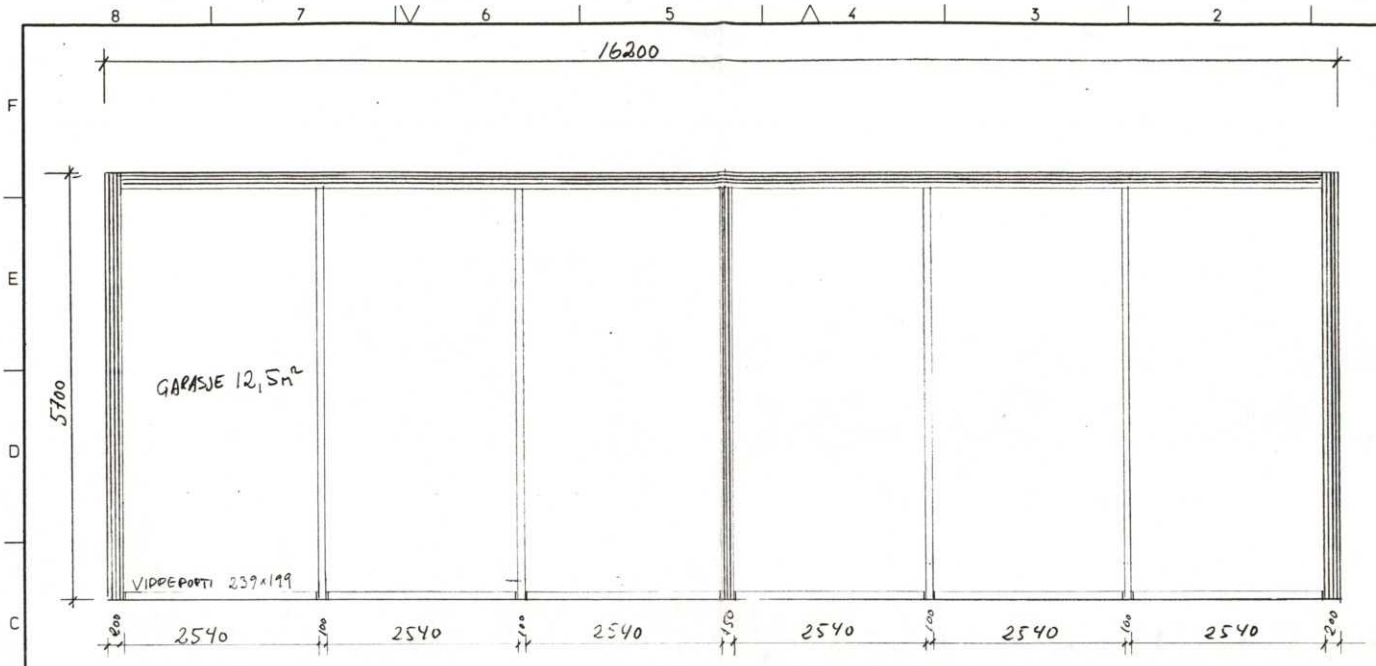
4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Andrea Liereng for 1 år

Protokoll for Sameiet Langsethveien 31-57

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frode Røsvik (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Lise Bergengen (sign.)	16.04.2025
Protokollvitne	Elise Skare (sign.)	16.04.2025



5,40 x 15,80 = 85 m²

16,20 x 5,70 = 92 m²

TEKNISK KOMMUNE
TEKN. ETAT
28. 11. 91
Jnr. 3735/89
A.Nr.

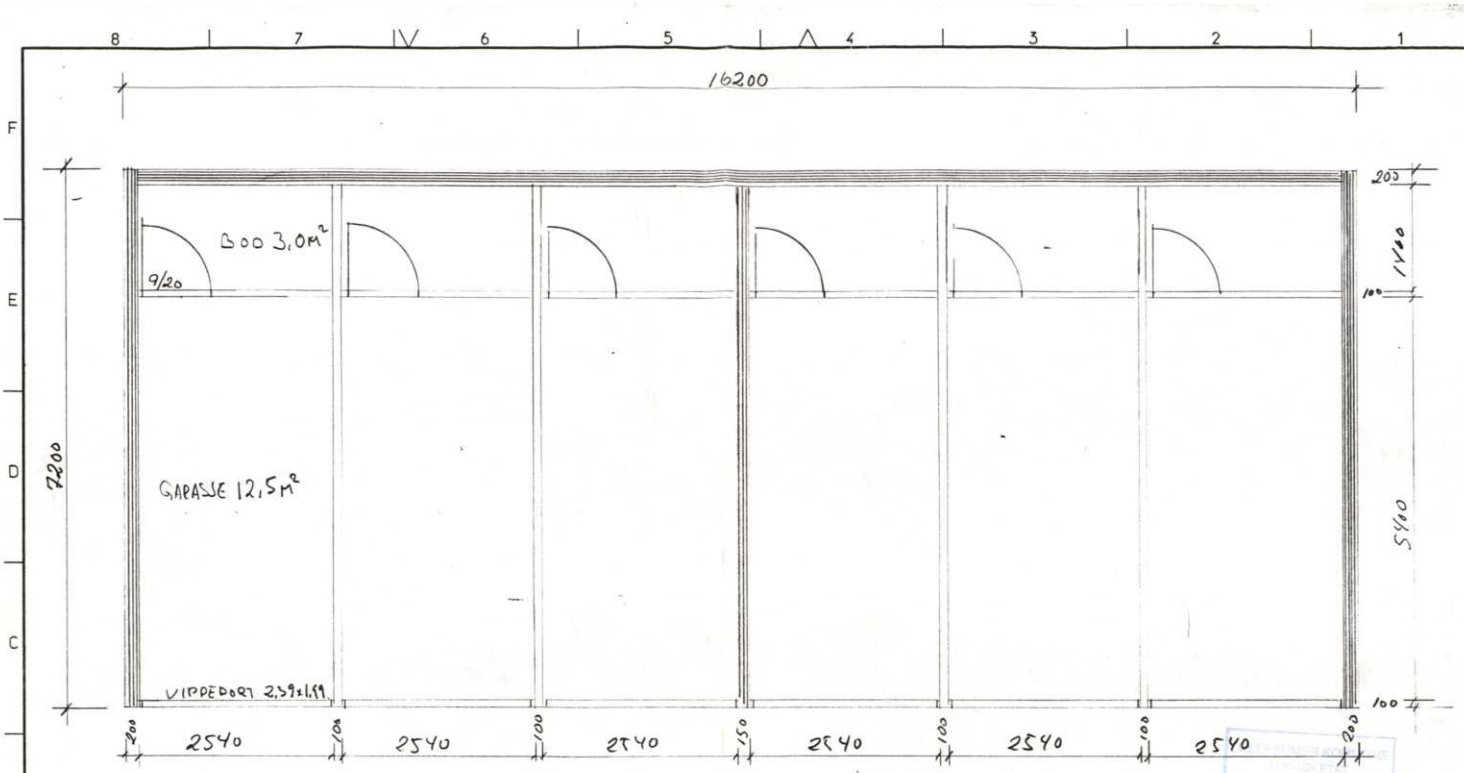
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TEGN	NR.
6-8-90	MB		1:50		

GARASJEANLEGG II
LANGSETHVN 19
2600 LMMR

Henvisning: | Beregning:

ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S
POSTBOKS 21 — 2638 FÅBERG
TELEFON: (062) 61 755
TELEFAX (062) 61 041

Dun Norge A/S - xv tote 2.5 mal 1602\N51402 N51417 N51415 - mbadmmy



6,90 × 15,80 = 109 m²

Ptr i kill. tann 1/1-90

6,00 · 2,20 = 116m²

28. 11. 91
3735/89

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TEGN.	NR.
6-8-90	M.B		1:50		

GARASJE ANLEGG III
LANGSETHUN . 17
2000 LILLE

Henvisning: | Beregning:

ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S
POSTBOKS 21 — 2638 FÅBERG
TELEFON: (062) 61 755
TELEFAX (062) 61 041



LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk etat
20. 11. 89
6019/89
503.1

ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S BOLIGER I LANGSETHVEGEN 19, LILLEHAMMER	mål	dato 23.10.89
PERSPEKTIVSKISSE	oppdragsnr./tegningsnr. 8933 - 09	

arkitektene
BAKKEN & BERG
Gamle Trysilveg 4 - Postboks 209, 2401 Elverum
B&B Arkitekter MNAL
Tlf. (064) 12 700



ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S
BOLIGER I LANGSETHVEGEN 19
LILLEHAMMER

BEBYGGELSESPLAN

1:200

02.10.89

8933-02 A

arkitektene
BAKKEN & BERG



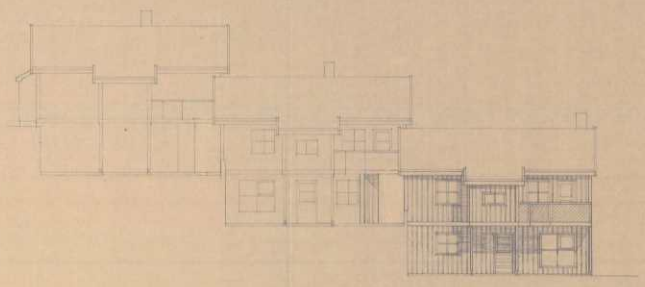
28 11 91
3745/89
503/1
S-TK

ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S
BOLIGER I LANGSETHVEGEN 19
LILLEHAMMER

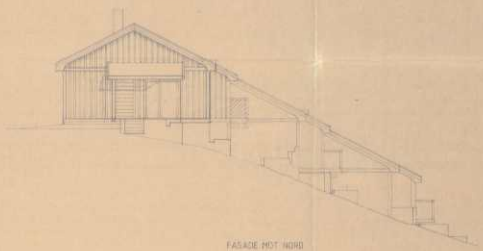
BEBYGGELSESPLAN

målestokk 1:200
dato 02.10.89
dokumentnummer B933-02 A

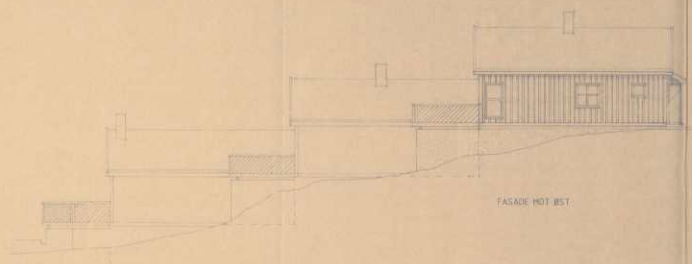
arkitektene
BAKKEN & BERG
Gamle Tryvsvei 4 - Postboks 209, 2401 Elverum
Tlf. (064) 72 700



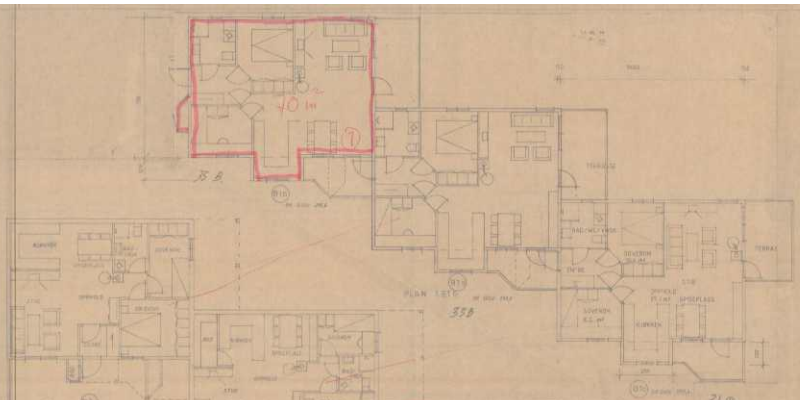
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

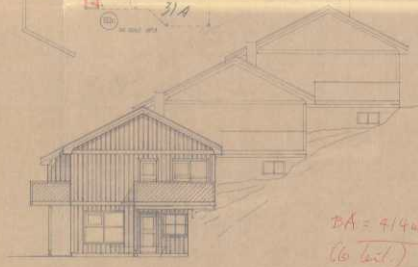


PLAN 1 ETG

PLAN UNDERETG



SNITT



FASADE MOT SYD

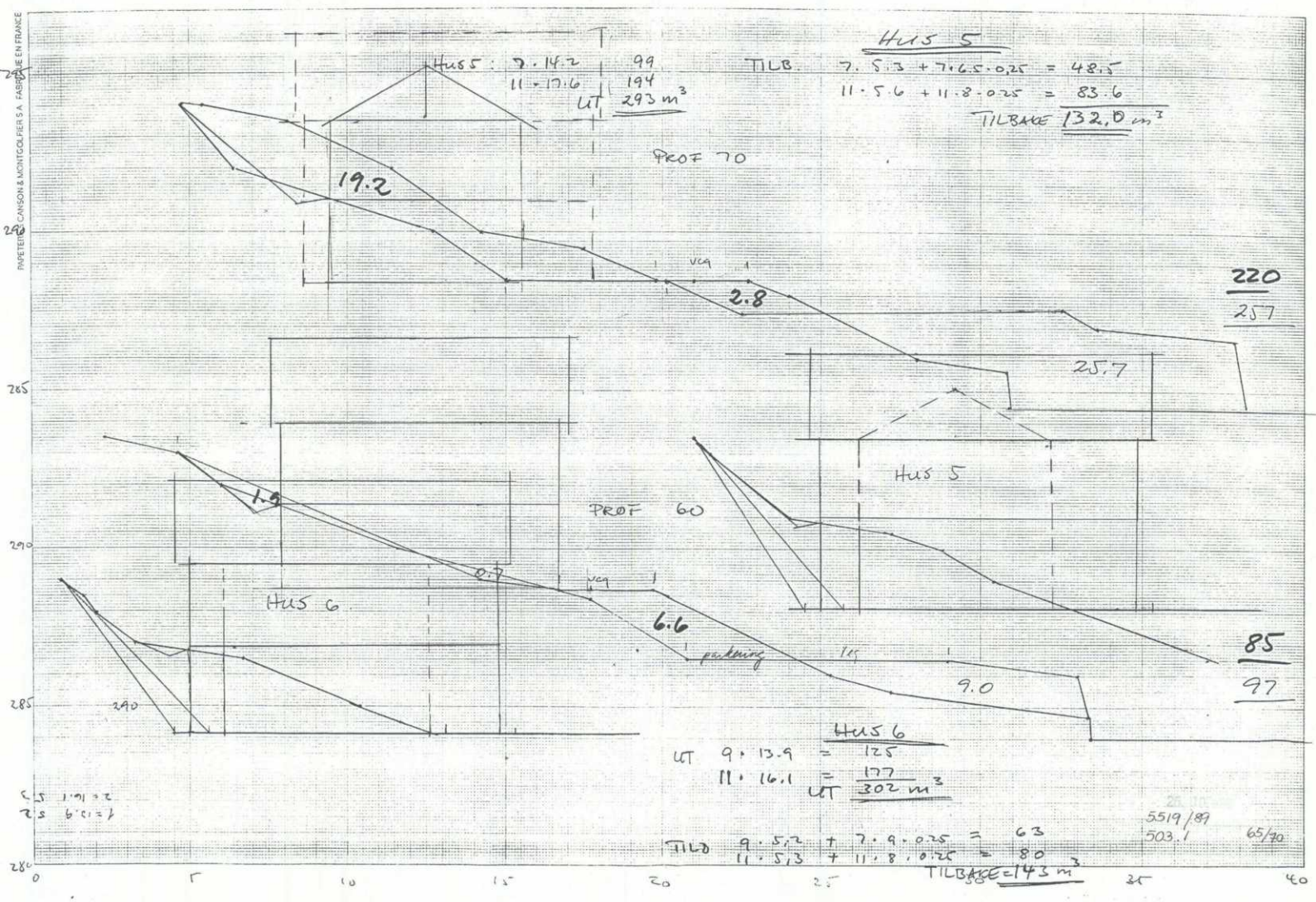
NTO. BRUKSAREAL PR BOENHET

B1 47,5 m²

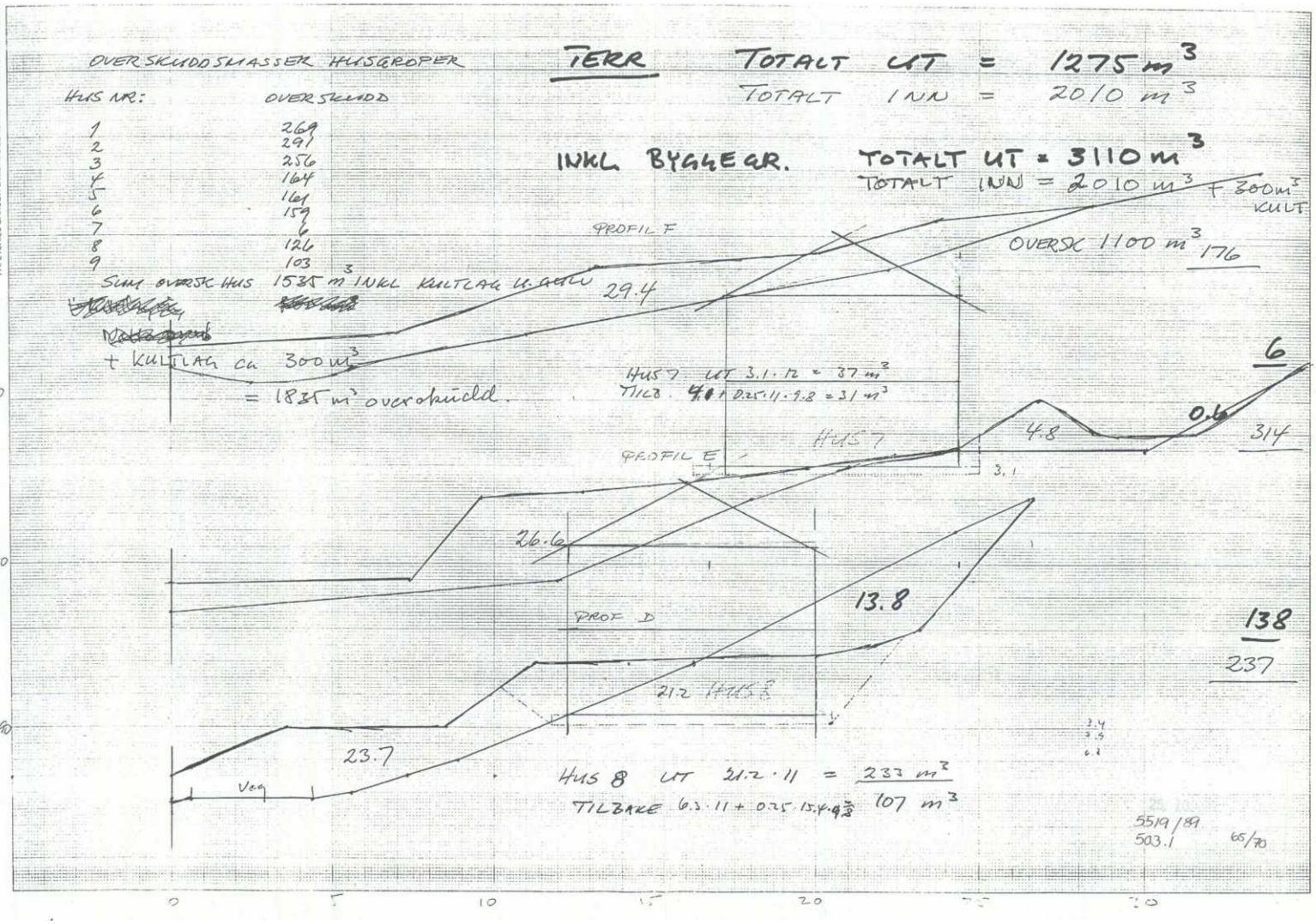
B2 72,0 m²

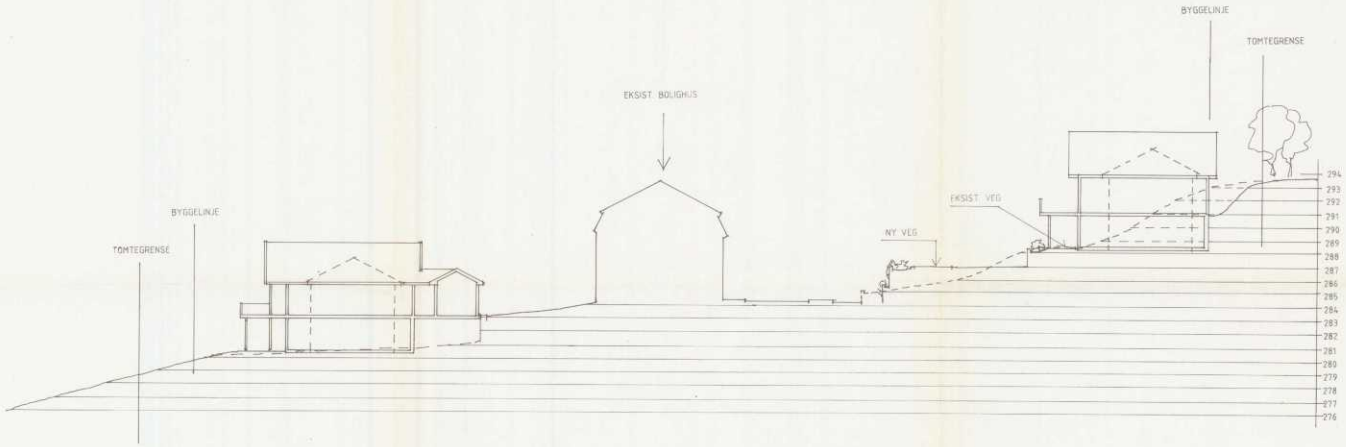
ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S	
BOLIGER I LANGSETHVEGEN 19	
LILLEHAMMER	
BOLIGTYPE B1 & B2	1 : 100
	8933 - 05 A

arkitektene
BAKKEN & BERG


Hus 5
Hus 5 : 7 · 14.2 = 99
11 · 17.6 = 194
LGT 293 m³
TILB. 7 · 5.3 + 7 · 6.5 · 0.25 = 48.5
11 · 5.6 + 11 · 8 · 0.25 = 83.6
TILBAGE 132,0 m³
PROF 70
19.2
VEG
2.8
220
257
25.7
Hus 5
PROF 60
1.9
0.7
VEG
Hus 6
6.6
parking
LG
9.0
85
97
290
285
Hus 6
LGT 9 · 13.9 = 125
11 · 16.1 = 177
LGT 302 m³
TILB 9 · 5,3 + 7 · 9 · 0.25 = 63
11 · 5,3 + 11 · 8 · 0.25 = 80
TILBAGE = 143 m³
5519/89
503.1
65/70
0
10
15
20
25
30
40

PAPETERIES CANSON & MONTGOLFIER S.A. FABRIQUE EN FRANCE

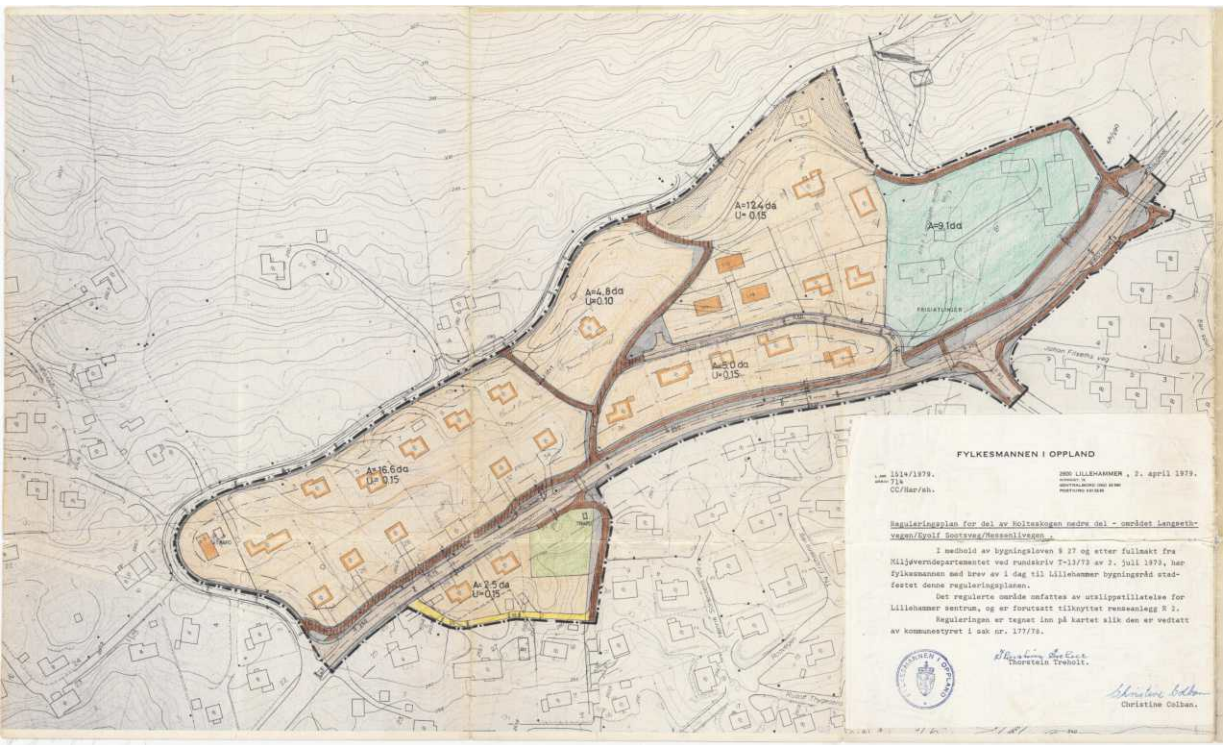




04. 10. 89
5074/89
503.1 65/70

ØSTLANDSKE SYSTEMBYGG A/S BOLIGER I LANGSETHVEGEN 19 LILLEHAMMER			
	konstanmerk.	sign.	dato
	saksbeh. FB		
SNITT A - A	mål 1:200	dato 02.10.89	
	oppdragets hovednr. 8933 - 03		

arkitektene
BAKKEN & BERG
St.Olavsgt. 5 - Postboks 233, 2401 Elverum
Tlf. (064) 12 700



REVIDERT

REGULERINGSPLAN

FOR DEL AV

HOLTESKOGEN

OMRÅDE

LANGSETHVEGEN–EYOLF SOOTS VEG–
MESSENLIVEGEN

UTARBEIDET AV
REGULERINGSKONTORET I LILLEHAMMER

DATO		SIGN
2.3.76	REVIDERT	J.B.K.
25.8.76	REVIDERT	B.K.S.
2.2.77	REVIDERT OG OVERFØRT PÅ NYTT KARTGRUNNLAG	B.K.S.
26.6.77	VEDLAGT AV BYGNINGSRÅDET, OFFENTLIG ETTERSYN	B.K.S.
18.7.77	REVIDERT	B.K.S.
1.8.77	VEDTATT ENDELIG AV BYGNINGSRÅDET	H.S.
5.5.78	FORELAGT TIL SAMORDNET BEHANDLING AV LANGSETHOUTLØA, LOATERN 28/78 OG EYOLF TO VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET, FERDIG INNTEGNET	B.H.
7.9.78	VEDTATT AV KOMMUNESTYRET	K.T.
2.11.78	VEDTATT AV KOMMUNESTYRET	K.T.

AREALSYMBOLER

- AREAL FOR HUSBEBYGGELSE
- FRITIDSBEBYGGELSE, VEGETASJON
- AREAL FOR GANGTRAFIKK/ADKOMST
- AREAL FOR LANDBRUK
- AREAL FOR TRAFIKKFORMÅL
- OFFENTLIG FRIAREAL (PARK, LEKEPLASS)
- PRIVAT FELLESAREAL (LEKEPLASS, ADKOMST)
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK

BYGNINGSSYMBOLER

- BOLIGHUS
- FORRETNINGSBYGG
- OFFENTLIG BYGG
- [illegible]
- EKSISTERENDE BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN

GRENSESYMBOLER:

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGT TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE TOMTEGRENSE

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

MÅLESTOKK 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LILLEHAMMER	MÅLESTOKK 1:1000	GENERALPLANOMRÅDE LILLEHAMMER
	DATO 18.7.1975	TEGN.NR.

FYLKESMANNEN I OPPLAND

Vår ref. 1914/1979.
Arkiv: 714
CC/Har/sh.

2600 LILLEHAMMER, 2. april 1979.

Reguleringsplan for del av Holteskogen nedre del - området Langsethvegen/Eyolf Sootsveg/Messenlivegen.

I medhold av bygningsloven § 27 og etter fullmakt fra Miljøverndepartementet ved rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, her fylkesmannen med brev av i dag til Lillehammer bygningsråd stadfestet denne reguleringsplanen.

Det regulerte område omfattes av utslippstillatelse for Lillehammer sentrum, og er forutsatt tilknyttet renseanlegg R 2.

Reguleringen er tegnet inn på kartet slik den er vedtatt av kommunestyret i sak nr. 177/78.

Thorstein Treholt.

Christine Colban.

Aktiv 1 OK KK

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 26.04.94

Ark nr. 503.1
J.nr. ~~332/90~~ 93/1708 JG.

FERDIGATTEST

EIER: Sparebanken NOR EiendomsSenter A/S
Kirkegt. 72

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Langsethvegen 31 A GNR.65 BNR.70
SEKSJON 18

BYGNINGENS ART: Del av rekkehus seksjon 18.

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.
(Det kreves husnummerskilt).

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal 54 m^2
2. Vannavgift beregnes fra: 01.03.93
3. Kloakkavgift beregnes fra: 01.03.93
4. Feieavgift beregnes fra: for: 1 pipe (Når ildsted blir montert skal feiermesteren varsles)
5. Renovasjonsavgift beregnes fra 01.03.93

Med hilsen
Joralf Gravrok
Joralf Gravrok

Kopi til:
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.
Brann/feiervesen.

Arkiv 1

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 10.01.92

Ark nr. 503.1
J.nr.3735/89 JG

FERDIGATTEST

EIER: Sameiet Langsethvegen 31-57 v/Tove Kildal

ADRESSE: Langsethvegen 31 B

2601 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Sameiet Langsethvegen 31-57 GNR.65 BNR.70
Seksjon 19

BYGNINGENS ART: 2 stk. frittstående garasjer med et bruksareal på henholdsvis 85 m^2 og 109 m^2, tilsammen 194 m^2.

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal Ingen.

Med hilsen

J. Gravrok

Joralf Gravrok

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

Østlandske Systembygg A/S
Postboks 240
her

Langsethvegen 31A

Nabolaget Holteskogen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1...	14 min
29 elever, 3 klasser	1.2 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	20 min
350 elever, 21 klasser	1.7 km
Hammartun skole (1-10 kl.)	21 min
469 elever, 28 klasser	1.8 km
Røyslimoen skole (1-7 kl.)	26 min
321 elever, 18 klasser	1.9 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
400 elever, 30 klasser	1 km
Lillehammer vgs. avd Sør	16 min
635 elever	1.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skaugboringen	3 min
Linje B2, B4, B5, B8, 501	0.3 km
Lillehammer stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11	2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Øversveen barnehage (0-5 år)	5 min
55 barn	0.4 km
Engesvea Fus barnehage (0-5 år)	14 min
95 barn	1.2 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år)	14 min
30 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	14 min
Rema 1000 Søre Ål	16 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 2026

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	5 min
Vitusapotek Søre Ål	15 min
Lillehammer Vinmonopol	21 min

SPORT

Søre Langseth, balløkke	4 min
Nedre Holteskogen balløkke	5 min
Espern Lillehammer	5 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min

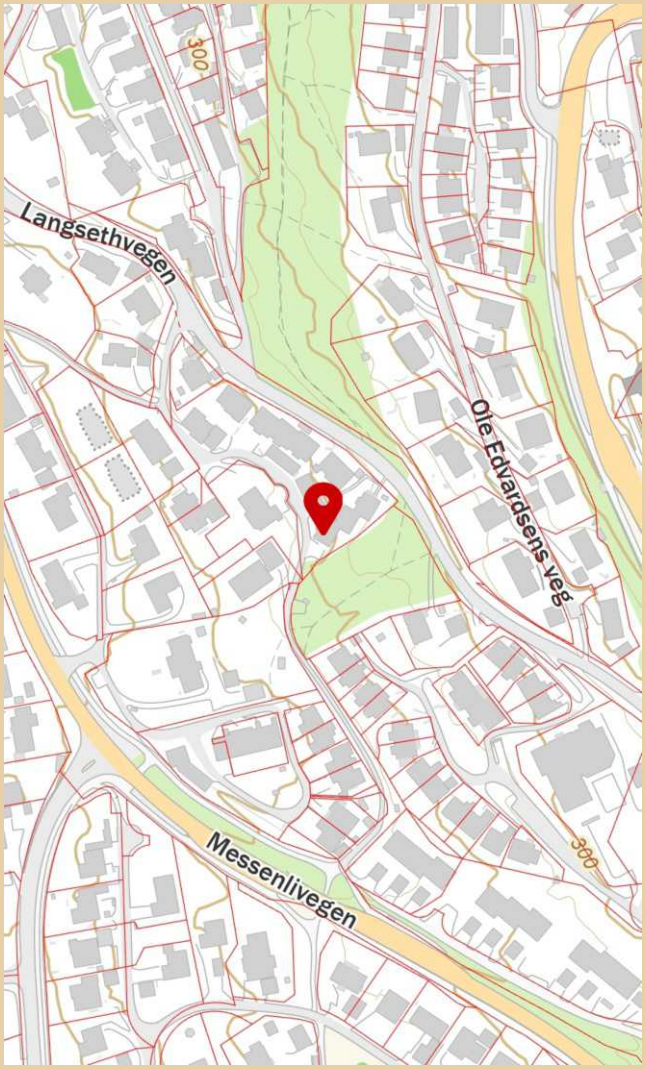
Støynivået
Lite støynivå 89/100

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 2026

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:
Langsethvegen 31A, 2614 Lillehammer
Gnr. 65, Bnr. 70, Snr. 18, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 76 331

E-post: kristin.d.killi@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.
