

# Nevelforet 62

BELIGGENDE I NATURSKJØNNE OMGIVELSER

notar



Prisantydning Kr. 1 290 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 37/41 kvm  
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



# Nevelfaret 62

**Lys, funksjonell fritidsleil. med solrik veranda. God takhøyde. Tilgang svømmehall, badstue. Garasjeplass m/elbillading.**

Adresse	Nevelfaret 62 2618 LILLEHAMMER
Prisantydning	Kr 1 290 000,-
Omkostninger	Kr 45 240,-
Totalpris	Kr 1 335 240,-
Fellesutgifter	Kr 4 419,-
BRA-i/BRA Total	37/41 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2006
Soverom	1
Etasje	3

Velkommen til Nevelfaret 62!

Velholdt arealeffektiv toppleilighet som er del av Sameiet Nordseter Sportell, Lillehammer. Solrik sørvestvendt veranda mot tunet. Leiligheten ligger høyt og fritt med utsikt utover nærområdet. Praktisk planløsning og fine lysforhold. Store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. God takhøyde gjør at leiligheten virker romsligere enn sine 37 kvm.

Umiddelbar nærhet til rekreasjonsmuligheter, som bla fine turstier sommertid. Vinterstid er det milevis med oppkjørte skiløyper for skientusiaster, m kort avstander til Sjusjøen, Pellestova og Hafjell.

Som leilighetseier har du eierandel til fellesarealer basseng, badstue. I tillegg biljard- og tennisbord samt lokaler som kan brukes av beboerne. Et unikt tilbud i tillegg til leiligheten.

## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
911 62 767 / kari@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	135

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Velkommen til Nevelfaret 62.

Perfekt leilighet for deg som er glad i friluftslivet og dens mange muligheter.

Nordseter Sportell ligger i et etablert og naturskjønt hytteområde på Nordseter i Lillehammer kommune. Området ligger ca. 850 moh. Det er ca. 6 km til Sjusjøen og 12 km til Hafjell. Leiligheten ligger ca. 12 km. fra Lillehammer sentrum med kort vei til Nordseter sentrum.

Området er rolig og et godt utgangspunkt for deg som elsker friluftsliv både sommer og vinterstid.

Her har du umiddelbar nærhet til høyfjellet og hundrevis av km med langrennsløyper vinterstid. Her kan du spenne på deg skiene og du finner flotte langrennsløyper rett utenfor døren med milevis med varierte og godt preparerte langrennsløyper. Her har man mulighet for å en av de beste langrennsopplevelsene med et løypenett som er samkjørt med Sjusjøen, Lillehammer, Øyerfjellet/Hafjell og kunne gå i et løypenett på over 2500 km.

Ønsker du å stå på Alpint er det kort vei til Sjusjøen Skisenter. Med 7 nedfarter og 6 seters stolheis, gratis barnebakke, og parkområde for snowboard- og twintip- kjørere.

Skiskporet.no viser løyper og kart. Her kan du holde deg oppdatert på når løypene sist ble kjørt.

Flere fiskevann i området med flotte fiskeplasser. Turområdene innover i fjellet byr på fantastiske muligheter for flotte toppturer som belønnes med nydelig utsikt. I tillegg finner du kjempefine sykkelstier og sykkelveier. Nevelfjell og Lunkefjell er to flotte turer.

Ved Sjusjøen er det treningssenter, og det er kort vei til Tyrilli klatresenter som er Norges mest moderne klatresenter.

Dersom du er golfentusiast anbefales en tur til Hafjell Golf ved foten av Gudbrandsdalen. For barna er det mulighet for å reise til Hunderfossen eller Lilleputthammer som er svært populære for store og små.

Daglivarehandel kan gjøres på Kiwi på Sjusjøen som er ca. ti minutter kjøretur med bil. Ønsker du å gjøre en større handel har du Lillehammer sentrum med butikker, kjøpesenter, restauranter, o. l.

Her kan du også ta tog fra Lillehammer til Oslo.

Det går flere bussavganger hver dag fra Lillehammer skystasjon til "Nordseter".

Fra leiligheten er det ca. 7 km til Sjusjøen og ca. 29 km til Hafjell.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Nevefaret 62, 2618 LILLEHAMMER

### OPPDRAGSNUMMER

18-0021/26

### SELGER

Kristoffer Moen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 65, bruksnummer 17, seksjonsnummer 46, , ideell andel 1/1.  
i Nordseter Sameie Lillehammer med orgnr.: 916979266 i Lillehammer kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Strømforbruk i hver enkelt seksjon er ikke en del av felleskostnadene, men faktureres forskuddsvis hver måned med avregning per 31. desember hvert år.

P.g.a. kompleksiteten av anlegget med mange fellesområder er det kun totalforbruket som måles for Sportellet. Dette fordeles da på de enkelte leilighetene etter en brøk som avhenger av størrelse på leiligheten siden leilighetene ikke har egne strømmålere

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger/sameiet har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med

bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

#### **TOMT**

Eiet tomt på 11.931 kvm.

#### **BESKRIVELSE AV TOMT**

Felleseie tomt for sameiet. Tomta er opparbeidet med bla. plen, beplantning og asfalterte områder. Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **SOLFORHOLD**

Gode solforhold med sørvendt veranda vendt mot tunet.

#### **SAMEIEBRØK**

27/3405

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 01.05.2026. utført av Faryad Daven v/ Daven Takst og Eiendom.

#### **BYGGEÅR**

2006

#### **BYGGEMÅTE**

Bygningen er en selveier fritidsbolig i form av en leilighet i tredje etasje, oppført i 2006. Konstruksjonen består av støpt betonggulv og vegger i kjelleren.

Bygningen er antatt oppført med yttervegger i Leca og trebindingsverk.

Grunnmuren består av støpte betongvegger i kjelleren.

Dreneringen håndteres av nedløp med utkast til terreng og til grunnen.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein. Konstruksjonen er kompakt med skråhimlinger.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Det er montert snøfangere på deler av taket.

Etasjeskillet mot kjeller er et betongdekke, mens det er trebjelkelag mellom leilighetene.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004. Hovedytterdøren er en malt, brann- og lydklassifisert dør. Balkongdøren er en malt tredør med glass fra 2004. Det er omramming av malt tre i overgangen mellom vegg og vinduer.

Eiendommen har en balkong med utgang fra stuen, konstruert i tre med spaltegulv og malt rekkverk. I tillegg finnes det utvendige trapper i tre med håndløper på begge sider.

Sammendrag av boligens tilstand tatt fra tilstandsrapport utført av Daven Takst og Eiendom. Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Boligen har ikke fått noen tilstandsgrad 3. Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak: Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

### Omramming vinduer og dør TG3

Det er omramming av malt tre i utvendig overgang vegg/vinduer.

Avvik: Omrammingen rundt vindu og balkongdør har stedvis råteskade.

Tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Råteskadede deler må skiftes ut. Lokal utbedring må gjøres. Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik: Takkonstruksjonen er kompakt uten mulighet for å besiktige inn i konstruksjonen. Det er ikke observert tegn til utetthet ved observasjoner fra innsiden av leiligheten. Tilstandsgrad er satt grunnet værslitte vindskier/isbord som krever jevnlig behandling.

Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

Tiltak: Det anbefales å behandle utvendige deler med vindskier/isbord. Vinduer,TG2

- Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avvik gjelder utvendige deler.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold av vinduene utvendig. Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

Dører - Balkongdør ,TG2

- Dører - Balkongdør

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Andre utvendige forhold

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

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er ved befaring foretatt fuktsøking i vindu og vinduskarmer med fuktindikator. Det ble ikke påvist for høye verdier eller store variasjoner.

Tiltak: Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med et forheng e.l., i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig.

- Våtrom > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ukjent/utilgjengelige gjennomføringer under badekar.

Tiltak: - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan

resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Omramming vinduer og dør

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Omrammingen rundt vindu og balkongdør har stedvis råteskade.

Helse, miljø og sikkerhet: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat. Brannslukkingsapparat nærmer seg 10 år, og det bør etter hvert skiftes ut.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Haug og Ruud VVS

Beskrivelse: Installert nytt ventilasjonsaggregat til bassengområdet

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

Ja

Beskrivelse: Installert nytt ventilasjonsaggregat til bassengområdet

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg i garasje

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Maling på dugnad

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Vedlikeholdsplan 2026/2027

Styret har satt av midler iht. prioriteringene i budsjettet for 2026 i følge innkalling til årsmøte 2026.

Brannsikkerhet: Sprinklersentralen på loftet skal byttes med moderne modell med mindre risiko for utilsiktet utløsning av vann. Styret har bestilt dette til en kostnad på ca. 350.000,- Det skal jobbes videre med langsiktig plan for utskifting av rørsystemet på loftet. Det legges ikke opp til gjennomføring av dette i 2026.

Rømningsveier i annekset gipses og trappen skiftes ut. Arbeid utføres som dugnad. Materialpris estimert til kr. 125.000,- .

Utskifting av vinduer i leiligheter i hovedhuset og annekset. Det foreslås en utskifting av vinduer i hovedhuset og annekset i 2026 og 2027. Kaph har gitt tilbud på skifte av 14 vinduer i hovedhuset og 11 i annekset til en pris av 582.400 hvorav (375.000 i 2026 og 207.400 i 2027. Samtidig skiftes panel i nødvendig omfang for å unngå skade på de nye vinduene. Omfang tas underveis og kostnadene rundt dette er ikke med i tilbudet. De berørte

seksjonseierne vil bli varslet.

Det skal jobbes videre med en langsiktig plan for renovering og vedlikehold av fasadebekledningen, men det legges ikke opp til omfattende vedlikehold av fasadebekledningen i 2026.

Ventilasjon fra leilighetene i hovedhuset. Det er lagt en samlet plan med Lillehammer Elektro for å installere elektronisk styring av viftene på loftet slik at viftene kan programmeres til å skru seg på av og til forhåndsdefinerte tidspunkt (ukeprogram). Pris ca. 25.000,- . Hensikten er ikke å redusere varmetapet fra leilighetene ved å stanse viftene om natten og på dager når leilighetene erfaringsmessig er lite brukt. Styret foreslår ingen omlegging av ventilasjonskanaler eller montering av vifter for leiligheter som i dag bare har en naturlig avvik.

Renovering av belysning i byggene vil foregå over flere år. Det skal kjøpes inn nye lamper for alle gangarealer og at arbeidet vil bli gjort etappevis. I den grad det er mulig utføres arbeidet som dugnad. Ved behov for autorisert installatør gjennomføres arbeidet av Lillehammer Elektro. I 2026/2027 vil hovedfokuset være belysningen i gangene, parallelt som malerarbeidet foregår der.

Styret vil fortsette utredningen av mulighetene av etablering av bergvarme. Samtidig fortsette kartleggingen av strømforbruket i elkjelen, utviklingen av strømprisene, samt hvordan radiatorene brukes til oppvarming i leiligheter og fellesarealer. Utredning foretas med Medby. Eventuell etablering av bergvarme må prioriteres opp mot større vedlikeholdsoppgaver, som foreksempel utskifting av kledning, særlig på hovedbygget og annekset. Det bør ikke stå på varme i leiligheter som står tomme. De gamle termostatene bør gradvis erstattes med nye, digitale modeller. Det testes ut ulike løsninger for styring av radiatorer og panelovner. Seksjonseiere og leietakere må endre adferd i forhold til å slå av varme på tomme leiligheter slik at man skal oppnå ønsket effekt. Styret foreslår ingen omlegging av ventilasjonskanaler eller montering av vifter for leiligheter som i dag bare har naturlig avtrekk.

Fra juni vil sameiet øke felleskostnadene pga strømkostnadene som har økt. Megler har kontaktet styret pr. mail 08.05.2026 med spørsmål om ovennevnte, men ikke mottatt svar på spørsmålene pt. Felleskostnadene vil øke som følge av dette. Megler har ikke mottatt tilbakemelding fra styret, og kjenner derfor ikke til størrelsen på den varslede økningen.

Styret har så langt ikke jobbet med etablering av treningsrom. Dette er en oppgave som eventuelt kan påbegynnes i 2026 eller 2027.

Arbeid utført i leiligheten de senere årene.

2020:Montert dryppstopp i 2020 på verandaen.

2015:Ny kjøkkenventilator og platetopp. Nytt servantskap på badet.

2004:Vinduer fra 2004. Glass verandadør.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- På ekstraordinært årsmøte i januar 2025 ble det vedtatt å bytte ut det gamle ventilasjonsaggregatet til svømmehallen med et nytt. Utskiftingsarbeidet startet rett etter påsken og ble ferdigstilt i juni.
- I 2025 ble det gipset og brannmalt i rømningsveier i rødbygget.
- Sprinklerrapporten fra GO Sprinkler 2024 beskrev en rekke mindre feil i sprinkleranlegget i fellesrommene og i enkelte leiligheter, og større feil rundt sprinklersentralen i kjelleren og på loftet. Tiltak for å bringe dette i orden er gjennomført i 2025.
- På vårdugnaden ble peisestua pusset opp.

2024:

- I 2024 ble det gjennomført brannetting i hovedhuset og rødbygget samt installert nye brannører i hovedhuset.
- Etasjeskillet mot loftet har nå blitt etterisolert.
- Reparationer 2024 ca. 180.000 kr

2023:

• Sameiet installerte 12 nye elbilladere i garasjen i juli 2023.

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Sameiet har innmeldt ønske til Lillehammer kommune om å omregulere hele sameiet til fritidseiendom i forbindelse med ny reguleringsplan for Nordseter.

Regulert til: Herberge og bevertningssted Følger reguleringsplan NORDSETER (plan-ID 061). Planen regulerer eiendommen til herberge og bevertningssted. 25.06.1979

Følger kommuneplan 2020-2023(2030). Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Fritids- og turistformål, nåværende.

En ny områderegulering for Nordseter, med feltnavn B3, er under arbeid og ligger til høring eller offentlig ettersyn.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H810\_01 med krav om felles planlegging og H570\_01 for bevaring av kulturmiljø.

### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og elektriske varmekabler på bad.

### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Eidsiva Fiber inkludert i felleskostnadene. Dagens avtale om Tv og internet utløper nå i mai 2026. Det er varslet en betydelig prisøkning for å videreføre tilsvarende type abonnement. Styret ser muligheten for å kutte kostnader ved bare å tegne avtale om internett, uten tv- pakke. Sameierne støttet styrets syn om en avtale uten tv- pakke vil være tilstrekkelig. Det er vedtatt at styret inngår ny avtale uten tv-pakke dersom dersom styret mener det gir best kost/nytte-forhold

### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkeringskjelleren inngår i sameiets fellesarealer. Parkeringskjelleren har ikke nummererte plasser. Handicap parkering finnes merket ved hovedinngangen, ved siden av rampa. Ingen andre skal parkere der. Parkering på gårdsplassen er kun for kort-tid og for av- og på lessing. Utover dette er parkering på gårdsplassen forbudt. Benytt parkeringsgarasjen. Det finnes 12 plasser for lading av elbil til selvkost med app fra Laddel. Plass 1-6: flytt bilen når lading er fullført. Plass 7-12: bruk som p-plass etter lading.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Styret kan kreve godkjenning, men kan ikke nekte uten saklig grunn. Ved utleie av leilighet er det utleiers ansvar å informere leietaker om sameiets husordensregler og vedtekter.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på nybygg anneks m/12 stk leiligheter datert 20.12.2006

Det foreligger ferdigattest datet 07.12.2006 på parkeringshus.

Det foreligger ferdigattest på kontroll av brannalarmanlegg lande H. Hotell m/anneks datert 21.12.2006

Originale tegninger stemmer med dagens bruk.

## **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

## **INNHold**

Fritidsleiligheten inneholder en flott og lys åpen stue-, kjøkkenløsning, baderom og soverom. Utvendig bod i kjeller. Felles vaskemaskin for oppgangen i underetasjen.

## **STANDARD**

Arealeffektiv og smart fritidsleilighet i naturskjønne omgivelser. En god inngangsbillett til fritidsmarkedet. Leiligheten er velholdt og har kun hatt en eier og aldri leid ut. Leiligheten har naturen rett utenfor døren som byr på fine turstier, skiløyper og milevis med nypreppete skiløyper for skientusiaster. I tillegg har du eierandel i fantastisk fellesarealer med herlig basseng og badstue. Fellesarealet har også biljardbord og bordtennisbord samt store lokaler som kan leies av beboerne i Sportellet. Et fantastisk og unikt tilbud i tillegg til leiligheten.

Leiligheten ligger høyt og fritt med utsikt utover nærområdet. Gode solforhold med sørvendt veranda vendt mot tunet. Store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys, og ekstra god takhøyde som gjør at leiligheten virker romsligere enn sine 37 kvm. Oppholdsrommet har god plass til innredning i flere soner med stuedel med plass til hjørnesofa med tilhørende salongbord og annen møblering etter ønske. I tillegg plass til spisebord med naturlig plass foran de store vinduene og utgang til verandaen som har flott utsikt ut mot nærområdet. Her kan du nyte utsikten mens du nyter en bedre middag. Sommerstid kan du åpne de doble verandadørene, og verandaen blir en herlig forlengelse av stuen. Verandaen ligger solrikt med sin sørvestvendt beliggenhet og har sol fra ca. 11 til den går ned sommerstid. Her kan du nyte stillheten og den flotte utsikten mot nærområdet.

Sameiet har innmeldt ønske til Lillehammer kommune om å omregulere hele sameiet til fritidseiendom i forbindelse med ny reguleringsplan for Nordseter.

### **Kjøkken:**

Praktisk kjøkken med smarte løsninger. Kjøkkenskap i hele takhøyden som gir ekstra godt med oppbevaring. Godt med benkeplass med sammenleggbart bord til ekstra benkeplass. Nyere platetopp fra 2015. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkkenet.

### **Stuen**

Lys og åpen stue med fantastisk god takhøyde og flere store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys som gjør boligen ekstra lys og trivelig. Den gode takhøyden vinduene gjør at boligen virker romsligere enn sine 37 kvm. God plass til å innrede med spisestue med tilhørende stoler og sofa med salongbord. Sofaen i leiligheten er en praktisk modulsofa som også er en sovesofa med plass til 2 personer. Sofaen er en kvalitetsofa av merket Hødnebø. Hjørnesofaen er praktisk plassert slik at den utnytter leilighetens areal perfekt. Sofaen har også løse armlener som også følger med.

### **Veranda**

Utgang til herlig veranda via doble fløydører. Verandaen er sørvestvendt med gode solforhold fra ca. kl. 11 og helt til solnedgang. Her kan du åpne de doble verandadørene og verandaen blir en deilig forlengelse av stuen. Nydelig utsikt utover nærområdet. Verandaen er vendt mot tunet som gir en rolig og avslappende atmosfære. Plass til sittegruppe.

### **Soverom**

Soverom med god plass til stor dobbeltseng og garderobeskap. I dag er rommet innredet med dobbeltseng og en enkel seng. Ene sengen er deler av en familiekøye, overkøyen er i boden og kan settes opp om ønskelig. Dersom denne blir satt opp er det 6 sengeplasser. Garderobeskap med godt med oppbevaring medfølger.

### **Baderom**

Flislagt baderom med herlig badekar og varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør. Sameiet har vaskemaskin og tørketrommel til felles eie og benyttelse for beboerne i kjeller.

Gang

Sone på vegg til å henge fra seg yttertøy.

Felles vaskemaskin for oppgangen i underetasjen.

**INNVENDIGE OVERFLATER:**

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett

Vegger: Veggene har malte plater/malt strie

Himling: Innvendige tak har malte plater/malt strie

Varmtvann

Sentralanlegg for varmt vann med varmtvannstanker plassert i kjeller.

Sikringsskap

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue/kjøkken.

**FELLES OPPHOLDSROM SOM KAN LEIES**

Sameiet har felles terrasse mot Landetjern samt peisstue, kjøkken, gjesterom og et stort selskaps og møtelokale til felles benyttelse av beboerne.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malt strie.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør), med synlige kobber-/metallrør enkelte steder.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Oppvarming: Oppvarming med elektriske varmekabler i gulv på bad, og for øvrig elektriske panelovner.
- Varmtvannstank: Sentralanlegg for varmt vann med varmtvannstanker plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue/kjøkken. Det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert i 2006.
- Brantekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

**HVITEVARER**

Det medfølger hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkkenet.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

**INNBO OG LØSØRE**

Alt av inventar medfølger bortsett fra dobbeltseng og ting av affeksjonsverdi. Ved budgivning presiser det du ønsker skal medfølge.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 41 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

#### **SELVEIER FRITIDSBOLIG (LEILIGH)**

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, bad, soverom og stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **BOD I KJELLER**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Bod i kjeller. Utvendig netting-bod i kjeller hører ifølge eier til leiligheten. Areal av denne boden er dermed tatt med som BRA-e.

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

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 1 290 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 9 773,- pr år 2024

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

Av dette beløpet inngår eiendomsskatt: kr 844,00

Totalt: kr 10.617,-

I dette inngår blant annet eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet på fire evt. tolv terminer.

#### EIENDOMSSKATT

Kr 844,- pr 2024

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt utgjør kr. 844 av totalt kr. 10.617,-

#### VELFORENING/HUSEIERLAG

Sameiet er medlem av Nordseter Velforening .

#### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 419,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 4 419 kr

I tillegg kommer kostnader til strøm på kr 1 028,- pr. mnd. Totale felleskostnader kr. 5.447,- pr. mnd.

Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader bygning og basseng, kommunale avgifter/eiendomsskatt på 4 næringsseksjoner som eies i sameiet.

Basert på faktiske strømkostnader fra januar til mars 2026 har styret revidert estimerte kostnader for årets strømutgifter, dette grunnet dyrere strøm, fom. juni 2026 vil det kreves inn et høyere beløp for dekning av strøm fra seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 427 611,- som primærbolig for 2025

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 710 445,- som sekundærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Beregnet formuesverdier med en beregnet markedsverdi på kr. 1.710.445,- .

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 1 290 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 32 250,- (Dokumentavgift)  
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)  
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 45 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 335 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

På eiendommen til sameiet er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3405/65/200:

Heftelser i eiendomsrett:

25.09.1934 - Dokumentnr: 1934/900283-2/17 - Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 17

18.06.1936 - Dokumentnr: 1936/1044-1/17 - Erklæring/avtale  
Forpliktelser om minimumsattonement av elektrisk strøm  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 17

07.09.1963 - Dokumentnr: 1963/3238-1/17 - Erklæring/avtale  
Forpliktelser vedr. overtakelse av Nordseterleirens vannverk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 17

17.12.2002 - Dokumentnr: 2002/11029-1/17 - Best. om adkomstrett  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 322  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 17

12.11.2008 - Dokumentnr: 2008/918446-1/200 - Best. om adkomstrett  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 348  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 65 BNR: 349  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

16.12.2024 - Dokumentnr: 2024/2372722-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 1 170 000

Panthever: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthever: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

#### **FORSIKRINGSSLSKAP**

If skadeforsikring NUF

#### **POLISENUMMER**

SP1295048

#### **OM SAMEIET**

Sameiet består av 46 boligseksjoner (fritidsboliger) og 5 næringsseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Sameiet består av 48 selvstendige nærings-/boligseksjoner, og 5 næringsseksjoner som eies i fellesskap. Sameiet har innmeldt ønske til Lillehammer kommune om å omregulere hele sameiet til fritidseiendom i forbindelse med ny reguleringsplan for Nordseter. Sameiet var fulltegnet og i operativ drift pr 01.10.2016. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916979266 og ligger i Lillehammer kommune.

Sameiets næringsseksjoner 1, 2, 9 og 34 eies av sameierne i fellesskap. Inntil sameiet velger å selge næringsseksjonene, inngår alle kostnader forbundet med disse seksjonene i beregningsgrunnlaget for felleskostnader etter § 7 (1) over.

Sameiets hjemmeside: [www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no)

Foretningsfører Solibo AS/Fram forvaltning AS

Revisor: Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg

Styreleder: Per Fuglsang Kloster, e-post: [per.kloster@gmail.com](mailto:per.kloster@gmail.com)

Styret kommuniserer med beboerne via informasjonsskriv, samt blir det lagt ut kortfattet informasjon på Facebook ved behov.

På hjemmesiden ([www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no)) finnes renholdsplan, vedtekter og husordensregler lett tilgjengelig. Vi har også nå fått etablert et arkiv hvor alle sameiere kan logge seg inn. Her finnes alle informasjonsskriv og referater fra beboermøter og årsmøter mv.

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Ingen lån registrert

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Sameiet har pt. ingen fellesgjeld.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 22 506,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Resultatet i 2025, etter avregning av strøm, ble et overskud på 238.682 kroner som legges til egenkapitalen.

Overskuddet skyldes først og fremst tre forhold:

Gipsing av rømningsveier og utskiftning av trappa i annekset er utsatt til vårdugnad 2026.

• Installasjonen av ventilasjonsanlegget i svømmehallen ble gjennomført uten ekstraomkostninger, og det ble derfor ikke nødvendig å benytte noe av sikkerhetsmarginen som var satt av til uforutsette utgifter. Utskiftningen ble dessuten finansiert gjennom kapitalinnskudd fra seksjonseierne, slik at heller ikke budsjeterte

avskrivningskostnader belaster regnskapet.

· Stram styring og påholdenhet med ekstra tiltak. Sameiets økonomi er god, men likevel utfordrende på grunn av store vedlikeholds- og investeringsbehov i tiden framover. Styret foreslår i budsjettet for 2026 å holde innbetaling til fellesutgifter uendret fra 2025.

Sameiets økonomi er stabil og god, men likevel utfordrende på grunn av store vedlikeholds- og investeringsbehov framover. Det håpes at planlagte energispareiltak vil kunne gi ytterligere besparelser, slik at det kan være rom for økt dette.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Solibo Fredrikstad AS

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Utdrag fra vedtektene særlig verdt å bemerke seg:

Bygningsmessige arbeider

Utvendige bygningsarbeider og endringer som utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, maling og fargevalg skal skje etter samlet plan for bygningen vedtatt på sameiermøtet.

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder vannlås og sluk, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, omfattes av vedlikeholdsplikten. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, vinduer og ytterdører, samt terrasser og balkonger, er sameiets ansvar. Tilsvarende også for seksjonene 1, 2, 9 og 34, så lenge disse eies av sameierne i felleskap, jfr. § 7 (5).

Husordensregler særlig verdt å bemerke seg:

- Basseng og garderober: Det er felles ansvar å rydde etter seg selv, fjerne hår i sluk og ta en vask når det trengs.
- Sko settes i hyller ved inngangspartiet.
- Sykler kan settes ute eller nede i garasjen. Sykkelbod i garasjen har kodelås. Sykler står der på eiers ansvar.
- Røyking inne er ikke tillatt
- Alle må sette seg inn i beredskapsplanen for boligsameiet.
- Balkonger og uteomra der ma brukes pa en slik ma te at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper osv.

Vann/avløp

- Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert.
- Alle er pliktige til å holde vannlåsene åpne.
- Kran i benkeskap evt. på blandebatteri for oppvaskmaskin stenges før avreise.

Strømspareiltak før du reiser fra leiligheten - har du husket å :

- Sla av TV/Radio – den skal ikke sta i "stand-by"
- Reduser strømforbruket i kjøleskapet hvis innholdet er lite
- Skru ned radiatorer, varmeovner og varmekabler slik at temperaturen i leiligheten holdes lav, men trygt over frysepunktet (10°C).
- Eventuelle lufteventiler stenges vinterstid
- Kran i benkeskap evt. på blandebatteri for oppvaskmaskin, stenges.
- Tilknytning til motor-/kupe varmer for bil er ikke tillatt.

#### Utleie

Ved utleie er det utleiers ansvar å informere leietaker om disse husordensregler, spesielt viktig med punktet om brannforskrift.

#### Ansvar

- Beboere er selv ansvarlig for skader de påfører eiendommen.
- Alle beboere er forpliktet til å opprettholde en høflig, respektfull og vennlig oppførsel mot hverandre, slik at vi opprettholder en hyggelig atmosfære i sameiet.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det foretas dugnad i sameiet.

### DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Selger har lest og godkjent innholdeet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbegrensning: Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket

nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

16.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

#### **MEGLER**

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
Epost: kari@notar.no  
Mobil: 911 62 767

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag	kr.	37 500,-	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	19 000,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.) - avholdes selv.	normalt	kr. 3900,-	(inkl. mva.)	
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)	
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

##### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meidler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert 01.05.2026  
Egenerklæring, datert 27.04.2026  
Megleropplysninger, datert 27.04.2026  
Vedtekter  
Husordensregler  
Innkalling til årsmøte 2025  
Innkalling til ekstraordinært årsmøte 13. januar 2026  
Innkalling til årsmøte 28.04.2026  
Protokoll årsmøte 2025  
Protokoll årsmøte 13.01.2026  
Energattest  
Nabolagsprofil  
Kommunale avgifter  
Bygnings- og eiendomsinformasjon  
Grunnkart  
Kart kommuneplanens arealdel 2020- 2023-20230  
Plan Nordseter kart  
Originale godkjente tegninger  
Ferdigattest annekst  
Ferdigattest parkeringshus  
Ferdigattest brannalarmanlegg  
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022  
Tilbørliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

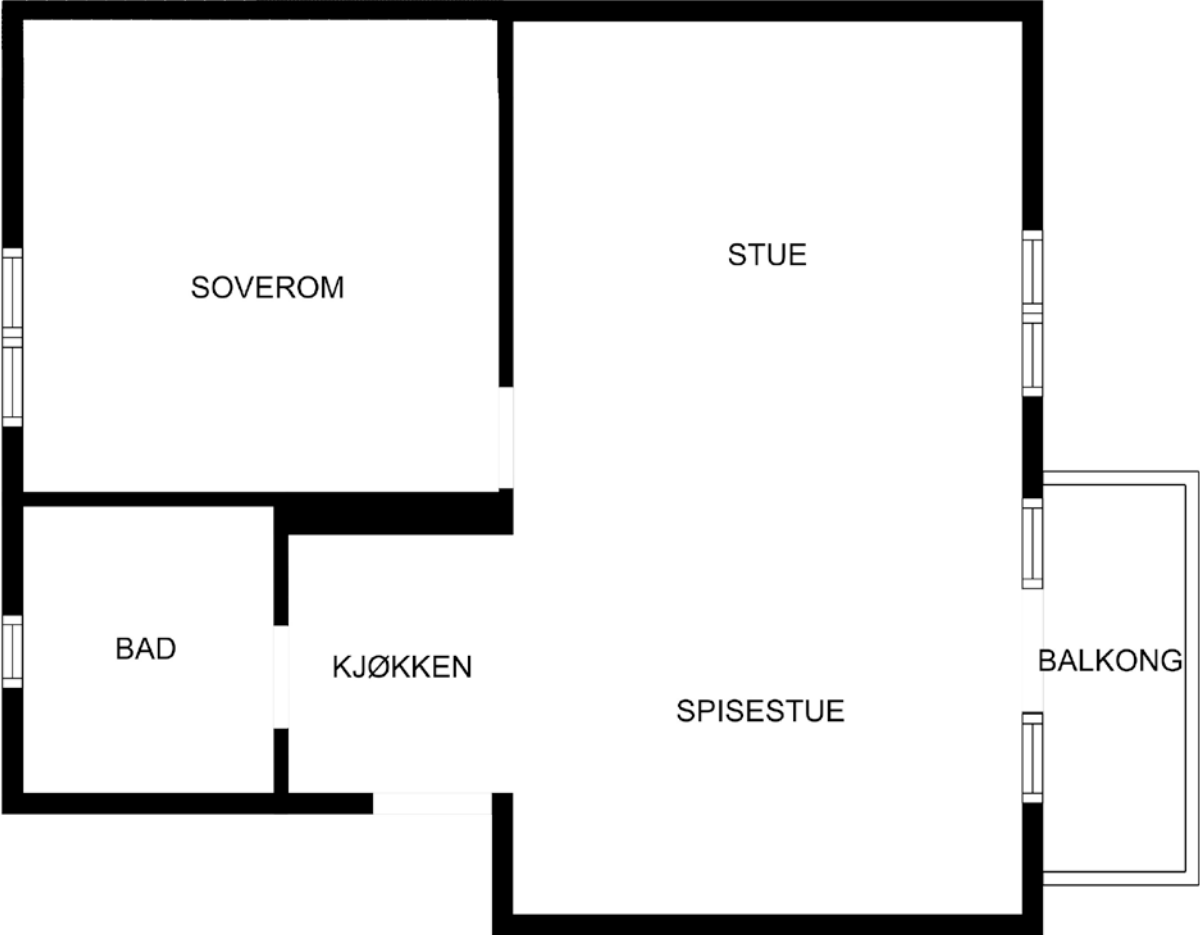
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## NEVELFARET 62

Tilstandsrapport, datert 01.05.2026

Egenerklæring, datert 27.04.2026

Megleropplysninger, datert 27.04.2026

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 13. januar 2026

Innkalling til årsmøte 28.04.2026

Protokoll årsmøte 2025

Protokoll årsmøte 13.01.2026

Energiattest

Nabolagsprofil

Kommunale avgifter

Bygnings- og eiendomsinformasjon

Grunnkart

Kart kommuneplanens arealdel 2020- 2023-20230

Plan Nordseter kart

Originale godkjente tegninger

Ferdigattest anneks

Ferdigattest parkeringshus

Ferdigattest brannalarmanlegg

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

📍 Nevelfaret 62, 2618 LILLEHAMMER

📖 LILLEHAMMER kommune

# gnr. 65, bnr. 17, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.05.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 21642-1237

Eiendomsverdi ref nr: MX1114

Foretak: Daven Takst og Eiendom

Takstingeniør: Faryad Daven

Vår ref: Faryad Daven



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.

# Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

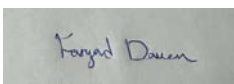
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@datakst.no

467 18 316



Medlem av  
**NITO**

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Selveier fritidsbolig (leilighet) i 3. etasje av bygg fra 2006. Bygningen har støpt betonggulv og vegger i kjeller. Videre er det antatt oppført med yttervegger i Leca og trebindingsverk, som er utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille av betongdekke mot kjeller, for øvrig trebjelkelag mellom leilighetene. Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med betongtakstein. Konstruksjonen er kompakt med skråhimlinger. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til grunnen. Snøfangere på deler av tak. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2004. Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert hovedytterdør/entredør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Leiligheten har malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2004. Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

## Selveier fritidsbolig (leilighet) - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til grunnen. Snøfangere på deler av tak. Fall på renner er ikke kontrollert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er omramming av malt tre i utvendig overgang vegg/vinduer. Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med betongtakstein. Konstruksjonen er kompakt med skråhimlinger. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2004. Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert hovedytterdør/entredør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Leiligheten har malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2004. Balkong av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk, og med utgang fra stue. Utvendige trapper av tre med håndløper på begge sider. Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget. Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige

tak har malt strie.

Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca. 2-3 mm. Det er oppbrett ved terskel på ca. 3 cm. Det er imidlertid ukjent om membran er ført videre opp. Kun tilgjengelige deler utenfor badekar er vurdert. Området under og rundt badekar er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebeholder, gulvstående toalett og plassbygd badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nedre del av vegg mot servant fra kjøkken. Andre utsatte esoner mot yttervegger, kjøkkeninstallasjoner og inventar.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap(mini), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkkenet. Oppvaskkum med ett-greps blandebeholder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Synlige kobber-/metallrør enkelte steder. Det er besiktiget i rørskap. Det er synlige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er sentralanlegg for varmt vann med varmtvannstanker plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue/kjøkken.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat nærmer seg 10 år, og det bør etter hvert skiftes ut.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

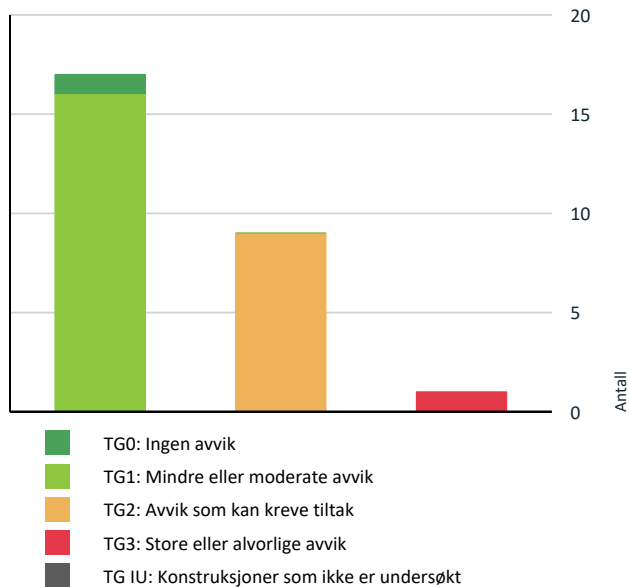
### Selveier fritidsbolig (leilighet)

- Det foreligger ikke tegninger

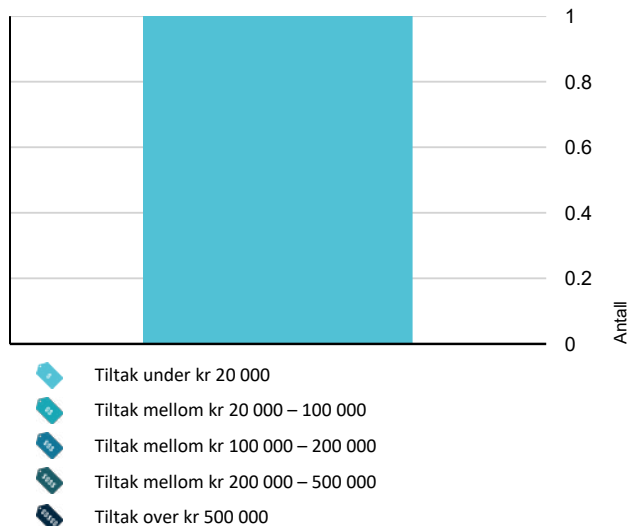
Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes fra megler/kommune/oppdragsgiver. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Selveier fritidsbolig (leilighet)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Omramming vinduer og dør [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - Balkongdør [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## SELVEIER FRITIDSBOLIG (LEILIGHET)



### Byggeår

2006

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Status: Ferdigattest- Boligen er brukt av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at sameiet/borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Kjøper oppfordres til å lese gjennom vedtekter. Dette gjør at det er vanskelig å vite hva en kan forvente av behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til grunnen. Snøfangere på deler av tak. Fall på renner er ikke kontrollert.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

### Omramming vinduer og dør

#### Beskrivelse

Det er omramming av malt tre i utvendig overgang vegg/vinduer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Omrammingen rundt vindu og balkongdør har stedvis råteskade.

## Konsekvens/tiltak

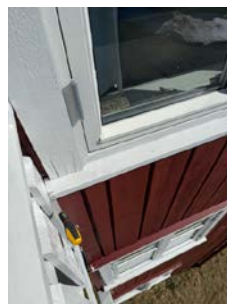
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Råteskadede deler må skiftes ut.

Lokal utbedring må gjøres.

Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med betongtakstein. Konstruksjonen er kompakt med skråhimlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

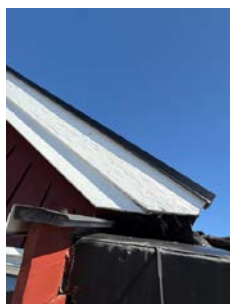
Takkonstruksjonen er kompakt uten mulighet for å besiktige inn i konstruksjonen. Det er ikke observert tegn til utetthet ved observasjoner fra innsiden av leiligheten. Tilstandsgrad er satt grunnet værslitte vindskier/isbord som krever jevnlig behandling.

Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å behandle utvendige deler med vindskier/isbord.



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2004.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvik gjelder utvendige deler.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold av vinduene utvendig.  
Eier opplyser at sameiet har ansvar for vedlikehold av utvendige deler.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert hovedytterdør/entredør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB.

## 1 TG 2 Dører - Balkongdør

### Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2004.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold av balkongdør.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk, og med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

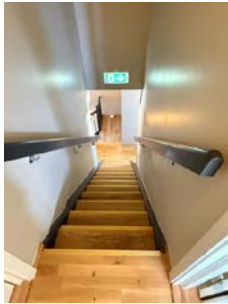


## 1 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper av tre med håndløper på begge sider.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.

Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er ved befaring foretatt fuktsøking i vindu og vinduskarmen med fuktindikator. Det ble ikke påvist for høye verdier eller store variasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med et forheng e.l., i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig.



## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca. 2-3 mm. Det er oppbrett ved terskel på ca. 3 cm. Det er imidlertid ukjent om membran er ført videre opp. Kun tilgjengelige deler utenfor badekar er vurdert. Området under og rundt badekar er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Enkelte fuger bør skiftes ut.



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ukjent/utilgjengelige gjennomføringer under badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og plassbygd badekar.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte under dør.

## ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nedre del av vegg mot servant fra kjøkken. Andre utsatte esoner mot yttervegger, kjøkkeninstallasjoner og inventar.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap(mini), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkkenet. Oppvaskkum med ett-greps blande batteri.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Synlige kobber-/metallrør enkelte steder. Det er besiktiget i rørskap.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TO 1 Oppvarming

### Beskrivelse

Badet varmes opp ved hjelp av elektriske varmekabler i gulv. For øvrig brukes det elektriske panelovner til oppvarming. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn.

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann med varmtvannstanker plassert i kjeller.



## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue/kjøkken.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2006**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er ikke fremvist samsvarserklæringer ved befaring.**

# Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle

observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig

kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag, pga. manglende fremvisning av samsvarserkæringer og uoversiktlig kursfortegnelse at det

utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat nærmer seg 10 år, og det bør etter hvert skiftes ut.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

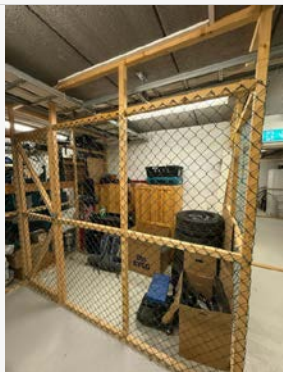
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyde i veranda er målt til 0,88 m. Dagens krav er minimum 1,0 m.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
Tiltak for sikring av bygg mot flom må gjøres i regi av sameiet.

## Bygninger på eiendommen

### Bod i kjeller

**Anvendelse**

Utvendig netting-bod brukes til lagring.

**Byggeår**

2006

**Kommentar**

Kilde: Eier

**Standard**

Normal enkel standard.

**Vedlikehold**

Netting-boden har hatt et normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

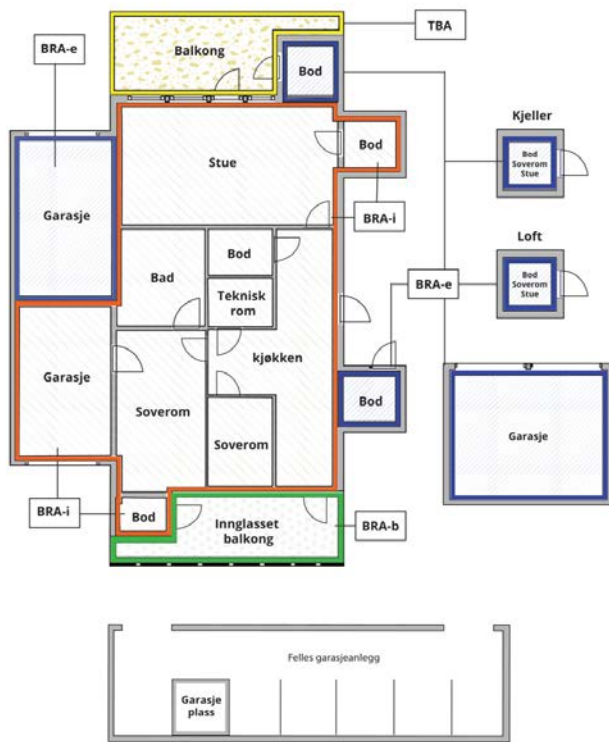
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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. [Vi 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

## Selveier fritidsbolig (leilighet)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	4
<b>SUM</b>	<b>37</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger på befaringdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes fra megler/kommune/oppdragsgiver. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Bod i kjeller

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			

### Kommentar

Utvendig netting-bod i kjeller hører ifølge eier til leiligheten. Areal av denne boden er dermed tatt med som BRA-e. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	65	17		46	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nevelfare 62

### Hjemmelshaver

Moen Kristoffer

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveier fritidsbolig (leilighet) på Nordseter, ca.13 km fra Lillehammer sentrum. Gode turmuligheter både sommer og vinter. Langrennsløyper med løypenett knyttet sammen med Birkebeineren skistadion, Øyerfjellet og Ringsakerfjellet. Gode fiskemuligheter i området. Fra leiligheten er det ca.7 km til Sjusjøen og ca.29 km til Hafjell. Tilgang til felles basseng/badstue i fellesareal.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Sjusjøen, som er ca.10 minutter unna med bil. I Lillehammer kan en benytte seg av diverse offentlige tilbud, dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Lillehammer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område hvor reguleringsplan "61-Norseter" er gjeldende plan. Området er avsatt til fritidsbebyggelse-konsentret.

Reguleringsplan: NORDSETER

Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplan: Kommuneplanensarealdel 2020-2023 (2030), og er i et område med formål fritids- og turistformål -Nåværende

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

### Om tomten

Felleseie tomt for sameiet. Det er to teiger på ca.11698 kvm og ca.233,2 kvm ifølge kartverket.no. Tomta er opparbeidet med bla. plen, beplanting og asfalterte områder. Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:

1934/900283-2/17 BESTEMMELSE OM GJERDE  
25.09.1934 OVERFØRT FRA: KNR:3405 GNR:65 BNR:17  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/1044-1/17 ERKLÆRING/AVTALE  
18.06.1936 Forpliktelser om minimumsattonement av elektrisk strøm  
OVERFØRT FRA: KNR:3405 GNR:65 BNR:17  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/3238-1/17 ERKLÆRING/AVTALE  
07.09.1963 Forpliktelser vedr. overtakelse av Nordseterleirens vannverk  
OVERFØRT FRA: KNR:3405 GNR:65 BNR:17  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/11029-1/17 BEST. OM ADKOMSTRETT  
17.12.2002 RETTIGHETSHAVER: KNR:3405 GNR:65 BNR:322  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
OVERFØRT FRA: KNR:3405 GNR:65 BNR:17  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/918446-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT  
12.11.2008 RETTIGHETSHAVER: KNR:3405 GNR:65 BNR:348  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3405 GNR:65 BNR:349  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:

2003/3064-1/17 SEKSJONERING  
15.04.2003 OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 46  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 27/3405

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.05.2026	Opplysninger under befæringsperiode	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.04.2026	Innhenting av eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.04.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.04.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Erklæring er ikke fremvist/fremlagt ved befaring. Hvis egenerklæring ikke er fremlagt, er det avvik ihht. instruks. Det oppfordres at egenerklæring utfylles og fremlegges av oppdragsgiver.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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 dampspærren 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 branntekniske 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.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

# Forutsetninger

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette

kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• I tilfeller der kjøkken og stue ikke er to forskjellige rom, er det valgt å oppgi som to rom grunnet sjekkepunkter i rapporten for kjøkken. Dette gjelder boenheter som har en slags åpen kjøkkenløsning. I denne rapporten vurderes kjøkken i eget felt med egne sjekkepunkter. Dette gjør at takstingeniøren er nødt til å oppgi kjøkken som "eget rom".

•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](#)

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0021/26	
Selger 1 navn	
Kristoffer Moen	
Gateadresse	
Nevelsfaret 62	
Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2024"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="1"/>
Antall måneder	<input type="text" value="5"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

## 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

Initialer selger: KM

1

Document reference: 18-0021/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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   
Beskrivelse
- 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/boligsjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Moen	3fa451c95516fa4d4eb424 ceda0738562e6bcb09	27.04.2026 18:13:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0021/26

- 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>

# Nabolagsprofil

Nevelfaret 62

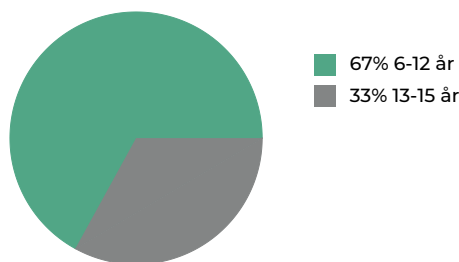
## Offentlig transport

 Lande Nordseter Linje 500	5 min  0.4 km
 Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	16 min  13.8 km

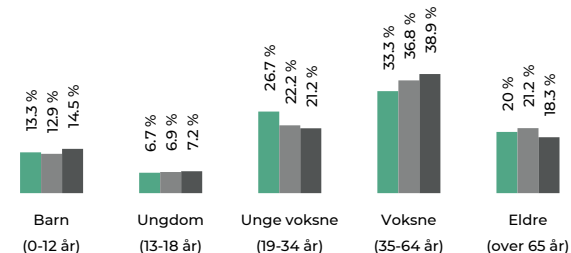
## Skoler

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	13 min  12.3 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	17 min  14.1 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-10 ... 31 elever, 4 klasser	19 min  16.2 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	12 min  12.1 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	17 min  14.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lilleha... 201 elever, 7 klasser	12 min  12.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Nordseter	24	17
Kommune: Lillehammer	28 425	15 947
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Birkebeineren friluftsbarnhage (1-5 år) 26 barn	9 min  8.8 km
Fagstadlia FUS barnhage (1-5 år) 75 barn	13 min  12.4 km
Holmejordet barnhage (0-5 år) 58 barn	13 min  12.3 km

## Dagligvare

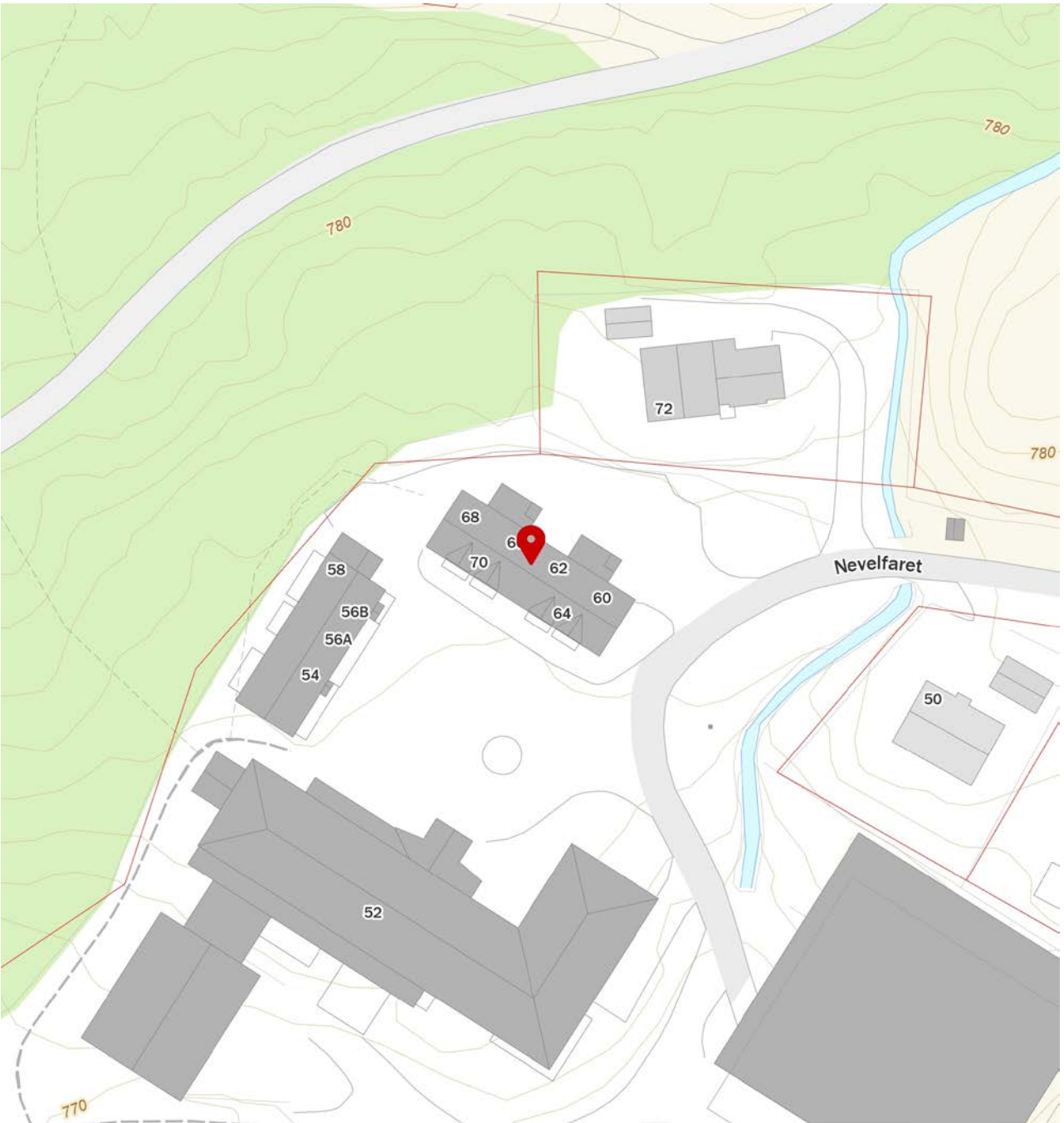
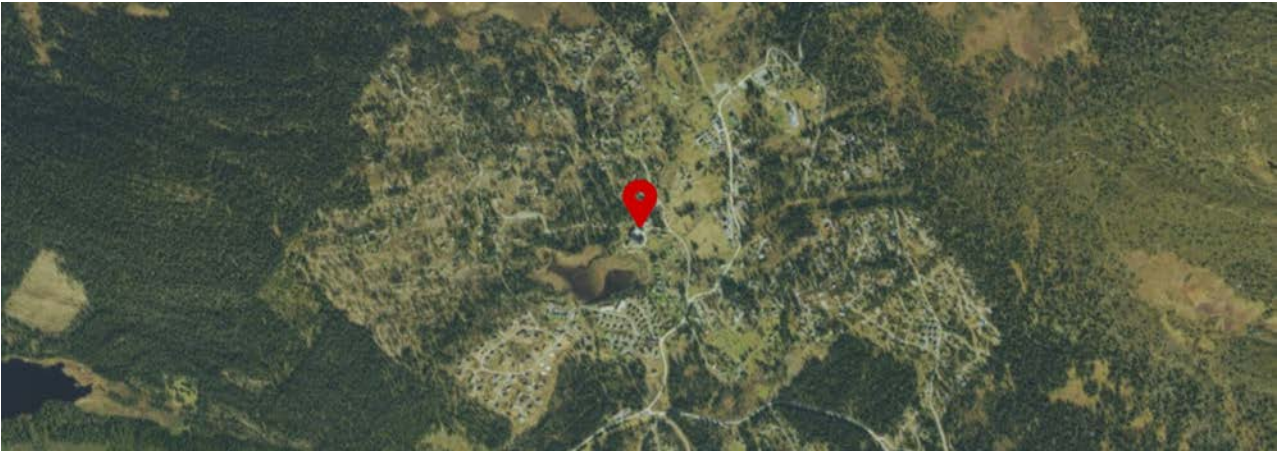
Kiwi Sjusjøen Post i butikk, søndagsåpent	11 min  7.2 km
Kiwi Stampa	13 min 

## Sport

 Kringsjøbanen Fotball	12 min  11.8 km
 Håkons hall Aktivitetshall, friidrett	13 min  12.3 km
 Treningsvitenskap Sjusjøen Perform...	10 min 
 Espern Lillehammer	14 min 



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



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



Velkommen til Nevelfaret 62 presentert av Kari Skottun i Notar



Arealeffektiv med god plass til å innrede med stor sofa og stort spisebord.



Legg merke til den ekstra gode takhøyden som gjør at leiligheten virker romsligere enn sine 37 kvm.





Hvitevarer som medfølger kjøleskap, platetopp og stekeovn.



Flislagt baderom med deilig badekar og varmekabler i gulvet.





Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og køyeseng om ønskelig.





Leiligheten ligger i øverste etasjen.



Som leilighetseier har du eierandel til fellesarealer med dagligstue, skirom, biljard og bordtennisbord, samt lokaler som kan leies av beboerne. Et unikt tilbud i tillegg til leiligheten.



Som leilighetseier har du eierandel til fellesarealer med dagligstue, skirom, biljard og bordtennisbord, samt lokaler som kan leies av beboerne. Et unikt tilbud i tillegg til leiligheten.



Som leilighetseier har du du eierandel i fellesarealer basseng, badstue og fellesarealer. I tillegg biljard- og bordtennisbord samt lokaler som kan leies av beboerne. Et unikt tilbud i tillegg til leiligheten.



Nedkjøring til fellesgarasje med plass til ca. 50 biler, hvorav 12 plasser for el-bilading



Området er rolig og et godt utgangspunkt for deg som elsker friluftsliv både sommer og vinterstid.



Leiligheten ligger i øverste etasje - Velkommen til en hyggelig visning!



Adresse

**Nevefaret 62, 2618 LILLEHAMMER**

Dato for energimerking

**04.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-290465**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**14628932**

Gårdsnummer

**65**

Bruksnummer

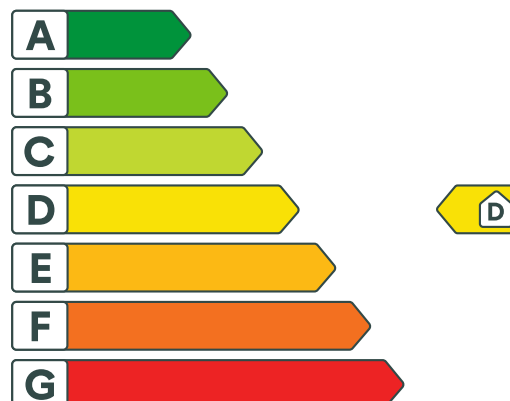
**17**

Seksjonsnummer

**46**

Bruksenhetsnummer

**H0301**



## 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

**2006**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**37,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**37,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**192,21 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**235,20 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**8 703 kWh**



## Nevelfaret 62, 2618 LILLEHAMMER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nevelfaret 62, 2618 LILLEHAMMER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Monter 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



**Oslo Øst Eiendomsmegling AS**  
E-post: kari@notar.no

**Solibo AS/Fram Forvaltning AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Nordseter Sameie Lillehammer**

27.04.2026

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.04.2026

**Boligselskap:** Nordseter Sameie Lillehammer  
**Organisasjonsnr:** 916 979 266  
**Gnr./bnr:** 65 / 17  
**Eier(e):** Kristoffer Moen

**Seksjonsnr:** 46  
**Adresse:** Nevelfaret 62, 2618 Lillehammer

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/nordseter/](http://home.solibo.no/hp/nordseter/)  
**Styreleder:** Per Fuglsang Kloster, e-post: per.kloster@gmail.com

#### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: If Skadeforsikring NUF, avtalnr. SP1295048
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

#### Lånekostnader:

Ingen felles lån

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 4.419,- pr. md.  
Strøm kr 1.028,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.447,- pr. md.

Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, bygning og basseng, kommunale avgifter/eiendomsskatt på 4 næringsseksjoner som eies i sameiet.

Basert på faktiske strømkkostnader fra januar-mars 2026, har styret revidert estimerte kostnader for årets strømutfgifter, dette grunnet dyrere strøm. F.o.m juni 2026 vil det kreves inn et høyere beløp for dekning av strøm fra seksjonseierne.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annent formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 506	0

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgjitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr: 6725,- ink. mva.

#### Med vennlig hilsen,

Solibo AS

## VEDTEKTER FOR NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

### § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 65 bnr 17 i Lillehammer kommune med påstående bygningssmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 46 boligseksjoner (fritidsboliger) og 5 næringsseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagernes interesse i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjøringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjøring for eiendommen

### § 3. RETSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

### § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjøring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

### § 5. PARKERINGSKJELLER

Parkeringskjelleren inngår i sameiets fellesarealer. Parkeringskjelleren har ikke nummererte plasser.

### § 6. HUSORDENSREGLER

Husordensreglene for sameiet utarbeides og vedtas med simpelt flertall på de årlige beboermøtene for at alle skal finne trivsel, ro og orden innen fellesskapet som vi alle er del av. Det er derfor viktig at husordensreglene respekteres og overholdes av den enkelte eier/beboer/leietaker.

### § 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige byggningsarbeider og endringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetning av markiser, maling og fargevalg skal skje etter samlet plan for bygningen vedtatt på sameiermøtet.

### § 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne med utgangspunkt i sameiebrøken. Fordelingen fremkommer av særskilt fordelingsmatrise vedtatt av sameierne.

## VEDTEKTER FOR NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

Fellesskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmesterfjerner, renhold, vedlikehold av tomtområdet herunder også brøyting/snørydding og løypepreparering, utgifter til forretningsfører, regnskap og revisor, TV/internett, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til utvendig og innvendig vedlikehold av fellesområdene, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Kommunale avgifter faktureres hver enkelt seksjonseier direkte fra Lillehammer kommune.

Strømforsbruk i hver enkelt seksjon er ikke en del av fellesskostnadene, men faktureres forskuddsvis hver måned med avregning per 31. desember hvert år.

Sameiets næringsseksjoner 1, 2, 9 og 34 eies av sameierne i fellesskap. Inntil sameiet velger å selge næringsseksjonene, inngår alle kostnader forbundet med disse seksjonene i beregningsgrunnlaget for fellesskostnader etter § 7 (1) over.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

### § 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder vannlås og sluk, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, omfattes av vedlikeholdsplikten.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, vinduer og ytterdører, samt terrasser og balkonger, er sameiets ansvar. Tilsvarende også for seksjonene 1, 2, 9 og 34, så lenge disse eies av sameierne i fellesskap, jfr. § 7 (5).

### § 10. SALG AV NÆRINGSSEKSJONER 1, 2, 9 OG 34

Dersom sameiermøte med 2/3 flertall beslutter salg av næringsseksjonene 1, 2, 9 og 34, som eies av sameierne som gruppe, utstedes skjøte av sameiets styre.

Vedtaket av henværende vedtekter innebærer at samtlige sameiere nåværende og fremtidig, har gitt samtykke og fullmakt til at det til enhver tid sittende styre kan utstede skjøte, hjemmelsdokument eller lignende for å gjennomføre sameiermøtets beslutning om salg av næringsseksjonene, jfr. eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav c.

### § 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse

## VEDTEKTER FOR NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

### § 12. REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

### § 13. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4-6 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges ett varamedlem.

Hovedregelen er at et styremedlem blir valgt for en 2-års periode. For å sikre kontinuitet står om lag halvparten av styret på valg hvert år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

### § 14. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst fjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Den ordinære generalforsamlingen skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap avsluttet pr. 31.12.og revidert.
3. Treffe bestemmelse om fordeling av sameiets utgifter og anvendelse av disponibelt overskudd.
4. Vedta budsjett for det kommende år.
5. Velge styreleder, 3-5 styremedlemmer og eventuelt varamedlem.
6. Velge leder av drifts- og vedlikeholdskomiteen for en 2-års periode.
7. Ansette / videreføre engasjement med forretningsfører.
8. Behandle eventuelle forslag til endring av vedtektene.
9. Behandle saker av betydning for vedlikehold og drift av eiendommen.
10. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### § 15. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Revidert 24.04.2022

Side 3 av 4

## VEDTEKTER FOR NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

### § 16. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

### § 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### § 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

\* \* \* \* \*

Revidert 22. september 2016.

Revidert på sameiermøte 24. april 2017.

Revidert på sameiermøtet 27. juni 2020.

Sist revidert på sameiermøtet 24. april 2022.

Revidert 24.04.2022

Side 4 av 4

# HUSORDENSREGLER NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

## 1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.

## 2. ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

- Felles uteområde, trappeoppgang, korridor og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.
- Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper osv.
- Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller og lignende er låst og lyset slukket.
- Eiere av leiligheter bør benytte egen bod/boder til oppbevaring av private gjenstander.
- Basseng og garderober: Det er felles ansvar å rydde etter seg selv, fjern hår i sluk og ta en vask når det trengs.
- Sko settes i hyller ved inngangspartiet.
- Sykler kan settes ute eller nede i garasjen. Sykkelbod i garasjen har kodelås. Syklene står der på eiers ansvar.
- Det finnes 12 plasser for lading av elbil til selvkost med app fra Laddel.
- Plass 1-6: flytt bilen når lading er fullført. Plass 7-12: bruk som p-plass etter lading.
- Røyking inne er ikke tillatt.
- Handicap parkering finnes merket ved hovedinngangen, ved siden av rampa. Ingen andre skal parkere der.
- Parkering på gårdsplassen er kun for kort-tid og for av- og pålesing. Utover dette er parkering på gårdsplassen forbudt. Benytt parkeringsgarasjen.
- Luft gjerne hunder på gårds plass og ved inngangspartier. Men fjern avføring og dekk over eller fjern hundepiss.

## 3. ORDEN PÅLAGT I BRANNFORSKRIFT

- Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg.
- Alle dører mellom felles etasjeang skal være åpne og dører i trappegang skal være lukket.
- Hovedhuset har sprinkleranlegg og er ikke pålagt å ha brannslukningsapparat. Rødbygget og Annekset har krav om minst et brannslukningsapparat i leiligheten.
- Alle må sørge for at det minst er en røykvarsler i leiligheten som fungerer.
- **ALLE MÅ SETTE SEG INN I BEREDSKAPSPLANEN FOR BOLIGSAMEIET.**

- Ved alarm er alle pliktige til å gå til branntavle, og handle ut fra instruks.

## 4. STØY

- Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23 og kl 07. Unntak kan skje i spesielle tilfeller og naboer skal da alltid varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn.

## 5. SØPPEL

- Avfall sorteres i henhold til Glørs sorteringsguide og leveres på miljøstasjonen nedenfor avkjøringen til Sjusjøen.
- Inntil videre finnes i tillegg en container for restavfall på eiendommen.

## 6. VANN/AVLØP

- Ikke la vannkraner stå og renne. Pass spesielt på toalett som lekket blir reparert.
- Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert
- Alle er pliktige til å holde vannlåsene åpne.
- Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.

## 7. STRØMSPARETILTAK før du reiser fra leiligheten – har du husket å:

- Slå av TV/Radio – den skal ikke stå i "stand-by"
- Reduser strømforbruket i kjøleskapet hvis innholdet er lite
- Skru ned radiatorer, varmeovner og varmekabler slik at temperaturen i leiligheten holdes lav, men trygt over frysepunktet (10°C).
- Eventuelle lufterventiler stenges vinterstid
- Kran i benkeskap evt. på blandedbatteri for oppvaskmaskin, stenges.
- Tilknytning til motor-/kupévarmer for bil er ikke tillatt.

## 8. UTLEIE

- Ved utleie av leilighet er det utleiers ansvar å informere leietaker om disse husordensregler, legg spesielt merke til punkt 3.

## 9. ANSVAR

- Beboere er selv ansvarlig for skader de påfører eiendommen.
- Alle beboere er forpliktet til å opprettholde en høflig, respektfull og vennlig oppførsel mot hverandre, slik at vi opprettholder en hyggelig atmosfære i sameiet.

## 10. KLAGER

- Ved eventuelle klager ta kontakt med styret.

Vedtatt på Årsmøtet 28. april 2025.

# Ekstraordinært årsmøte

Nordseter Sameie Lillehammer

13. januar 2025

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordnær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordnær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

### KRAV OM FYSISK MØTE - FRIST

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Nordseter Sameie Lillehammer

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: **13.01.2025**

Tidspunkt: **19:00**

Sted: **Digitalt på Microsoft Teams**

Trykk på lenken for å delta:

**Bli med i møtet nå**

Møte-ID: 380 309 919 291

Passord: wR9eC9Zl

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. NYTT VENTILASJONSAGGREGAT
3. FINANSIERING AV NYTT VENTILASJONSAGGREGAT

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. NYTT VENTILASJONSAGGREGAT

### Forslagsstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

#### Bakgrunn

Det har gjennom det siste året vært tilbakevendende problemer med ventilasjonsaggregatet i svømmehallen (Menergaen). Vi har gjennom 2024 brukt ca. 185.000 kr på reparasjoner, inklusive utskifting av kompressor.

Våre nye samarbeidspartnere, Jorekstad Fritidsbad og Haug & Ruud VVS, avdekket i høst flere feil og har delvis utbedret disse slik at ventilasjonen for tiden fungerer tilfredsstillende. Men aggregatet er ikke lenger i stand til å gjenvinne varmen fra luften i hallen og bruker derfor uforholdsmessig mye energi.

I samråd med Jorekstad bad styret tre lokale leverandører om tilbud på å installere nytt ventilasjonsaggregat. To leverandører gav tilbud etter å ha vært på befaring. Begge tilbød primært et aggregat av typen Dantherm, DanX 3HP 3.400 m<sup>3</sup>/h, og begge tilbød alternativt et Menerga-aggregat (4.000 m<sup>3</sup>/h) mot et betydelig pristillegg og betydelig økt leveringstid. Aggregatene er spesifisert å kunne bruke varmt vann fra elkjele eller bergvarmeanlegg med 50°/40° tur/retur temperatur.

Styret har sammen med Jorekstad vurdert tilbudet med Dantherm-aggregatet levert av Haug & Ruud som det beste. Deres fastpristilbud omfatter selve aggregatet pluss alt arbeid knyttet til a) frakobling, demontering og bortkjøring av eksisterende aggregat; b) montering av nytt aggregat, inklusive tilpassning av kanaler og rør; og c) igangkjøring og innregulering av nytt aggregat. Samlet pris kr 921.875 kr. Leveringstiden på aggregatet oppgis til 5 uker, og gjennomføringstiden for installasjonen oppgis til 3 uker. Det forutsettes at sameiet tømmer bassenget for vann i forkant, og fyller det opp igjen når det nye aggregatet er klart til å settes i drift.

Tilbudet gjelder til 31. januar 2025. Det er dessuten utarbeidet forslag til kontrakt mellom partene basert på ovennevnte tilbud, betinget av godkjenning på det ekstraordinære årsmøtet.

#### Styrets innstilling:

Sameiet inngår avtale med Haug og Ruud VVS basert på den betingede kontrakten.

### 3. FINANSIERING AV NYTT VENTILASJONSAGGREGAT

#### Forslagsstiller:

Styret

#### Forslagsstilleres saksfremstilling:

Sameiet har ikke tilstrekkelig egenkapital til å bære kostnadene til nytt ventilasjonsaggregat. Gitt at årsmøtet gjør vedtak i sak 2 i tråd med styrets innstilling må årsmøtet derfor også ta stilling til hvordan det nye ventilasjonsaggregatet skal finansieres.

Styret har i samarbeid med Solibo oppstilt to finansieringsalternativer til årsmøtet: opptak av felles lån eller ekstraordinært kapitalinnskudd. Styret har også vurdert et tredje alternativ hvor de som ønsker kan betale kapitalinnskudd og de øvrige belastes med lånekostnader. Det alternativet blir imidlertid så dyrt at styret ikke på noe vis kan anbefale det.

Beslutning om ekstraordinært kapitalinnskudd eller opptak av lån krever simpelt flertall av de fremmøtte på det ekstraordinære årsmøtet.

#### 1) Økte felleskostnader gjennom felles lån

Ved opptak av felles lån hos DNB:

- Lånebeløp: 1.000.000 kroner
- Nedbetalingsfrist: 10 år
- Rente: 7,15 % p.t – Effektiv rente: 7,48 %. Renter over 10 år kr 396.093
- Termingebyr kr. 70 pr termin. Over 40 terminer: kr 2.800
- Kostnad opptak av lån kr. 7.500
- Kapitalkostnader 1. år: kr. 149.828,- (avdrag kr. 71.209 og renter inkl. gebyr kr. 78.619)

Se oversikt over kostnad pr. måned år 1 for hver seksjon i vedlegg 1.

#### 2) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra seksjonseierne

- Totalt beløp: 1.000.000 kroner
  - Fordeling: Basert på sameiebrøk, varierende fra 18.000 kr – 28.000 kr.
- Se oversikt over beløp per seksjon i vedlegg 2

Betalingsfrist for kapitalinnskuddet ventes å bli medio mars 2025.

#### Forslag til vedtak

#### Styrets innstilling:

Styret konstaterer at sameiet tilbys vesentlig dårligere lånebetingelser enn privatpersoner med sikkerhet i egen bolig/fritidsbolig normalt kan oppnå. Seksjonseierne kommer dermed klart best ut gjennom et ekstraordinært kapitalinnskudd.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et ekstraordinært kapitalinnskudd på 1.000.000 kr, fordelt på seksjonene etter sameiebrøken som vist i vedlegg 2.



### Vedlegg 1 Lånekostnader pr. seksjon pr. måned år 1

Seksjonsnr.	Lånekostnader pr. seksjon	Avdrag pr. seksjon	Rentekosth. pr. seksjon
3	kr 262	kr 125	kr 138
4	kr 237	kr 113	kr 124
5	kr 312	kr 148	kr 164
6	kr 350	kr 166	kr 183
7	kr 325	kr 154	kr 170
8	kr 325	kr 154	kr 170
10	kr 262	kr 125	kr 138
11	kr 262	kr 125	kr 138
12	kr 312	kr 148	kr 164
13	kr 262	kr 125	kr 138
14	kr 262	kr 125	kr 138
15	kr 262	kr 125	kr 138
16	kr 250	kr 119	kr 131
17	kr 250	kr 119	kr 131
18	kr 237	kr 113	kr 124
19	kr 250	kr 119	kr 131
20	kr 262	kr 125	kr 138
21	kr 225	kr 107	kr 118
22	kr 262	kr 125	kr 138
23	kr 262	kr 125	kr 138
24	kr 312	kr 148	kr 164
25	kr 262	kr 125	kr 138
26	kr 262	kr 125	kr 138
27	kr 262	kr 125	kr 138
28	kr 250	kr 119	kr 131
29	kr 250	kr 119	kr 131
30	kr 237	kr 113	kr 124
31	kr 250	kr 119	kr 131
32	kr 262	kr 125	kr 138
33	kr 225	kr 107	kr 118
35	kr 262	kr 125	kr 138
36	kr 262	kr 125	kr 138
37	kr 262	kr 125	kr 138
38	kr 262	kr 125	kr 138
39	kr 262	kr 125	kr 138
40	kr 262	kr 125	kr 138
41	kr 262	kr 125	kr 138
42	kr 262	kr 125	kr 138
43	kr 262	kr 125	kr 138
44	kr 262	kr 125	kr 138
45	kr 262	kr 125	kr 138
46	kr 262	kr 125	kr 138
47	kr 325	kr 154	kr 170
48	kr 312	kr 148	kr 164
49	kr 225	kr 107	kr 118
50	kr 250	kr 119	kr 131
51	kr 225	kr 107	kr 118
	kr 12 486	kr 5 934	kr 6 552



### Vedlegg 2 Kapitalinnkrevning pr seksjon

Seksjonsnr	Kapitalinnkrevning
3	21000
4	19000
5	25000
6	28000
7	26000
8	26000
10	21000
11	21000
12	25000
13	21000
14	21000
15	21000
16	20000
17	20000
18	19000
19	20000
20	21000
21	18000
22	21000
23	21000
24	25000
25	21000
26	21000
27	21000
28	20000



29	20000
30	19000
31	20000
32	21000
33	18000
35	21000
36	21000
37	21000
38	21000
39	21000
40	21000
41	21000
42	21000
43	21000
44	21000
45	21000
46	21000
47	26000
48	25000
49	18000
50	20000
51	18000
Sum	1000000



## FULLMAKTSSKJEMA

### Ekstra ordinært årsmøte 13. januar 2025

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal sende frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren til styret.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og send elektronisk til registrering før møtet:

#### Registrering av eiers informasjon

Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

#### Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

Møtedato:  
Møtetidspunkt:  
Møtested:

mandag, 13. januar 2025  
Klokken 19:00  
Teams

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Svein Meek** foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble **Bjarne Reinholdt** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

28 seksjonseiere  
2 fullmakter

**Totalt 30 stemmer**

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Nytt ventilasjonsaggregat

**Forslagstiller:**  
Styret

### Forslagstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.  
Se vedlagte presentasjon fra Per.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Sameiet inngår avtale med Haug og Ruud VVS basert på den betingede kontrakten.

**Vedtak:**

Godkjent/Vedtatt med 30 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

## 3. Finansiering av nytt ventilasjonsaggregat

**Forslagstiller:**

Styret

### Forslagstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

### Styrets vurdering:

Styret konstaterer at sameiet tilbys vesentlig dårligere lånebetingelser enn privatpersoner med sikkerhet i egen bolig/fritidsbolig normalt kan oppnå. Seksjonseierne kommer dermed klart best ut gjennom et ekstraordinært kapitalinnskudd.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et ekstraordinært kapitalinnskudd på 1.000.000 kr, fordelt på seksjonene etter sameiebrøken som vist i vedlegg 2.

**Vedtak:**

Godkjent/Vedtatt med 28 stemmer for og 0 stemmer mot. 1 blanke stemmer.

(En seksjon forsvant før andre avstemming på sak 3)

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**  
**Per Klobster /s/**

**Protokollvitne:**  
**Bjarne Reinholdt /s/**

**Protokollfører:**  
**Svein Meek /s/**

# Velkomst

- Velkommen til ekstra ordinært årsmøte
- Formålet med det ekstra ordinære årsmøtet er at seksjonseierne kan fatte vedtak om
  1. anskaffelse
  2. finansieringav ventilasjonsaggregatet i svømmehallen
- Det ekstraordinære årsmøtet gjennomføres digitalt. Vi har bedt Solibo om å bistå oss med gjennomføringen, slik at vi får en forsvarlig prosess.

# Velkommen

Ekstra ordinært årsmøte 13. januar 2025

## TIL BEHANDLING FORELIGGER

### 1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og protokollvitne
- Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

### 2. NYTT VENTILASJONSAGGREGAT

### 3. FINANSIERING AV NYTT VENTILASJONSAGGREGAT

## Hvorfor nytt ventilasjonsaggregat

Vor rådgiver Terje Rønning, Jorekstad har vurdert følgende

- det gamle ventilasjonsaggregatet er utslitt
- det må utføres reparasjoner for mellom 80.000 og 100.000 kr med et usikkert resultat og begrenset levetid
- energiforbruket vil være betydelig lavere med et nytt aggregat

### Reparasjoner 2024

- ca. 180.000 kr

### Strømforbruk

- 2023 57.000 kWh – 2024 105.000 kWh
- 1. halvår 2024 38.900 kWh – 2. halvår 2024 66.000 kWh

## Tilbudsrunde

- I samråd med Jorekstad bad styret tre lokale leverandører om tilbud på å installere nytt ventilasjonsaggregat.
- To leverandører gav tilbud etter å ha vært på befaring.
- Begge tilbud primært et aggregat av typen Dantherm, DanX 3HP 3.400 m<sup>3</sup> /h, og begge tilbød alternativt et Menergaaggregat (4.000 m<sup>3</sup> /h) mot et betydelig pristillegg og betydelig økt leveringstid.
- Aggregatene er spesifisert å kunne bruke varmt vann fra elkjele eller bergvarmeanlegg med 50°/40° tur/retur temperatur.
- Styret har sammen med Jorekstad vurdert tilbudet med Dantherm-aggregatet levert av Haug & Ruud som det beste og 250 tkr billigere end det andet tilbudet

## Økonomi

Kontraktsummen inkludert alle kostnader knyttet til anskaffelsen 737.500 kr  
Mva 184.375 kr  
I alt 921.875 kr

Serviceaftale DanTherm 22.000 kr  
Mva 5.500 kr  
I alt årligt 27.500 kr

Anskaffelsen av det nye ventilasjonsaggregatet vil redusere energikostnadene

## Praktiske forhold

- Vi trenger (formentlig) ikke tømme bassenget, da det er stoppekraner som gjør at vi kan tappe vannet bare i rørene som de skal inn på med basseng kondensatoren.
- Det er en risiko ved å tappe bassenget helt ned. Tømme basseng kan ta alt fra to dager til en uke.
- Om vi har kommet oss forbi vinterferien med det gamle anlegget kan vi ta det etter påske
- Det nye aggregatet skal samkjøres med elkjedel
- Tidsplanen strekker seg over 3 uker + 2 uker for eventuell tømming og fylling av bassenget

## Innstilling

- Sameiet inngår avtale med Haug og Ruud VVS basert på den betingede kontrakten

## Finansieringsalternativer

- Sameiet har ikke tilstrekkelig egenkapital til å bære kostnadene til nytt ventilasjonsaggregat (egenkapital ca. 625.000 kr. vs årsskifte)
- Styret har i samarbeid med Solibo oppstilt to finansieringsalternativer til årsmøtet:
  - opptak av felles lån
  - ekstraordinært kapitalinnskudd
- Styret har også vurdert et tredje alternativ, hvor de som ønsker kan betale kapitalinnskudd, og de øvrige belastes med lånekostnader. Det alternativet blir imidlertid så dyrt at styret ikke på noen måte kan anbefale det

## Felles lån

Ved opptak av felles lån hos DNB:

- Lånebeløp: 1.000.000 kroner
- Nedbetalingstid: 10 år
- Rente: 7,15 % p.t – Effektiv rente: 7,48 %. Renter over 10 år kr 396.093
- Termingebyr kr. 70 pr termin. Over 40 terminer: kr 2.800
- Kostnad opptak av lån kr. 7.500
- Kapitalkostnader 1. år: kr. 149.828,- (avdrag kr. 71.209 og renter inkl. gebyr kr. 78.619)

Oversikt over kostnad pr. måned år 1 for hver seksjon i vedlegg 1

## Ekstraordinært kapitalinnskudd

- Totalt beløp: 1.000.000 kroner
- Fordeling: Basert på sameiebrøk, varierende fra 18.000 kr – 28.000 kr

Oversikt over beløp per seksjon i vedlegg 2

## Innstilling

- Styret konstaterer at sameiet tilbys vesentlig dårligere lånebetingelser enn privatpersoner med sikkerhet i egen bolig/fritidsbolig normalt kan oppnå.
- Seksjonseierne kommer dermed klart best ut gjennom et ekstraordinært kapitalinnskudd.
- Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et ekstraordinært kapitalinnskudd på 1.000.000 kr, fordelt på seksjonene etter sameiebrøken som vist i vedlegg 2

# Ordinært årsmøte

Nordseter Sameie Lillehammer  
28. april 2025

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte og med mulighet for at deltake digitalt. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**Styret har også åpnet for muligheten til å delta digitalt dersom du ikke kan møte fysisk. Benytt denne lenken for å koble deg på:**

<https://kristiania.zoom.us/j/65774936631?pwd=ioVjFN3JfBYl8690U5cAV07Wj4L1&from=addon>

Meeting ID: 657 7493 6631

Passcode: 900986

Til eiere i Nordseter Sameie Lillehammer

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

28.04.2025

Tidspunkt:

19:00-21:00

Sted:

Olavsgaard hotell, Hvamstubben 11,  
Skjetten

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. VEDLIKEHOLDSPLAN 2025/2026
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. BUDSJETT FOR 2025
7. REVISJON AV HUSORDENSREGLER
8. VALG AV TILLITSVALGTE

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 48 selvstendige nærings-/boligseksjoner, og 4 næringsseksjoner som eies i fellesskap. Sameiet har innmeldt ønske til Lillehammer kommune om å regulere hele sameiet til fritidseiendom i forbindelse med ny reguleringsplan for Nordseter.

Sameiet var fulltegnet og i operativ drift pr 01.10.2016. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916979266 og ligger i Lillehammer kommune.

### Styrets sammensetning

Styreleder	Per Kloster	På valg:	2026
Styremedlem	Hege Haug	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Jokstad	På valg:	2025
Styremedlem	Nina Skårestuen	På valg:	2026
Styremedlem	Svein Meek	På valg:	2025

### Drift- og vedlikeholdsgruppe / DV-gruppa

Leder	Hege Haug	På valg:	2025
-------	-----------	----------	------

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no)

Kontaktformular: <https://home.solibo.no/hp/nordseter/kontakt>  
eller

Epost: [nordseter@home.solibo.no](mailto:nordseter@home.solibo.no)

### Forretningsfører

Navn:

**Solibo AS, avd. Fredrikstad, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy.**

Solibo's representant på forvaltning: Kjersti B. Hauge

Solibos representant på regnskap: Lise Bolstad

### Revisor

Navn:

**Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

### Forsikring

Forsikringselskap:

**If Skadeforsikring NUF**

Polisnummer:

**SP1295048**

Sameiet har felles byggningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

### Fortsatt drift / rettviseende bilde

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2024. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

### Møtevirkosomhet

Styret har avholdt 13 digitale styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt et fysiske møte med Drifts- og vedlikeholdsgruppa i juni i forbindelse med vår dugnad. Det har også vært diverse møter og befaringer.

Det er avholdt et ekstra ordinært årsmøte 13. januar. Det ble gjennomført digitalt..

### Oppfølging fra forrige årsmøte

Styret har arbeidet videre med oppfølging av isolering av loftet og brannsikkerhet, gjennomføring av vedlikeholdsplan og anskaffelse av nytt ventilasjonsaggregat til svømmehallen. Det gjøres nærmere rede for dette nedenfor.

### Styrets årsberetning

#### Brannsikkerhet

I forbindelse med branntilsyn i 2022 ble sameiet pålagt å få utarbeidet en branteknisk tilstandsrapport. Den ble mottatt i desember 2023 og peker på en rekke mangler som må utbedres. Disse dreier seg i hovedsak om brannnetting i hovedhuset, brannmaling/gipsing av rømningsveier i nybygg og annekts, samt skifting av branndører i hovedhuset. DV-gruppa og styret har vært i dialog med brannkonsulenter, brannvesen og ulike leverandører for å gjøre dette så rimelig som mulig, men samtidig forsriftsmessig.

Brannnettingen i hovedhuset har vært en komplisert oppgave som omfatter ikke bare åpninger i etasjeskillene, men også ventilasjonssystem, sprinklersystem og gamle piper. Det har vært nødvendig med tett koordinering med isoleringsprosjektet av etasjeskillet mot loftet. Brannnettingen ble fullført i 2024, og det er også satt inn nye branndører i hovedhuset. I forbindelse med utskifting av dørene i trappeoppgangen til 3. etasje fant leverandøren asbest. Forløpet med dette er beskrevet i informasjonsskriv og oppslag på Facebook, og medførte ekstra kostnader på ca 35,000 kroner.

I 2025 skal det gjennomføres brannmaling/gipsing av rømningsveier i nybygg og annekts og sluttkontroll av alt arbeidet med å utbedre manglene som ble avdekket i rapporten.

#### Sprinkleranlegg

Sprinklerrapporten fra GO Sprinkler 2024 beskriver en rekke mindre feil i sprinkleranlegget i fellesrommene og i enkelte leiligheter. I tillegg er det funnet større feil ved sprinklercentralen i kjelleren og på loftet som må utbedres. Tiltak for å bringe alt dette i orden er planlagt gjennomført i 2025.

#### Isolering av etasjeskille mot loft (hovedhuset)

Etasjeskillet mot loftet har nå blitt etterisolert. Det var et stort prosjekt i seg selv, og kombinert med brannnetting har det også vært en komplisert oppgave. Gammel isolasjon er fjernet, luftingen er vesentlig forbedret, det er bygget ny gangbane og det er blåst inn nytt isolasjonsmateriale.

Uheldigvis ble ikke sprinklerrommet ferdigstilt før frosten kom, så sprinkleranlegget frøs. Medby var hurtig på plass sammen med flere eiere som var tilstede, så anlegget ble ikke skadet. Styret forsøker å inngå forlik om dekning av utgiftene i forbindelse med hendelsen.

Bortsett fra kostnadene til optøning av sprinkleranlegget er prosjektet gjennomført innenfor budsjettet.

Styret konstaterer at vi nå har fått et kaldt loft med god lufting og at istappene er nesten helt borte. Vi lykkes med oppgaven fordi vi hentet råd fra kompetente samarbeidspartnere og ikke mindst fordi det ble gjort en kjempeinnsats på både vår- og høstdugnaden.

#### **Ventilasjonsanlegget på loftet**

I forbindelse med branniltakene fikk sameiet pålegg om brannisolering av kanalene til ventilasjon og rør for avløp på loftet. På loftet var det sementkanaler, antagelig med asbest, så disse ble plukket forsiktig ned, pakket i plast og kastet på forskriftsmessig vis.

For å unngå etterisolering av anlegg som ikke var i bruk sjekket GK ventilasjon alle 5 viftene på loftet. 3 av disse (til Landsalen, kjøkkenet i restauranten og leilighet 105/106) virket ikke og ble koblet fra og fjernet.

Viftene kan styres manuelt av eller på i hel eller halv hastighet. Vi prøvde med hel hastighet først og det viste seg og være for mye, så de står på halv hastighet. Styret bør undersøke om det kan settes på smartere styring av disse.

#### **Basseng og svømmehallen**

På et ekstraordinært årsmøte 13. januar 2025 ble det informert om hvordan det har blitt arbeidet med ventilasjonen i svømmehallen gjennom 2024 og hvilke reparasjoner vi har hatt – og stod overfor.

Årsmøtet besluttet å bytte ut det gamle ventilasjonsaggregatet med et nytt. Nytt aggregat er bestilt, og utskiftingsarbeidet starter rett over påske.

#### **Serviceavtaler**

Sameiet har gjennom mange år benyttet GK Rør på Lillehammer som servicepartner. I sommer av slo imidlertid GK Rør å fortsette med regelmessig tilsyn av basseng og øvrige anlegg innenfor den eksisterende avtalen. GKs beslutning kom overraskende på styret, og satte oss i en knipe ved at vi plutselig stod uten jevnlige tilsyn ved inngangen til sommerferien.

Styret inviterte da aktuelle lokale virksomheter til å gi tilbud og etter en vurdering av disse inngikk vi avtale med nye servicepartnere. Fra høsten 2024 er det Jorekstad fritidsbad som står for regelmessig tilsyn med bassenget og øvrige anlegg. Rønløggertjenester leveres av Medby AS, mens Haug & Ruud AS bistår med ekspertise på ventilasjon.

#### **Bergvarmepumpe**

Vurdering av bergvarmeanlegg har tatt mye lenger tid enn forutsatt. Tiltaket må utredes nærmere for å gi oss trygghet for at en slik løsning vil fungere godt i vårt bygg, og samtidig være en fornuftig økonomisk investering. Eventuell bergvarme henger tett sammen med oppgradering av ventilasjon i svømmehallen. Planen er nå å fortsette utredning om radiatorene og rørsystemerne til den vannbårne oppvarmingen kan fungere med et bergvarmpumpeanlegg når det nye ventilasjonsaggregat i svømmehallen er kommet i drift og er kjørt inn. Utredningen vil skje sammen med Medby.

#### **Vedlikehold**

I 2024 har det vært prioritert å øke brannsikkerheten og isolere etasjeskillet mot loftet i hovedhuset, samtidig som det har vært fokus på driften av svømmehallen. De tre prosjektene har tatt mye oppmerksomhet og vært dyre. Det er også gjennomført en rekke tiltak på høst- og vår dugnaden.

Stor takk til DV-gruppa og alle sameiere som har bidratt! Vi sparer betydelige summer på denne måten, og det er hyggelig å møtes og jobbe sammen.

#### **Informasjon til sameierne**

Styret har prioritert jevnlig informasjon til sameierne. I 2024 har det vært gjennomført ett beboermøte og ett ekstraordinært digitalt årsmøte. Siden forrige ordinære årsmøte er det sendt ut 4 informasjonskriv, samt referater fra beboermøtet og det ekstraordinære årsmøtet.

Det er også lagt ut kortfattet informasjon på Facebook ved behov.

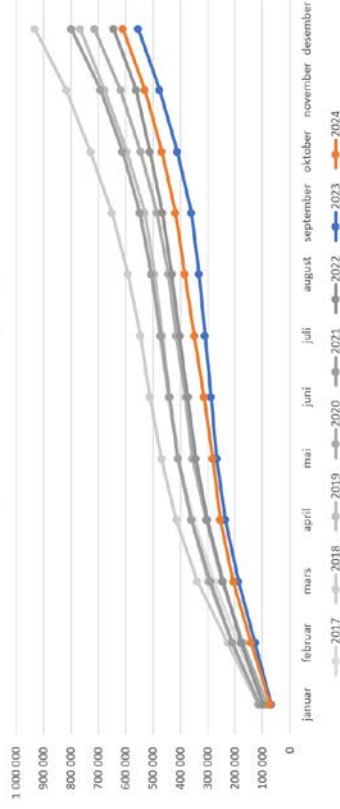
På hjemmesiden ([www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no)) finnes renholdsplan, vedtekter og husordensregler lett tilgjengelig. Det er viktig at alle gjester og leietakere også gjøres kjent med disse.

Hjemmesiden har fått nytt utseende og er flyttet til ny plattform i forbindelse med at vi har skiftet boligadministrasjonssystem (fra styret.com til Solibo).

#### **Strømförbruk**

Styret har hatt et kontinuerlig fokus på strømförbruket gjennom hele 2024. Samlet förbruk ble 610.000 kWh, en ökning på 10% fra 2023, men samtidig lavere enn alle andre år så langt tilbake vi har data.

Totalt, akkumulert forbruk (kWh) pr år



Samtidig falt strømprisen betydelig. Strømkostnadene endte på 758.000 kr, som er 17% lavere enn i 2023. Brukerbetaling fra elbilladere gav dessuten kostnadsdekning til sameiet på nesten 52.000 kr.

Tabellen nedenfor viser kostnad, forbruk og gjennomsnittlig strømpris for sameiet de seneste årene.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kostnad pr år (kr):	925 360	780 606	468 864	1 177 056	1 759 618	910 761	758 195
Forbruk pr år (kWh):	930 903	766 449	712 954	797 497	644 487	553 076	609 762
<b>Pris pr kWh, alt inkludert, (kr/kWh):</b>	<b>0,99</b>	<b>1,02</b>	<b>0,66</b>	<b>1,48</b>	<b>2,73</b>	<b>1,65</b>	<b>1,24</b>

Styret har grunn til å tro at defektene på ventilasjonsaggregatet til svømmehallen er en betydelig bidragsyter til det økte strømforbruket. Data fra energimålerne viser at energiforbruket til ventilasjonsaggregatet doblet seg fra 156 kWh/døgn i første halvår til 310 kWh/døgn i andre halvår.

### Elbilladere

Sameiet installerte 12 nye elbilladere i garasjen i juli 2023. Disse kan benyttes av seksjonseierne og deres gjester mot betaling etter forbruk gjennom en app fra driftsoperatøren Laddel. Ladekostnaden svinger med spotprisen på strøm, så det lønner seg å lade når strømprisen er lavest. Ofte er det på natten når øvrig forbruk er lavt.

De nye laderne gir flere fordelere sammenliknet med de gamle laderne:

- Økningen fra 4 til 12 ladebokser gjør at det ikke lenger er kø for å få lade.
- Ladingen går raskere. Maks effekt på hver av de nye laderne er 7,2 kW.
- Anleggets samlede maks effekt er 28 kW som fordeles mellom de bilene som til enhver tid lader. Høyere effekt gir imidlertid høyere kostnad. Kostnadene knyttet til nettleiens effektledd utgjør dobbelt så mye som for de gamle laderne.
- Kostnadene fordeles rettfærdig mellom brukerne etter forbruk og spotpris på ladetidspunktet, uten faste kostnader. Bruk av laderne er dermed attraktivt også for seksjonseiere som ikke er så hyppig på Nordseter, og for besøkende og leietakere.
- Nye brukere registrerer seg selv hos Laddel, uten administrasjon fra styret. Styret kan laste ned detaljert oversikt over alle gjennomførte ladeøkter innenfor et valgt tidsrom, uten at det av oversikten framgår hvem som har ladet.
- Det nye anlegget kan forventes å vare i mange år framover.

I 2024 har brukerne gjennomført 715 ladeøkter, ladet 23.300 kWh, og betalt i gjennomsnitt 3,05 kr/kWh. Mot slutten av året endret Laddel sin prismodell. Styret kunne da justere ned påslaget for kostnadsdekning slik at ladeprisen gikk ned.

Styret får fra tid til annen spørsmål om hvorfor ladeprisen ligger betydelig over gjeldende spotpris. Svaret er a) Laddels påslag på 15%; og b) kostnadsdekning for sameiets utgifter til nettleie, spesielt nettleiens effektledd. Med gjeldene nettleipriser utgjør laderens andel av effektleddet 3 220 kr/mnd i vintermånedene og 1 330 kr/mnd i sommermånedene. Når dette fordeles på ca 2 000 kWh som lades pr mnd gir det et påslag på hhv 1,60 og 0,65 kr/kWh. I tillegg kommer nettleiens energiledd og elavgift på til sammen 0,15-0,22 kr/kWh.

Styret henter månedlig ut data om alle gjennomførte ladeøkter og kan i ettertid beregne nøyaktig hvor store kostnader ladingen påfører sameiet. Påslaget må imidlertid fastsettes på forhånd, basert på estimater. Ved utgangen av måneden ser vi hvor godt vi traff, og kan justere påslaget slik at regnestykket over tid går i netto null.

### Økonomi

Resultatet i 2024 ble et underskud på 228.089 kroner. I dette beløpet inngår tilskudd fra Enova på kr 168.000 til dekning av utgifter til energirådgivning i 2023. Avregning for strøm er utgiftsført, slik at nettoresultatet for strøm er 0 kr. For høyt innbalt strømbeløp fra seksjonseierne ligger som en gjeldspost i balansen og tilbakeføres ved at det ikke faktureres for strøm de første månedene i 2025. Underskuddet skyldes først og fremst 2 forhold:

- Økte kostnader til brannsikkerhet, både ved at det utførte arbeidet har blitt vesentlig dyrere enn antatt og ved at noen aktiviteter som var planlagt for 2025 har blitt gjennomført i 2024. Kostnad til økning av brannsikkerheten har i 2024 vært ca. 555.000 kroner. Også i 2025 kommer vi til å få betydelige kostnader for å gjennomføre pålegg fra den branntekniske tilstandsrapporten og helt nødvendig vedlikehold (se plan for vedlikeholdsoppgaver)
- Høye kostnader (317.000 kroner) til reparasjoner av ventilasjonsaggregat og annet utstyr knyttet til bassenget. Vi forventer at det nye ventilasjonsaggregatet og serviceavtalen med Jorekstad vil redusere omkostningene i 2025.

Sameiets økonomi er god, men likevel utfordrende på grunn av store vedlikeholds- og investeringsbehov framover. Økningen av innbetaling til fellesutgifter i 2025 og det ekstraordinære kapitalinnskuddet til investeringen i nytt ventilasjonsaggregat er vesentlige for styrets planlegging og prioriteringer.

#### Ny styreportal

I løpet av 2024 skiftet vi styreportal fra Styret.com til Solibo. Dette ble gjort fordi vår forretningsfører ikke lenger oppdaterer innholdet på Styret.com etter at de inngikk samarbeid og fusjon med Solibo. Dette var selvfølgelig en umiddelbar ulempe for oss, da vi hadde etablert oss godt på Styret.com. Samtidig hadde vi en årlig kostnad på kr 13.000 kroner, som nå er borte siden bruk av Solibo-plattformen er gratis og inkludert i vårt honorar til forretningsfører.

Dette betyr at også vår hjemmeside er flyttet til Solibo-portalen, men domenavnet [www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no) er fortsatt det samme. Utseendet på nettsiden er naturlig nok endret noe.

Solibo-plattformen er noe enklere og har ikke alle funksjonene som Styret.com, men den er tilstrekkelig for vår bruk. Plattformen utvikles også kontinuerlig. På den nye nettsiden er det et kontaktskjema som vi ønsker at beboere og andre primært benytter når de ønsker å komme i kontakt med styret. Skjemaset finner du på hjemmesiden under fanen «Kontakt». Når henvendelser kommer inn via Solibo, er tanken at saker skal håndteres i det systemet på en ryddig måte. Vi ønsker med andre ord å tone ned henvendelser via vår e-postkonto.

#### Renhold

Renhold av fellesområdene er en viktig og omfattende jobb som går på rundgang blant seksjonseierne. Jobben tar omtrent tre timer for to personer å utføre. Hver beboer velger selv om de ønsker å betale for tjenesten, eller om de tar jobben med renholdet selv ca. hvert 1,5 år.

Renholdsplanen og vaskelisten ligger på den nye hjemmesiden under fanen «Praktisk informasjon». Vaskelisten er oppdatert med mindre endringer. Blant annet er ansvaret for vask av skohyller nå overført til den enkelte leilighet. Videre er vaskerommet inkludert i listen.

Merk at ganger, trapper og tilhørende vaskerom skal rengjøres ved behov på eget initiativ av beboere i de tilstøtende leilighetene, inkludert leietakere. Det er presisert at det vil komme egne lister for oppheng i de aktuelle områdene etter hvert.

På vårdugnaden i mai vil det være en ny mulighet for de leilighetene som ikke har vasket denne siste sesongen, til å sette seg opp for vask til ønsket tid.

#### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

Styrets signaturer  
Lillehammer, 18.04.2025

Per Kloster  
(leder)

Håkon Jokstad  
(nestleder)

Svein Meek  
(styremedlem)

Hege Haug  
(styremedlem)

Nina Skårestuen  
(styremedlem)



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

#### Nordseter Sameie Lillehammer Resultatregnskap 2024

Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde sameiekostnader	2 2 114 231	2 013 794	2 114 500	2 525 000
Innkrevde strømknaster (ordinære)	3 894 940	1 116 481	894 909	521 331
Eksstraordinær innbetaling strøm	3 0	0	225 091	0
Ladeinntekt Elbil	3 51 833	20 892	50 000	50 000
Andre inntekter fra ladeokler	0	23 203	0	0
Andre inntekter leie bod og vedlikehold	4 500	6 723	10 000	5 000
Andre inntekter leie gjesteleiligheter	30 300	0	0	24 500
Oppgjør forsikring	0	29 519	0	0
Enova-tilskudd	168 094	0	168 000	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 263 898</b>	<b>3 210 611</b>	<b>3 462 500</b>	<b>3 125 831</b>
<b>Driftskostnader</b>				
5330 - Godtgjørelse til styret	4 19 500	0	0	25 000
5990 - Annen personalkostnad	4 30 634	0	0	0
6000 - Avskrivning Ladeanlegg	5 6 138	6 138	6 000	6 000
6010 - Avskrivning ventilasjonsanlegg	0	0	0	50 000
6320 - Kommunale avgifter	124 628	120 613	132 675	132 785
6340 - Strøm	755 807	891 704	1 145 000	975 000
6341 - Strømslette	2 388	18 882	15 000	10 000
6342 - Avregning strøm	188 579	225 091	0	-413 669
6345 - Vinerskader/Flom	0	0	10 000	10 000
6360 - Renhold, kjøp av flestester	0	0	10 000	10 000
6600 - Rep. og vedlikehold bygning	117 109	273 826	500 000	400 000
6620 - Rep. og vedlikehold ventilasjon	22 125	0	5 270	22 900
6630 - Rep. og vedlikehold basseng	317 009	87 470	120 000	100 000
6640 - Rep. og vedlikehold brannanlegg	78 431	38 825	79 600	25 000
6650 - Isolering av loft	208 207	0	0	0
6660 - Brannsikkerhet	582 958	0	0	400 000
6700 - Revisjonshonorar	9 008	8 000	9 010	9 505
6710 - Foretningstørehonorar	94 805	87 071	92 600	95 795
6715 - Styret.com	13 086	15 105	6 700	9 500
6725 - Honorar konsulenter	0	275 732	48 000	0
6730 - Skadedrivale	21 869	0	20 000	22 635
6733 - Bredbånd	197 400	188 404	197 400	204 350
6734 - Vedlikehold, Nevelfaret	12 348	1 638	25 000	12 650
6735 - Snebryting	69 245	51 836	50 000	68 615
6736 - Løypebidrag	28 200	28 200	31 500	29 200
6739 - Serviceavtaler (sprinkler, varme, basseng)	162 513	40 000	120 000	198 720
6740 - Serviceavtale GK Rør Ventilasjon	0	0	25 300	0
6742 - Serviceavtale brannanlegg	67 126	69 651	35 515	69 475
6880 - Driftskostnader utstyr	0	861	10 000	10 000
6890 - Driftsmaterialer	10 648	34 071	50 000	42 500
6940 - Porto, kopiering, rekvizita,gebyr	10 478	25 037	19 100	20 000
7100 - Reiseutgifter	466	1 558	10 000	15 000
7500 - Forsikring	317 970	300 861	331 300	350 000
7600 - Avsetning fremtidig vedlikehold	0	120 000	150 000	0
7760 - Komm.avgift Eiendomsskatt	87 920	87 920	96 700	87 920
7770 - Bank og kortgebyr	4 279	3 319	3 500	4 250
7790 - Annet diverse /uforsett	32 630	15 061	68 050	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 563 504</b>	<b>3 016 873</b>	<b>3 423 220</b>	<b>3 053 131</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-299 605</b>	<b>193 738</b>	<b>39 280</b>	<b>72 700</b>
Finansinntekter	71 516	47 351	25 000	25 000
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>71 516</b>	<b>47 351</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-228 089</b>	<b>241 089</b>	<b>64 280</b>	<b>97 700</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital	8 -228 089	241 089	64 280	97 700

#### Nordseter Sameie Lillehammer

#### Balanse 2024

Noter	2024	2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>Varige eiendeler</b>		
Elbil ladeanlegg	5 49 099	55 237
<b>Sum varige eiendeler</b>	<b>49 099</b>	<b>55 237</b>
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalt leverandører	9 98 419	178 673
Restanser sameieknaster	14 896	0
Påløpt inntekt	0	5 438
<b>Sum fordringer</b>	<b>113 315</b>	<b>184 111</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>		
Bankinnskudd	1 557 658	1 485 029
Bankinnskudd skattekonto	3 096	2 970
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>	<b>1 560 755</b>	<b>1 487 999</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 723 168</b>	<b>1 727 348</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 485 984	714 073
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>485 984</b>	<b>714 073</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>485 984</b>	<b>714 073</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelses</b>		
Avsetning til framtidig vedlikehold	8 390 000	390 000
<b>Sum avsetning for forpliktelses</b>	<b>390 000</b>	<b>390 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbetalte sameieknaster	15 308	35 289
Leverandørgjeld	289 552	180 768
Annen kortsiktig gjeld	13 690	16 510
Annen kortsiktig gjeld (strøm)	114 965	165 617
Kortsiktig gjeld - Avregning strøm	413 669	225 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>847 184</b>	<b>623 274</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>847 184</b>	<b>623 274</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 723 168</b>	<b>1 727 348</b>

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 6.april 2025

## Nordseter Sameie Lillehammer

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader imtekstføres etter hvert som tjenestene leveres. Kortsiktig gjeld omfattes normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balanse dagen.

### Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader

	2024	2023
Sameiekostnader	2 114 231	2 013 794
<b>Sum innkrevde sameiekostnader</b>	<b>2 114 231</b>	<b>2 013 794</b>

### Note nr. 3 - Strømkostnader

	2024	2023
Innkrevde strømkostnader fra seksjonseierne	894 940	1 116 481
Innkrevd lademøter - seksjonseierne	0	23 203
Inntekt fra El-bilading - Laddel	51 833	20 892
Totale strømkostnader pr. år - Fordkraft	-755 807	-891 704
Utbetalt strømstøtte - seksjonseierne	-2 388	-18 882
Ettersløp fra forrige år	225 091	-24 898
<b>Sum til gode</b>	<b>413 669</b>	<b>225 091</b>

Det er i år 2024 tatt inn for mye strømkostnader.

For å utligne dette blir ikke seksjonseierne innkrevd for strømkostnader de første månedene 2025.

### Note nr. 4 - Lønn og andre ytelser

	2024	2023
Honorar	19 500	0
Andre lønnsrelaterte kostnader - gavekort	27 884	0
Arb.g.avg.	2 750	0
<b>Totale kostnader</b>	<b>50 134</b>	<b>0</b>

Sameiet har ingen ansatte. Honorar og andre lønnsrelaterte kostnader er utbetalt til styrets medlemmer.

Sameiet har utbetalt bilgodtgjørelse og refundert reisekostnader til styrets medlemmer i løpet av året

Bilgodtgjørelse/andre reisekostnader	467	1 558
--------------------------------------	-----	-------

### Note nr. 5 - Varige driftsmidler

#### Elbil-anlegg - anskaffet juni 2023

Anskaffelseskost pr. 01.01.	0
Tilgang i året	61 375
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>61 375</b>

Tidligere avskrivninger	6 138
Årets ordinære avskrivning	6 138
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>49 099</b>

Avskrivning av anlegget over 10 år med 10 %

Driftsøsøre, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt levetid.

Totalt kostnad for El-bil-anlegg er kr. 241.375,-, mottatt tilskudd fra Innlandet Fylkeskommune utgjør kr. 180.000,-.

### Note nr. 6 - Driftsmaterialer

Innkjøp av driftsmaterialer på til sammen kr. 10.348,- er innkjøp av materialer til dugnad, ryddesag, verneansker, overtrekksdresser, arbeidshansker, rengjøringsartikler etc.

### Note nr. 7 - Annet diverse

Det er kostnadsført kr. 32.630,- som annet diverse, og det er bl. annet:

Medlemskap Huseiernes Landsforbund, servering dugnad, servering beboermøte, brukerrettigheter 24SO, leie lokale årsmøte og gaver avgått styremedlemmer.

### Note nr. 8 - Egenkapital

Nordseter Sameie Lillehammer består av 51 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner.

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	1 048 836	742 984
<b>Endringene:</b>		
Årets resultat	-228 089	241 089
Frdrag for installasjon Elbil-anlegg	0	61 375
Avskrivning Elbil-anlegg	6 138	6 138
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	120 000
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>826 885</b>	<b>1 048 836</b>

### Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01.	714 073	472 984
Årets resultat	-228 089	241 089
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>485 984</b>	<b>714 073</b>

### Note nr. 9 - Forskuddsbetalt leverandører

AddSecure AS	1 159
Brammalarm 1. kvartal	46 480
Anticimex AS	4 502
Styreportal 4 mnd.	46 278
Solibo AS	98 419
<b>Sum</b>	<b>196 838</b>

### Note nr. 10 - Bundet midler

Bankinnskudd for skatteuttak er innstående med kr. 3.096,20 pr. 31.12.2024

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat dekkes av egenkapitalen.



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
Norske Revisjonsforbund  
Autorisert regnskaps-  
foretakssjikt  
Kjølshelvetriestokkegaten 1  
NO 9201 1 677 NOVA  
Boksigne s 129 65 46464  
Hjemmedata: www.srh.no

Til årsmøtet i Nordseter Sameie Lillehammer

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseter Sameie Lillehammer som viser et underskudd på NOK 228 089. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhenstet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som



Solhøi Revisjon AS - Hurderevneveien 98, 1711 Espesborg - E-post: post@solhøi.no - Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PDF-A-sikkerhet (PDF Advanced Electronic Signatures) og Signatur. Dette er et elektronisk dokument og den valgfrie innstillingen avtrykker dette signatur.

11.02.2025

11.02.2025



## SOLHØI REVISJON AS

Side 2

inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utfører vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skeptis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Vår konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettsviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 9. april 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS - Hurderevneveien 98, 1711 Espesborg - E-post: post@solhøi.no - Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PDF-A-sikkerhet (PDF Advanced Electronic Signatures) og Signatur. Dette er et elektronisk dokument og den valgfrie innstillingen avtrykker dette signatur.

11.02.2025

11.02.2025

## 4. VEDLIKEHOLDSPPLAN 2025/2026

Ved befaring med Medby har vi konstatert at sprinkleranlegget flere steder er i så dårlig stand at det er overhengende risiko for lekkasje eller svikt. Derfor skal det gjennomføres større vedlikeholdsarbeider på sprinkleranlegget i kjelleren, rørsystemene og ledningen til vanninntaket i år.

Forut for arbeidene i kjelleren skal det gjøres noen mindre endringer for å redusere kjemikalier fra bassenget i luften i teknisk rom.

Sammen med fullføring av tiltakene fra den branntekniske tilstandsrapporten har disse oppgavene første prioritet i 2025. I den grad økonomien tillater det, vil vi utføre andre (mindre) vedlikeholdsuppgaver

Vi har hatt en befaring med Kaph entreprenør for å vurdere fasader og vinduer i hovedhuset, svømmehallen, annekset og rødbygget. Det er en del råte rundt omkring, og sammen med Kaph jobber vi nå med en langsiktig plan for renovering og vedlikehold av fasadebekledningen og vinduer.

Prioriteter og økonomi for vedlikehold i 2025/2026 vil være i overensstemmelse med det som fremgår av budsjettet.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Årsmøtet slutter seg til prioriteringene i framlagt vedlikeholdsplan for 2025/26.

## 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret vil med dette foreslå at det er en godtgjøring for styrets arbeid. Det foreslås at styret selv vedtar intern fordeling av summen, og at godtgjøring utbetales for gjennomført periode (altså etterskuddsvis). Godtgjøring foreslås utbetalt etter nærme avtaler med Solibo for 2024/25.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar en årlig godtgjøring til styret for gjennomført periode på totalt kr. 25.000 kroner. Styret vedtar intern fordeling.

## 6. BUDSJETT 2025

Budsjett for 2025 er lagt ved regnskapet for 2024 – se kolonne til høyre på siden.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner framlagt budsjett for 2025

## 7. REVISJON AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår å legge til 2 nye punkter i husordensreglene. Tilleggene er markert med gult i teksten nedenfor.

### HUSORDENSREGLER NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

#### 1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.

#### 2. ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

- Felles uteområde, trappeoppgang, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.
  - Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper osv.
  - Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller og lignende er låst og lyset slukket.
  - Eiere av leiligheter bør benytte egen bod/boder til oppbevaring av private gjenstander.
  - Basseng og garderobes: Det er felles ansvar å rydde etter seg selv, fjern hår i sluk og ta en vask når det trengs.
  - Sko settes i hyllor ved inngangspartier.
  - Sykler kan settes ute eller nede i garasjen. Sykkelbod i garasjen har kodelås. Syklene står der på eiers ansvar.
  - Det finnes 12 plasser for lading av elbil til selvkost med app fra LadDel.
  - Plass 1-6: flytt bilen når lading er fullført. Plass 7-12: bruk som p-plass etter lading.
  - Røyking inne er ikke tillatt.
  - Handicap parkering finnes merket ved hovedinngangen, ved siden av rampa. Ingen andre skal parkere der.
  - **Parkering på gårdsplassen er kun for kort-tid og for av- og pålesning. Utover dette er parkering på gårdsplassen forbudt. Benytt parkeringsgarasjen.**
  - **Luft gjerne hunder på gårds plass og ved inngangspartier. Men fjern avføring og dekk over eller fjern hundepiss.**
- #### 3. ORDEN PÅLAGT I BRANNFORSKRIFT
- Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg.
  - Alle dører mellom felles etasje skal være åpne og dører i trappegang skal være lukket.
  - Hovedhuset har sprinkleranlegg og er ikke pålagt å ha brannslukningsapparat. Rødbygget og Annekset har krav om minst et brannslukningsapparat i leiligheten.
  - Alle må sørge for at det minst er en røykvarsler i leiligheten som fungerer.
  - **ALLE MÅ SETTE SEG INN I BEREDSKAPSPLANEN FOR BOLIGSAMEIET.**

- Ved alarm er alle pliktige til å gå til branntavle, og handle ut fra instruks.

#### 4. STØY

- Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23 og kl 07. Unntak kan skje i spesielle tilfeller og naboer skal da alltid varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn.

#### 5. SØPPEL

- Avfall sorteres i henhold til Glørs sorteringsguide og leveres på miljøstasjonen nedenfor avkjøringen til Sjusjøen.
- Inntil videre finnes i tillegg en container for restavfall på eiendommen.

#### 6. VANN/AVLØP

- Ikke la vannkraner stå og renne. Pass spesielt på toalett som lekket blir reparert.
- Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert
- Alle er pliktig til å holde vannlåsene åpne.
- Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.

#### 7. STRØMSPARETILTAK før du reiser fra leiligheten – har du husket å:

- Slå av TV/Radio – den skal ikke stå i "stand-by"
- Reduser strømforbruket i kjøleskapet hvis innholdet er lite
- Skru ned radiatorer, varmeovner og varmekabler slik at temperaturen i leiligheten holdes lav, men trygt over frysepunktet (10°C).
- Eventuelle lufterventiler stenges vinterstid
- Kran i benkeskap evt. på blandedbatteri for oppvaskmaskin, stenges.
- Tilknytning til motor-/kupévarmer for bil er ikke tillatt.

#### 8. UTLEIE

- Ved utleie av leilighet er det utleiers ansvar å informere leietaker om disse husordensregler, legg spesielt merke til punkt 3.

#### 9. ANSVAR

- Beboere er selv ansvarlig for skader de påfører eiendommen.
- Alle beboere er forpliktet til å opprettholde en høflig, respektfull og vennlig oppførsel mot hverandre, slik at vi opprettholder en hyggelig atmosfære i sameiet.

#### 10. KLAGER

- Ved eventuelle klager ta kontakt med styret.

Vedtatt på Årsmøtet 28. april 2025.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til forslag til reviderte husordensregler

## 8. VALG AV TILLITSVALGTE

Per Kloster, Nina Skårrestuen og Hege Haug ble valgt til styremedlemmer for 2 år på årsmøtet 2024 og er ikke på valg i år.  
Svein Meek ønsker ikke gjenvalg etter å ha sittet i styret siden 2021.

Styret fremmer følgende innstilling:

### Valg av 2 styremedlemmer

**Håkon Jokstad** gjenvelges som styremedlem for 2 år (2025 – 2027)

**Jan Ove Skjellerud** velges som styremedlem for 2 år (2025 – 2027)

### Valg av varamedlem

**Alex Lüthi** velges som varamedlem for 2 år – (2025-27)

### Valg av valgkomité

**NN** velges som valgkomité for 2 år – (2025-26)

**NN** velges som valgkomité for 2 år – (2025-26)

### Leder av DV-gruppa

**Hege Haug** gjenvelges for 1 år (2025-2026)

### Forretningsfører

**Solibo AS** – engasjement videreføres

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling

## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren. Ved elektronisk deltakelse skal fullmakt sendes til styret på mail inden årsmødet start.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet.

#### Registrering av eiers informasjon

Eiers navn \_\_\_\_\_

Signatur \_\_\_\_\_

\*Medeiers navn \_\_\_\_\_

Seksjon/Andel/Aksjenr. \_\_\_\_\_ \*\*Leilighetsnr. \_\_\_\_\_

Epost \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

#### Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn \_\_\_\_\_

Etternavn \_\_\_\_\_

Epost \_\_\_\_\_

Telefon. \_\_\_\_\_

Møtedato \_\_\_\_\_

## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I NORDSETER SAMEIE LILLEHAMMER

Møtedato: mandag, 28. april 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 19:00-21:00  
Møtested: Olavsgaard Hotell, Hvamstubben 11, Skjetten

Møtet ble åpnet av Per Kloster  
Forretningsfører Solibo ble representert ved Lise Bolstad

### 1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder  
Som møteleder ble Lise Bolstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne.  
Som protokollfører ble Svein Heek foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Fehmy Strasser foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere

0 fullmakter

9 teams

Totalt 25 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet  
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

### 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering. ✓

GM LB JS

### 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat pr. 31.12.2024 på negative kr. 228.089,- kommer til fradrag på annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

### 4. Vedlikeholdsplan for 2025/2026

Forslagsstillers saksfremstilling:  
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:  
Årsmøtet slutter seg til prioriteringene + framlagt vedlikeholdsplan for 2025/26.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Årsmøtet slutter seg til prioriteringene som styret har foreslått i vedlegg til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

### 5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 25.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

Kommedar: Styret beirer en middag til DN-gruppen.

### 6. Budsjett for år 2025

Budsjett for 2025 er lagt ved regnskapet for 2024.

Styrets innstilling:  
Årsmøte godkjenner vedlagte budsjett for 2025

Vedtak: Godkjent

GM LB JS

## 7. Revisjon av Husordensregler

Forslagsstillers saksfremstilling:  
Se innkallingen til møtet.

Styret foreslår å legge til 2 nye punkter i husordensreglene.  
Legges i Punkt 2. Tilleggene er markert med gult.

Styrets innstilling:  
Årsmøtet gir sin tilslutning til forslag til reviderte husordensregler.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Inga endring

Vedtak: Godkjent

## Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Per Kloster	På valg: 2026
Styremedlem:	Hege Haug	På valg: 2026
Styremedlem:	Nina Skåræstuen	På valg: 2026
Styremedlem:	<u>Håkon Fokstad</u>	På valg: 2027
Styremedlem:	<u>Jon Ole Skjellerud</u>	På valg: 2027
Varamedlem:	<u>Alex hütthi</u>	På valg: 2027
Valgkomité:	<u>Kjell Ole Alvestad</u>	På valg: 2026
Valgkomité:	<u>Hanne Skei Andøsen</u>	På valg: 2026

Møtet ble hevet kl. 20:45

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Lise Bolstad

Protokollfører:

Siri Haek

Protokollvitne:

Ushing Sørensen

Protokollvitne:

## 8. Valg av tillitsvalgte

8.1. Valg av 2 styremedlemmer

Som styremedlem ble Håkon Fokstad foreslått for 2 år

Som styremedlem ble Jon Ole Skjellerud foreslått for 2 år

Vedtak: Godkjent

8.2. Valg av 1 varamedlem  
Som varamedlem ble Alex hütthi foreslått for 2 år

Vedtak: Godkjent

8.3. Valg av valgkomité

Som medlem av valgkomité ble Kjell Ole Alvestad foreslått for 2 år

Som medlem av valgkomité ble Hanne Skei Andøsen foreslått for 2 år

Vedtak: Godkjent

8.4 Valg av leder av DV-gruppa

Som leder av DV-gruppa ble Hege Haug gjenvalgt for 2 år

Vedtak: Godkjent

LB JS  
GN

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte og med mulighet for å delta digitalt. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

## Ordinært årsmøte

Nordseter Sameie Lillehammer  
28. april 2026

Til eiere i Nordseter Sameie Lillehammer

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte, med mulighet for å delta digitalt.

**Dato for møte:** 28.04.2026  
**Tidspunkt:** kl. 19:00-21:30  
**Sted:** Olavsgaard hotell, Hvamstubben 11, Skjetten

Du kan delta digitalt ved å benytte denne lenken: [Link til årsmøtet](#)

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTJØRELSE TIL STYRET
5. VEDLIKEHOLDSPPLAN 2026/2027
6. BUDSJETT FOR 2026
7. INNMELDTE SAKER
  - 7.1 Endring av vedtektene § 2
  - 7.2 Ny avtale om TV/internett
  - 7.3 Overføre fellesareal til seksjon 8 (leilighet 106)
  - 7.4 Overføre fellesareal til seksjon 24 (leilighet 305)
8. VALG AV TILLITSVALGTE

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 48 selvstendige nærings-/boligseksjoner, og 4 næringsseksjoner som eies i fellesskap.

Sameiet var fulltegnet og i operativ drift pr 01.10.2016. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916979266 og ligger i Lillehammer kommune.

### Styrets sammensetning

Styreleder	Per Kloster	På valg:	2026
Styremedlem	Hege Haug	På valg:	2026
Styremedlem	Nina Skårestuen	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Jokstad	På valg:	2027
Styremedlem	Jan Ove Skjellerud	På valg:	2027
Varamedlem	Alexander Eikrem-Lüthi	På valg:	2027
Valgkomité	Kjell Ove Alvestad	På valg:	2026
Valgkomité	Hanne Skei Andersen	På valg:	2026

### Drift- og vedlikeholdsgruppe

Leder	Hege Haug	På valg:	2027
-------	-----------	----------	------

## Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no)

Kontaktformular: <https://home.solibo.no/hp/nordseter/kontakt>  
eller

Epost: [nordseter@home.solibo.no](mailto:nordseter@home.solibo.no)

## Forretningsfører

Navn:

**Solibo AS, avd. Fredrikstad, Jens Wilhelmssens gt. 3, Kråkerøy.**

Solibo's representant på forvaltning: Linda Landgraaff

Solibos representant på regnskap: Lise Bolstad

## Revisor

Navn:

**Solhøy Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

## Forsikring

Forsikringselskap:

**If Skadeforsikring NUF**

Polisenummer:

**SP1295048**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen innboforsikring.

## Fortsatt drift / rettviseende bilde

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2025. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsa noe annet i framtiden.

## Styrets årsberetning

### Møtevirksomhet og informasjon til sameierne

Styret har holdt 11 digitale styremøter siden forrige årsmøte, i tillegg til ett fysisk møte med Drifts- og vedlikeholdsgruppa. Det har dessuten blitt gjennomført diverse planleggingsmøter og befaringer.

Det har blitt gjennomført en spørreundersøkelse for å samle inn synspunkter på bruken av sameiets fellesarealer og det ble avholdt digitalt beboermøte 17. november.

Styret har sendt 4 informasjonsskriv til seksjonseierne siden forrige årsmøte. Beskjeder om løpende forhold er formidlet i sameiets Facebook-gruppe. Facebook-gruppen er gjenåpnet for innlegg fra alle medlemmer.

På hjemmesiden ([www.nordsetersameie.no](http://www.nordsetersameie.no)) finnes renholdsplan, vedtekter og husordensregler lett tilgjengelig. Det er viktig at alle gjester og leietakere også gjøres kjent med disse.

### Nytt ventilasjonsaggregat til svømmehallen

På ekstraordinært årsmøte i januar 2025 ble det vedtatt å bytte ut det gamle ventilasjonsaggregatet til svømmehallen med et nytt. Utskiftingsarbeidet startet rett etter påsken og ble ferdigstilt i juni. Det nye anlegget har gitt stabil drift og energiforbruket til bassenget og svømmehallen er nå tilbake på normalt nivå.

### Brannsikkerhet

I forbindelse med branntilsyn i 2022 ble sameiet pålagt å få utarbeidet en branteknisk tilstandsrapport. Den ble mottatt i desember 2023 og pekte på en rekke mangler som måtte utbedres. I 2024 ble det gjennomført brannetting i hovedhuset og rødbygget samt installert nye brannløser i hovedhuset. I 2025 ble det gipset og brannmalt i rømningsveier i rødbygget. I 2026 skal det gipses i rømningsveier i annekset og gjennomføres sluttkontroll, og så er forhåpentligvis prosjektet endelig i mål.

### Sprinkleranlegg

Sprinkler rapporten fra GO Sprinkler 2024, beskrev en rekke mindre feil i sprinkleranlegget i fellesrommene og i enkelte leiligheter, og større feil rundt sprinklersentralen i kjelleren og på loftet. Tiltak for å bringe dette i orden er gjennomført i 2025. GO Sprinkler skriver som oppfølging på tilsyn i desember 2025: «Jeg er imponert over det dere har utført det siste året, selv om jeg vet at dere ikke har hatt valg på noe av det».

Det har vært tilfeller av trykkfall som følge av små lekkasjer ved sprinkleranlegget på loftet siste år, heldigvis uten utstrømming av vann. Medby anbefaler nå å bytte sprinklersentralen på loftet til en moderne modell med mindre risiko for utilsiktet utløsning av vann, og deretter en gradvis utskifting av rørsystemet for anlegget på loftet. I lys av dette har vi bestilt installasjon av ny sprinklersentral snarest mulig.

### Øvrig vedlikehold

Vi har startet et arbeid med å legge en langsiktig plan for renovering og vedlikehold av fasadebekledningen. Vi har bl.a. hatt befaring med Kaph

entreprenør for å vurdere fasader og vinduer i hovedhuset, svømmehallen, annekset og rødbygget. Det er behov for betydelig utskifting, både av vinduer og kledning. Som første steg har vi innhentet tilbud på omfattende utskifting av vinduer i leiligheter i annekset og hovedhuset.

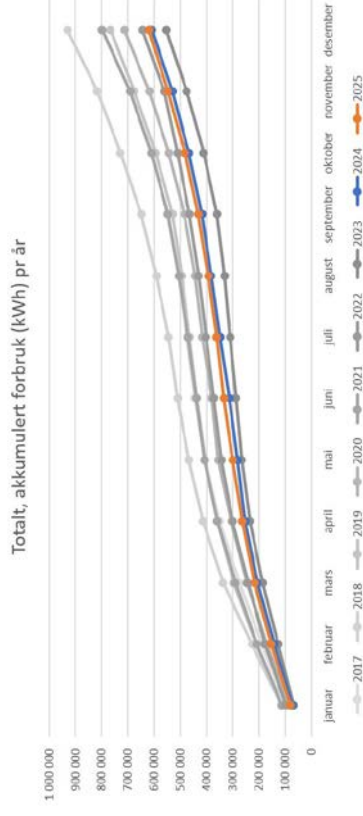
Det har blitt gjennomført befaringer med Haug og Ruud samt Lillehammer ventilasjon og Lillehammer elektro for å få forslag til hvordan for ventilasjon fra leilighetene i hovedhuset kan forbedres innenfor en fornuftig kostnadsramme.

Det er satt i gang et arbeid med å undersøke hvordan belysningen kan renoveres og gjøres mere energieffektiv (LED belysning).

På vårdugnaden ble peisestua pusset opp, og det er også gjennomført en rekke andre tiltak på høst- og vårdugnaden. Stor takk til DV-gruppa og alle sameiere som har bidratt! Vi sparer betydelige summer på denne måten, og det er hyggelig å møtes og jobbe sammen.

### Strømforbruk og -kostnader

Samlet strømforbruk i 2025 ble 620.000 kWh, en økning på 1,5% fra 2024. Grafen nedenfor oppsummerer forbruket gjennom året sammenliknet med tidligere år.



Strømkostnadene i 2025 endte på 795.884 kr. Disse er dekket inn ved først å bruke overskuddet på strømgrenskapet fra foregående år og deretter fakturere seksjonseierne til sammen 390.954 kr gjennom månedene mai-oktober. I tillegg kommer inntekter fra elbillading, 49.273 kr. Ved årsslutt viste strømgrenskapet et akkumulert overskudd på 58.013 kr som vi tar med inn i 2026.

### Økonomi

Resultatet i 2025, etter avregning av strøm, ble et overskudd på 238.682 kroner som legges til egenkapitalen. Overskuddet skyldes først og fremst tre forhold:

- Gipsing av rømningsveier og utskifting av trappa i annekset er utsatt til vårdugnad 2026.
- Installasjonen av ventilasjonsanlegget i svømmehallen ble gjennomført uten ekstraomkostninger, og det ble derfor ikke nødvendig å benytte noe av sikkerhetsmarginen som var satt av til uforutsette utgifter. Utskiftningen ble dessuten finansiert gjennom kapitalinnskudd fra seksjonseierne, slik at heller ikke budsjeterte avskrivningskostnader belastet regnskapet.
- Stram styring og påholdenhet med ekstra tiltak.

Sameiets økonomi er god, men likevel utfordrende på grunn av store vedlikeholds- og investeringsbehov i tiden framover. Styret foreslår i budsjettet for 2026 å holde innbetaling til fellesutgifter uendret fra 2025.

### Spørreundersøkelsen

31 seksjonseiere har svart på spørreundersøkelsen om bruk av fellesarealene.

Mange gir ros for arbeidet som allerede er gjennomført, og uttrykker at de er fornøyd eller svært fornøyd med arealene og hvordan de benyttes i dag. Det er samtidig noen få eiere som gir uttrykk for misnøye med enkelte fellesarealer. Eierne er særlig opptatt av bedre vedlikehold, orden og god funksjonalitet i fellesarealene. Flere ser et potensial for ny og utvidet bruk av landsalen. Det har også kommet innspill om forbedret renhold, avskjerming av smørebod, større boder og utskifting av vinduer.

Styret har så langt ikke jobbet med etablering av treningsrom. Dette er en oppgave som eventuelt kan påbegynnes i 2026 eller 2027.

Styret har besluttet prinsipper for nye tiltag:

- Tiltag skal skape en forbedring og må ikke være på bekostning av eksisterende goder
- Tiltag skal være ønsket eller begrundet av mange (eller være økonomisk overkommelige)
- Tiltag skal være proporsjonelt (funksjonelt og økonomisk)
- Tiltag besluttet, prioriteres og planlægges af styret med innspill fra "berørte" seksjonseiere (mini-arbeidsgrupper)
- Forslag om en endret arealanvendelse eller som er særlig viktige behandles som saker på årsmøtet

En række forslag/innspill er realisert: øget vaskekapasitet, fokus på renhold i gardroberne v. badstuerne, ovnen i herrebodstuen er reparert. Enkelte forslag er ikke prioritert: etablering av nye boder, endringer i svømmehal, restaurant og peisestuen.

### Skorom

I spørreundersøkelsen samt under beboermøtet kom det frem et ønske fra flere om bedre plass til oppbevaring av utsko og støvler i dette rommet. Det kjøpes inn to sko-benker for oppbevaring av sko. Samtidig presiseres det at alle må følge gjeldende regler for oppbevaring av fottøy. Tørrking av støvler skal skje i kjelleren.

### Skistall/vaskerom

I spørreundersøkelsen og på beboermøtet kom det frem et ønske fra flere om bedre plass til tørrking av tøy.

### Renhold

Renhold av fellesområdene er en viktig og omfattende jobb som går på rundgang blant seksjonseierne. I spørreundersøkelsen og på beboermøte ble det gitt uttrykk for at renhold og opprydning kan gjøres bedre og at det er seksjonseierne sit ansvar at overholde reglene i husordenen – også når det er leietakere i leilighetene.

Det har igjennom 2025 og de første måneder af 2026 vært en række situationer hvor leietakere ikke rydder op i garderoberne (efterlader bleer og andet afvald), parkerer rundt på gårdspladsen og lader biler ved det almindelige strømuftag i garasjen.

Styret vil derfor avklare hvilke muligheter det er (eksempelvis opprøying av avgifter for de ekstra omkostninger i disse situationer) i dialog med seksjonseierne.

Renholdsplanen og vaskelisten ligger på den nye hjemmesiden under fanen «Praktisk informasjon». Vaskelisten er oppdatert med mindre endringer. Blant annet er ansvaret for vask av skohyller nå overført til den enkelte leilighet. Videre er vaskerommet inkludert i listen.

På vårdugnaden i mai vil det være en ny mulighet for de leilighetene som ikke har vasket denne siste sesongen, til å sette seg opp for vask til ønsket tid.

De nye lister til registrering av rengjøring i ganger, trapper og tilhørende vaskerom er taget i bruk.

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

### Resultatregnskap 2025

Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde sameiekostnader	2 525 064	2 114 231	2 525 000	Revidert 14.04.26 2 525 000
Innkrevde strømknaster (ordifnære)	3 390 954	894 940	521 331	791 987
Ekstraordinær innbetaling strøm	3 0	0	0	0
Ladeinntekt Elbil	3 49 273	51 833	50 000	50 000
Andre inntekter fra lådenøkler	0	0	0	0
Annen inntekt leie bod + viderefakturert kostnad	36 419	4 500	5 000	5 000
Andre inntekter leie gjesteliggjeter	26 700	30 300	24 500	15 000
Enova-tilskudd	0	168 094	0	0
Ekstraordinær kapitalinnkreving (Ventilasjon)	1 000 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 028 410</b>	<b>3 263 898</b>	<b>3 125 831</b>	<b>3 386 987</b>
<b>Driftskostnader</b>				
5330 - Godtgjørelse til styret	0	19 500	25 000	30 000
5980 - Annen personalkostnad	25 000	30 634	0	0
6000 - Avskrivning Ladeanlegg	6 138	6 138	6 000	6 138
6320 - Kommunale avgifter	121 006	124 628	132 785	145 000
6340 - Strøm	793 444	755 807	975 000	900 000
6341 - Strømskotte	2 440	2 388	10 000	0
6342 - Avregning strøm	-365 657	188 579	-413 669	-58 013
6345 - Vinterskader/Flom	0	0	10 000	15 000
6360 - Renhold, kjøp av tjenester	0	0	10 000	15 000
6600 - Rep. og vedlikehold bygning	293 766	117 109	450 000	870 000
6620 - Rep. og vedlikehold ventilasjon	2 988	22 125	22 900	25 000
6625 - Nytt ventilasjonsanlegg	921 875	0	0	0
6630 - Rep. og vedlikehold basseng	97 703	317 009	100 000	100 000
6640 - Rep. og vedlikehold brannanlegg	326 068	78 431	25 000	20 000
6650 - Isolering av loft	0	208 207	0	0
6660 - Brannsikkerhet	251 502	552 958	400 000	125 000
6700 - Revisjonshonorar	9 503	9 008	9 505	9 817
6710 - Forretningsførerhonorar	95 795	94 805	95 795	100 202
6715 - Styret.com	4 502	13 086	9 500	0
6725 - Honorar konsulenter	5 125	0	0	0
6730 - Skadeerstatelse	23 302	21 869	22 635	24 375
6733 - Bredbånd	197 400	197 400	204 350	206 500
6734 - Veiveidikehold, Nøveifaret	14 634	12 348	12 650	15 000
6735 - Snøbrøyting	70 027	69 245	68 615	73 500
6736 - Løypebidrag	37 600	28 200	29 200	39 500
6739 - Serviceavtaler (sprinkler, varme, basseng)	225 000	162 513	198 720	270 000
6742 - Serviceavtale brannanlegg	89 204	67 126	89 475	72 700
6880 - Driftskostnader utstyr	16 360	0	10 000	10 000
6890 - Driftsmaterialer	53 548	10 648	42 500	50 000
6940 - Porto, kopiering, rekvisita, gebyr	1 913	10 478	20 000	20 000
7100 - Reiseutgifter	2 717	466	15 000	15 000
7500 - Forsikring	363 722	317 970	350 000	365 000
7600 - Avseining fremtidig vedlikehold	0	0	0	0
7760 - Komm.avgift/Eiendomsskatt	87 920	87 920	87 920	87 920
7770 - Bank og kortgebyr	4 524	4 279	4 250	4 750
7790 - Annet/diverse / uforutsett	62 709	32 630	50 000	75 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 841 777</b>	<b>3 663 504</b>	<b>3 053 131</b>	<b>3 632 389</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>186 633</b>	<b>-299 605</b>	<b>72 700</b>	<b>-245 402</b>
Finansinntekter	52 049	71 516	25 000	15 000
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>52 049</b>	<b>71 516</b>	<b>25 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>238 682</b>	<b>-228 089</b>	<b>97 700</b>	<b>-230 402</b>
Overføringer	238 682	-228 089	97 700	-230 402
Overført annen egenkapital	0	0	0	0

**Nordseter Sameie Lillehammer****Balanse 2025**

Noter	2025	2024
<b>EIENDELER</b>		
<u>Varierte eiendeler</u>		
Elbil ladeanlegg	42 961	49 099
<b>Sum varierte eiendeler</b>	<b>42 961</b>	<b>49 099</b>
<u>Fordringer</u>		
Forskuddsbetalt leverandører	165 009	98 419
Restanser sameiekostnader	35 146	14 896
<b>Sum fordringer</b>	<b>200 155</b>	<b>113 315</b>
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>		
Bankinnskudd	1 348 278	1 557 658
Bankinnskudd skatetrekkkonto	3 203	3 096
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>	<b>1 351 481</b>	<b>1 560 755</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 594 597</b>	<b>1 723 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<u>Egenkapital</u>		
Annen egenkapital	724 666	485 984
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>724 666</b>	<b>485 984</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>724 666</b>	<b>485 984</b>
<u>Gjeld</u>		
<u>Avsetning for forpliktelser</u>		
Avsetning til framtidig vedlikehold	390 000	390 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<b>390 000</b>	<b>390 000</b>
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Forskuddsbetalte sameiekostnader	17 528	15 308
Leverandørgjeld	358 164	289 552
Annen kortsiktig gjeld	19 406	13 690
Annen kortsiktig gjeld (strøm)	26 820	114 965
Kortsiktig gjeld - Avregning strøm	58 013	413 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>479 931</b>	<b>847 184</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>479 931</b>	<b>847 184</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 594 597</b>	<b>1 723 168</b>

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 31.mars 2026

**Nordseter Sameie Lillehammer****Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader	2025	2024
Sameiekostnader	2 526 064	2 114 231
<b>Sum innkrevde sameiekostnader</b>	<b>2 526 064</b>	<b>2 114 231</b>
Note nr. 3 - Strømkostnader	2025	2024
Innkrevde strømkostnader fra seksjonseierne	390 954	894 940
Innkrevd ladeanlegg - seksjonseierne	0	0
Inntekt fra Elbilleding - Laddel	49 273	51 833
Totale strømkostnader pr. år - Fjordkraft	-793 444	-755 807
Utbetalt strømstøtte - seksjonseierne	-2 440	-2 388
Efterslep fra forrige år	413 669	225 091
<b>Sum til gode</b>	<b>58 013</b>	<b>413 669</b>

Note nr. 4 - Lønn og andre ytelser	2025	2024
Honorar	0	19 500
Andre lønnsrelaterte kostnader - gavekort	25 000	27 884
Arb.g.avg.	0	2 750
<b>Totale kostnader</b>	<b>25 000</b>	<b>50 134</b>

Sameiet har ingen ansatte. Styremedlemmer har mottatt gavekort i år.

Sameiet har utbetalt bilgodtgjørelse og refundert reisekostnader til styrets medlemmer i løpet av året

Bilgodtgjørelse/andre reisekostnader	2 717	467
--------------------------------------	-------	-----

**Note nr. 5 - Varierte driftsmidler****Elbil-anlegg - anskaffet juni 2023**

Anskaffelseskost pr. 01.01.	61 375
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	61 375
Tidligere avskrivninger	12 276
Årets ordinære avskrivning	6 138
Balansført verdi 31.12.	42 961

Avskrivning av anlegg over 10 år med 10 %

Driftsløsere, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt levetid.

Total kostnad for Elbil anlegg er kr. 241.375,- mottatt tilskudd fra innlandet Fylkeskommune utgjør kr. 180.000,-

**Note nr. 6 - Driftsmaterialer**

Innkjøp av driftsmaterialer på til sammen kr. 53.548,- er innkjøp av materialer til dugnad, sylfnder til sløsekasse, nødløysarmatur, materialer til uelys, vaskemaskin og tørketrommel

**Note nr. 7 - Annet diverse**

Det er kostnadsført kr. 62.709,- som annet diverse, og det er bl. annet Medlemskap Huseiernes Landsforbund, servering dugnad, servering beboermøte, brukerrettigheter Finago, leie lokale årsmøte, leie tilhenger, skilt -Parkering Forbudt, ryddesag etc.

**Note nr. 8 - Egenkapital / Disponible midler**

Nordseter Sameie Lillehammer består av 51 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner.

	2025	2024
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	826 885	1 048 836
<b>Endringer:</b>		
Arets resultat	238 682	-228 089
Fradrag for installasjon Elibi-anlegg	0	0
Avskrivning Elibi-anlegg	6 138	6 138
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>1 071 705</b>	<b>826 885</b>

Øremerket til fremtidig vedlikehold

390 000

**Annen egenkapital:**

Annen egenkapital pr. 01.01.	485 984	714 073
Arets resultat	238 682	-228 089
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>724 666</b>	<b>485 984</b>

**Note nr. 9 - Forskuddsbetalt leverandører**

AdSecure AS	1 196
Brannalarm 1. kvartal	24 693
Anticimex AS	91 223
IF Forsikring	47 897
Solibo AS	165 009
<b>Sum</b>	

**Note nr. 10 - Bundet midler**

Bankinnskudd for skatteuttak er inneslående med kr. 3.202,87 pr. 31.12.2025

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Finn  
nyeste Revisjonsfirma  
Autorisert regnskaps-  
foretaksselskap



Registert i Foretaksregisteret  
NO 950 011 627 NVA  
Fødselsdato: 2017-01-01  
Fødselsnr: 00000000000000000000

Til årsmøtet i Nordseter Sameie Lillehammer

**Uavhengig revisors beretning****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseter Sameie Lillehammer som viser et overskudd på kr 238 682. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkraft, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå



Solhøi Revisjon AS - Hovedkontor: 06 7711 Sjøbergsgate - E-post: post@solhoi.no - Bkr: 49 69 338338

Revisjonsfirma  
BORGAT  
10 00 0000

Delårsregnskapet er godkjent av Regnskapstilsynet i Norge. Data er ikke publisert og kan være endret etter godkjenning.



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

som følge av misligheter eller utilsiktede fall. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisorsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 8. april 2026  
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad  
statautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Denne dokumentet er signert med Public Key Infrastructure (PKI). Dokumentet kan være signert med et elektronisk signatur og det vil bli lagt til en signatur når signeringen er fullført.

SOLHØI  
REVISJON  
AS

## 4. GODTGCJØRELSE TIL STYRET

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar en godtgjøring til styret for gjennomført periode på totalt 30.000 kr. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VEDLIKEHOLDSPLAN 2026/2027

Styret foreslår å prioritere oppgavene som er omtalt nedenfor i 2026/27, og har satt av midler iht. disse prioriteringene i budsjettet for 2026.

### Brannsikkerhet

Sprinklersentralen på loftet skal byttes ut med en moderne modell med mindre risiko for utilsikket utløsning av vann. Styret har allerede bestilt dette til en kostnad på ca. 350.000 kr. Det skal jobbes videre med en langsiktig plan for utskifting av rørsystemet på loftet, men det legges ikke opp til gjennomføring av dette i 2026.

Rømningsveier i annekset gipses og trappen skiftes ut. Arbeidet utføres som dugnad. Materialprisen er estimert til ca. 125.000 kr.

### Utskifting av vinduer i leiligheter i hovedhuset og annekset

Sammen med Kaph entreprenør har DV-gruppa kartlagt tilstanden på alle vinduer i sameiet. Basert på dette foreslår styret en omfattende utskifting av vinduer i leiligheter i hovedhuset og annekset i 2026 og 2027. Kaph har gitt tilbud som omfatter skifte av 14 vinduer i hovedhuset og 11 i annekset til en pris av 582.400 kr i 2026 og 207.400 kr i 2027). Samtidig skiftes panel i nødvendig omfang for å unngå skader på de nye vinduene. Omfanget av dette vurderes underveis og kostnadene til dette inngår ikke i tilbudet. De berørte seksjonseierne vil bli varslet i god tid.

Det skal jobbes videre med den langsiktige planen for renovering og vedlikehold av fasadebekledningen, men det legges ikke opp til noe omfattende vedlikehold av fasadebekledning i 2026.

### Ventilasjon fra leilighetene i hovedhuset

Styret har lagt en plan sammen med Lillehammer elektro om å installere elektronisk styring av viftene på loftet slik at viftene kan programmeres til å skru seg på og av til forhåndsdefinerte tidspunkt (ukeprogram). Prisen er ca. 25.000 kr. Hensikten er å redusere varmetapet fra leilighetene ved å

### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

stanse viftene om natten og på dager når leilighetene erfaringsmessig er lite brukt.

Vi foreslår ingen omlegging av ventilasjonskanaler eller montering av vifter for leiligheter som i dag bare har naturlig avtrekk.

### Belysning

Renoveringen av belysningen i byggene vil pågå over flere år. Det kjøpes inn nye lamper samlet for alle gangarealer, og arbeidet gjennomføres etappevis. I den grad det er mulig, utføres arbeidet som dugnad. Der det er behov for autorisert installatør, gjennomføres arbeidet i samarbeid med Lillehammer Elektro. I 2026/2027 vil hovedfokuset være belysningen i gangene, parallelt med malarbeidet som vil foregå der.

### Øvrig vedlikehold

Styret ønsker å fortsette utredningen av muligheten for etablering av bergvarme men samtidig fortsette kartleggingen av strømforbruket i el-kjelen, utviklingen i strømprisene, samt hvordan radiatorene brukes til oppvarming i leiligheter og fellesarealer.

Utredningen gjennomføres i samarbeid med Medby. Eventuell etablering av bergvarme må prioriteres opp mot andre større vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel utskifting av kledning, særlig på hovedbygget og annekset.

Det konstateres fortsatt at varmen står på i leiligheter som står tomme. For å gjøre det enklere for den enkelte seksjonseier å slå varmen av og på i leilighetene – både ved egen bruk og særlig ved inn- og utflytting av leietakere – bør de gamle radiatorermostatene gradvis erstattes med nye, digitale modeller. Dette gjelder både leiligheter som varmes opp med vann fra el-kjelen og leiligheter som varmes opp med elektrisitet.

Det testes ulike tekniske løsninger for styring av radiatorer og panelovner. Samtidig er det nødvendig med en endring i adferd hos både seksjonseiere og leietakere, da tekniske løsninger alene ikke vil gi ønsket effekt uten riktig bruk.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til prioriteringene ovenfor.

## 6. BUDSJETT 2026

Styrets forslag til budsjett for 2026 er presentert sammen med regnskapet for 2025 – se kolonne helt til høyre.

Basert på faktiske strømkostnader i årets første 3 måneder har styret nylig revidert estimatet for årets strømutgifter. Budsjettpostene reflekterer de nye estimatene. Det betyr også at sameiet fra og med juni måned vil fakturere seksjonseierne et høyere beløp til dekning av strømkostnader enn det som har blitt gjort fra starten av året.

Det budsjetteres med et resultat på -230.402,- kroner. Underskuddet oppstår som følge av kostnadene som er beskrevet i vedlikeholdsplanen. Underskuddet foreslås dekket ved å overføre fra egenkapitalen.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til budsjett for 2026.

## 7. INNMELDTE SAKER

### 7.1 Endring av vedtektene § 2

#### Forslagsstiller:

Styret

#### Saksfremstilling:

Gunnar Steiner kjøpte i 2020 næringsseksjon 48 av sameiet. Etter ombygging og reseksjonering er seksjonen nå delt i to separate boligseksjoner, hhv seksjon 48 og seksjon 52. Som følge av dette er det nødvendig å oppdatere første setning i § 2 i vedtektene som foreslått nedenfor. Rød overstrøket tekst erstattes med grønn tekst.

«§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET Sameiet består av ~~46~~ 48 boligseksjoner (fritidsboliger) og ~~5~~ 4 næringsseksjoner. [Resten av paragrafen beholdes uforandret]

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre første setning i § 2 i vedtektene som foreslått ovenfor.

## 7.2 Ny avtale om TV/internett

### Forslagsstiller:

Styret

### Saksfremstilling:

Dagens avtale om TV og internett utløper i mai 2026, og leverandøren har varslet en betydelig prisøkning for å videreføre tilsvarende type abonnement. Styret ser mulighet for å kutte kostnader ved å bare tegne avtale om internett, uten TV-pakke. På beboermøtet 17. november ga deltakerne uttrykk for at de i hovedsak benyttet streaming-løsninger framfor TV-pakken, og at de derfor støttet styrets syn om at en avtale uten TV-pakke vil være tilstrekkelig.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet aksepterer at styret inngår ny avtale uten TV-pakke, dersom styret mener at det gir best kost/nytte-forhold.

## 7.3 Overføre fellesareal til seksjon 8 (leilighet 106)

### Forslagsstiller:

Styret

### Saksfremstilling:

I 2016 søkte tidligere eier av seksjon 8 (leilighet 106) sameiets daværende styre om å få innlemme innerste delen av gangen utenfor leilighet 105/106 i leilighet 106. Styret innvilget søknaden og fastsatte at seksjonseier skulle betale 10.000 kr for å overta arealet. Beløpet ble betalt og ombyggingen ble gjennomført for seksjonseiers regning.

Saken ble imidlertid ikke den gang lagt fram for vedtak på årsmøte slik det er krav om etter eierseksjonslovens §49b. Nåværende eiere av seksjon 8, Ann-Karine og Håkon Jokstad ønsker å få ombyggingen tinglyst, og ber derfor om at årsmøtet godkjenner den overføringen av fellesareal til seksjon 8 som ombyggingen i 2016/17 medførte.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det fellesarealet som etter ombyggingen i 2016/17 ble innlemmet i leilighet 106, overføres til seksjon 8. Alle kostnader knyttet til reseksjonering og tinglysning skal belastes eierne av seksjonen.

## 7.4 Overføre fellesareal til seksjon 24 (leilighet 305)

### Forslagsstiller:

Styret

### Saksfremstilling:

Siden 2021 har eier av seksjon 24 (leilighet 305), Christian Steinfeldt-Foss, leid et areal på ca. 1 kvm i innerste del av tilliggende bøttekott. Areallet er skilt fra bøttekottet og innlemmet i leilighet 305. Christian ønsker nå å få kjøpe arealet, gjennomføre reseksjonering, og få ombyggingen tinglyst.

Christian har betalt for ombyggingen med å få deler av bøttekottet innlemmet i leiligheten og for etablering av sprinkleranlegg i rommet og har siden 2021 betalt en årlig leie på 1.500 kroner. Prisen for å overta arealet settes til 1.000 kroner i tråd med tidligere overføring av fellesareal.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det fellesarealet som har blitt innlemmet i leilighet 305, overføres til seksjon 24. Alle kostnader knyttet til reseksjonering og tinglysning skal belastes eier av seksjonen.

## 8. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomiteen har bestått av Kjell Ove Alvestad og Hanne Skei Andersen. Valgkomiteen sendte ut et brev til eierne 13. mars med ønske om tilbakemeldinger relevante for sitt arbeide. Fristen for svar var 29 mars. Ingen innspill ble mottatt.

Valgkomiteen fremmer følgende innstilling:

### 8.1 Valg av styreleder

**Per Koster** stiller til valg som styreleder for 2 år

### 8.2 Valg av 4 styremedlemmer

**Hege Haug** stiller til valg som styremedlem for 2 år  
**Nina Skårestuen** stiller til valg som styremedlem for 2 år  
**Håkon Jokstad og Jan Ove Skjellerud** ble valgt for 2 år i 2025.





Viking Gruppen AS  
v/Kai Bråten  
Aasletveien 25,

2636 ØYER

Dato: 20.12.2006  
Vår ref.: ODDJOHA  
03/00543-013  
Arkivkode: HEIGB 65/17  
Løpenum: 06/024031  
Deres ref:

### FERDIGATTEST

Vedrørende: Nybygg anneks m/12 stk. leiligheter. Adr., Nordseter (Lande H. Hotell).  
Gnr./Bnr. 65/17

Tiltakshaver: Viking Gruppen AS  
Ansvarlig søker: BA8. Rådgivende Ingeniører AS  
Ansvarlig kontrollerende: Niels Syberg Bygg.

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til Rammetillatelse datert 22.10.2002, og Igangsettillatelse datert 20.12.2006.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollklæring for utførelse er mottatt 01.12.2006.

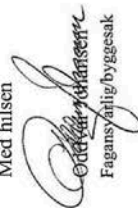
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesaksaksjonen har ikke foretatt befaring.

#### AREALOPPLYSNINGER:

> Bruksareal m<sup>2</sup> : 468  
> Tomteareal m<sup>2</sup> :  
Gebyrareal:  
> Vann og avløp m<sup>2</sup> : 375  
> Eiendomsrett m<sup>2</sup> : 468

Med hilsen



Oddbjørn Johansen  
Fagansvarlig/byggesak



Oddbjørn Johansen  
Saksbehandler/byggesak

Kopi til:  
Sekretariat. - Bramsjesjefen. - Ligningskontoret. -- BA8 Rådgivende Ingeniører AS, Pb. 0230 Solli,  
0230 Oslo

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**

Storgata 51, Serviceboks  
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00  
Telefax: 61 05 09 11

E-2

# LANDE HØYFJELLSHOTELL

ANNEKS 2 15.6.2002

TEGNING: *ANNEKS 2* NR: *14*

siv. ark. Håkon Olav Holt

mva 935784972  
T: 24 119820 F: 24 119821  
p.b.3199 Elisenberg 0208 OSLO

MOTTATT  
14.11.2002

LILLEHAMMER KOMMUNE	
03/00543	008
01.11.2002	
Ansatt	
Ansatt P	
Ansatt S	
Ansatt F	



*14.11.2002*

E-1

# LANDE HØYFJELLSHOTELL

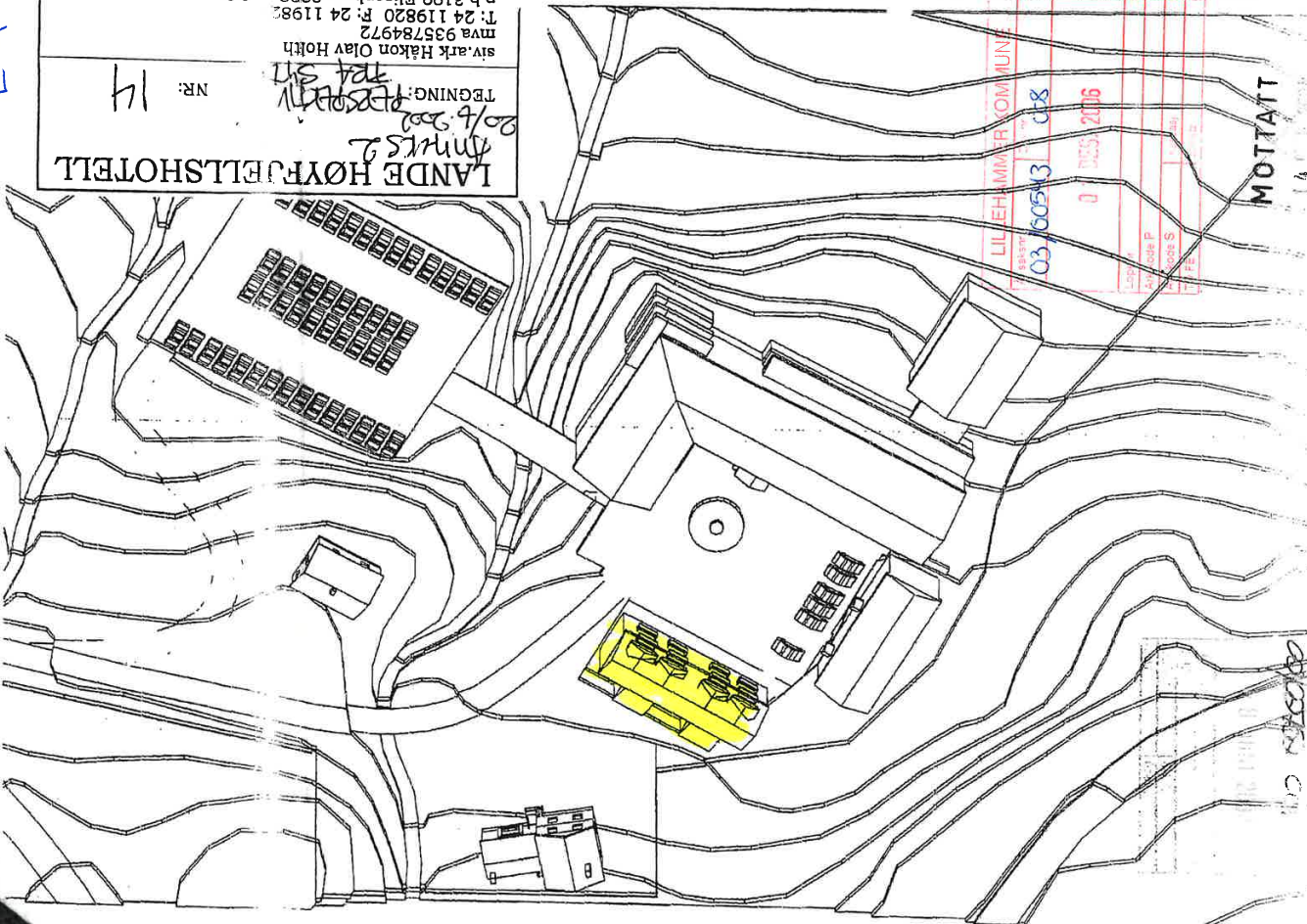
ANNEKS 2 15.6.2002

TEGNING: *ANNEKS 2* NR: *14*

siv. ark. Håkon Olav Holt

mva 935784972  
T: 24 119820 F: 24 119821  
p.b.3199 Elisenberg 0208 OSLO

Utsikten i line åvannområde i henhold til plan nr 20/9711 av 19.11.1997 i forbindelse med utvidelse av hotellbygningen



MOTTATT  
14.11.2002

LILLEHAMMER KOMMUNE	
03/00543	008
01.11.2002	
Ansatt	
Ansatt P	
Ansatt S	
Ansatt F	

*14.11.2002*

E-4

LANDE HØYFJELLSHOTELL

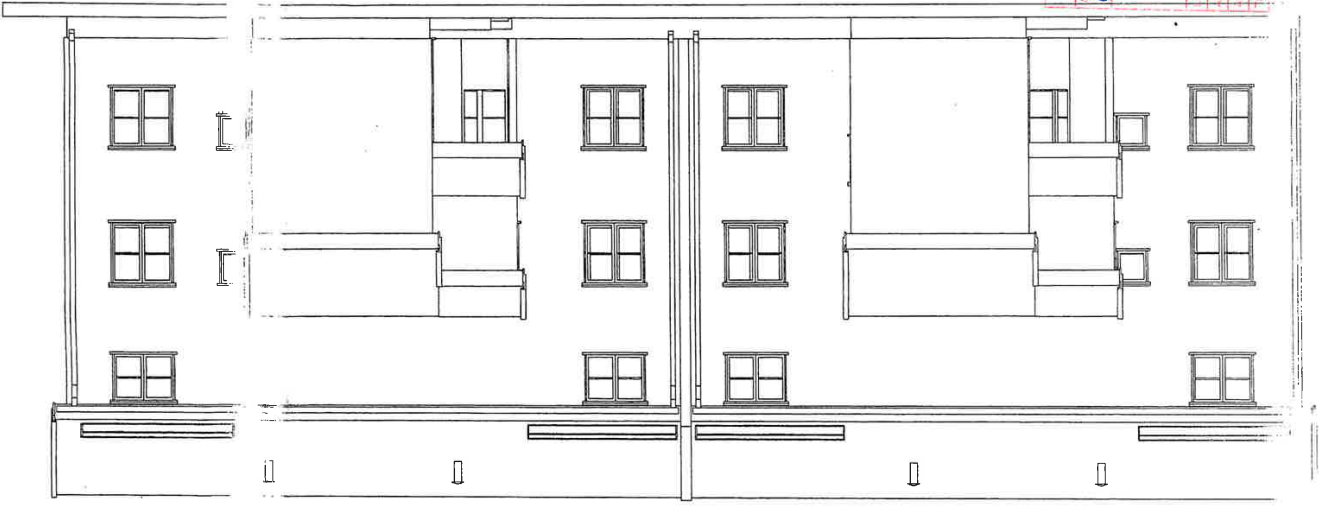
ANNEKS 2  
mål 1:100 15.6.2002

TEGNING: *Hasck Høyfjell* NR: *8*

siv.ark Håkon Olav Holth  
mva 935784972  
T: 24 119820 F: 24 119821  
p.b. 199 Ellisenberg 0208 OSLO

MOTTATT  
14.01.2006

LILLEHAMMER KOMMUNE	
Ar.sak-nr. 03/60543	Dot-nr. 008
01.05.2006	
Leipentr.	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Ark.kode T	
Ark.kode F	



E-3

LANDE HØYFJELLSHOTELL

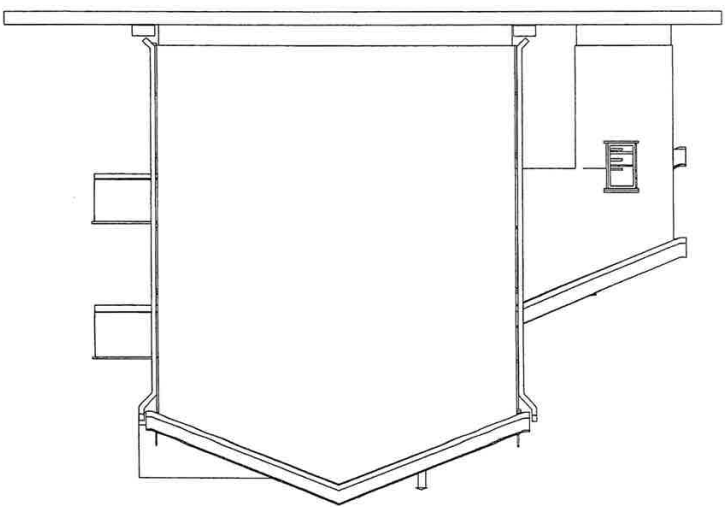
ANNEKS 2  
mål 1:100 15.6.2002

TEGNING: *Hasck Høyfjell* NR: *8*

siv.ark Håkon Olav Holth  
mva 935784972  
T: 24 119820 F: 24 119821  
p.b. 199 Ellisenberg 0208 OSLO

MOTTATT  
14.01.2006

LILLEHAMMER KOMMUNE	
Ar.sak-nr. 03/60543	Dot-nr. 008
01.05.2006	
Leipentr.	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Ark.kode T	
Ark.kode F	



03/60543-008









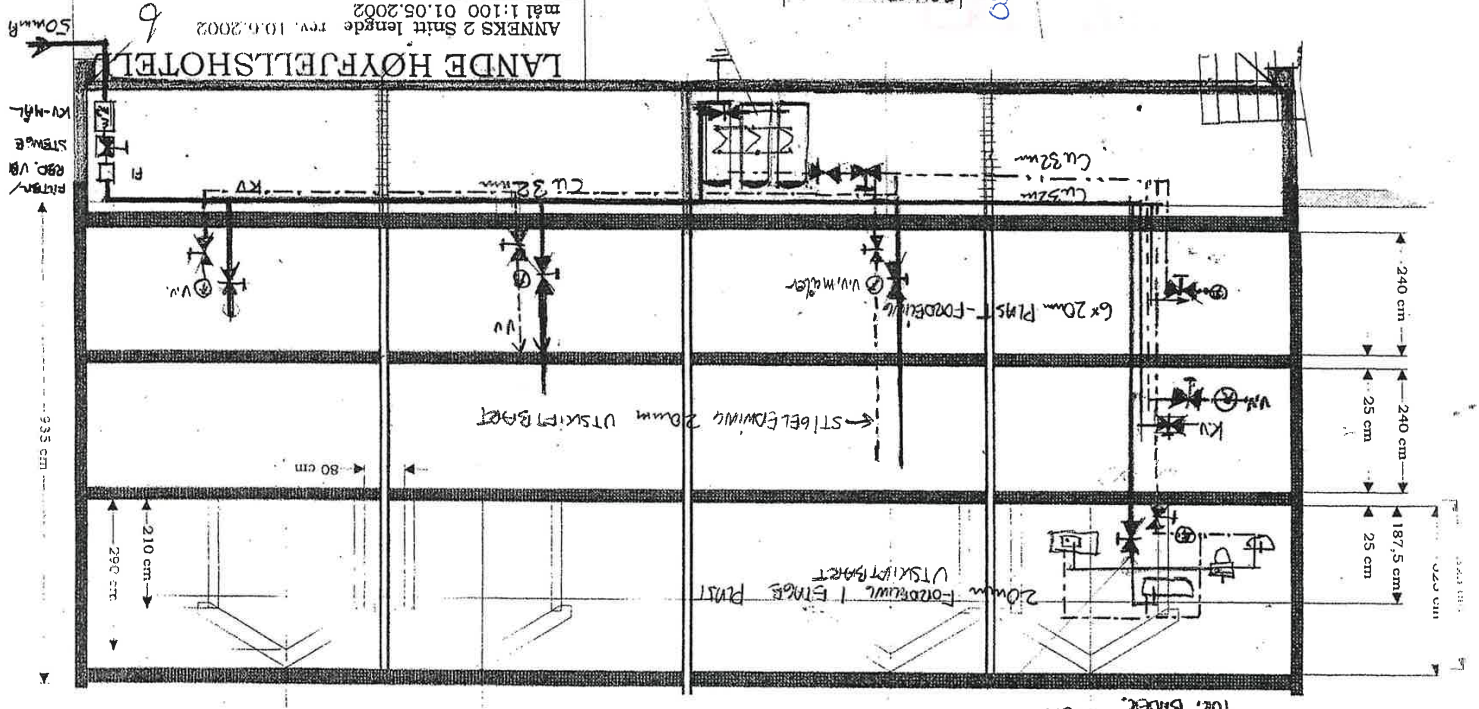
3 x 17 RE. 600-1500  
 KV 1000, BAKELØS VENTIL  
 TRØK KUNNEDRE, STEMBRETT  
 VV UT: OVERLØPSTUNN, ØK KANAL VENTIL  
 TF.: 92 85 98 83

TIL HVER LEILIGHET  
 PÅ FORDELING VANN  
 RØR: RØR SYSTEM

SANIPLEX FØRER  
 UTTRØK 6 STK  
 20mm/32-CU

05/0104 001

ANNEKS 2 Snitt lengde rev. 10.6.2002  
 mål 1:100 01.05.2002  
 siv. ark. Håkon Olav Holth  
 mva 935784972  
 pb.3199 Eihshenberg 0208 OSLO



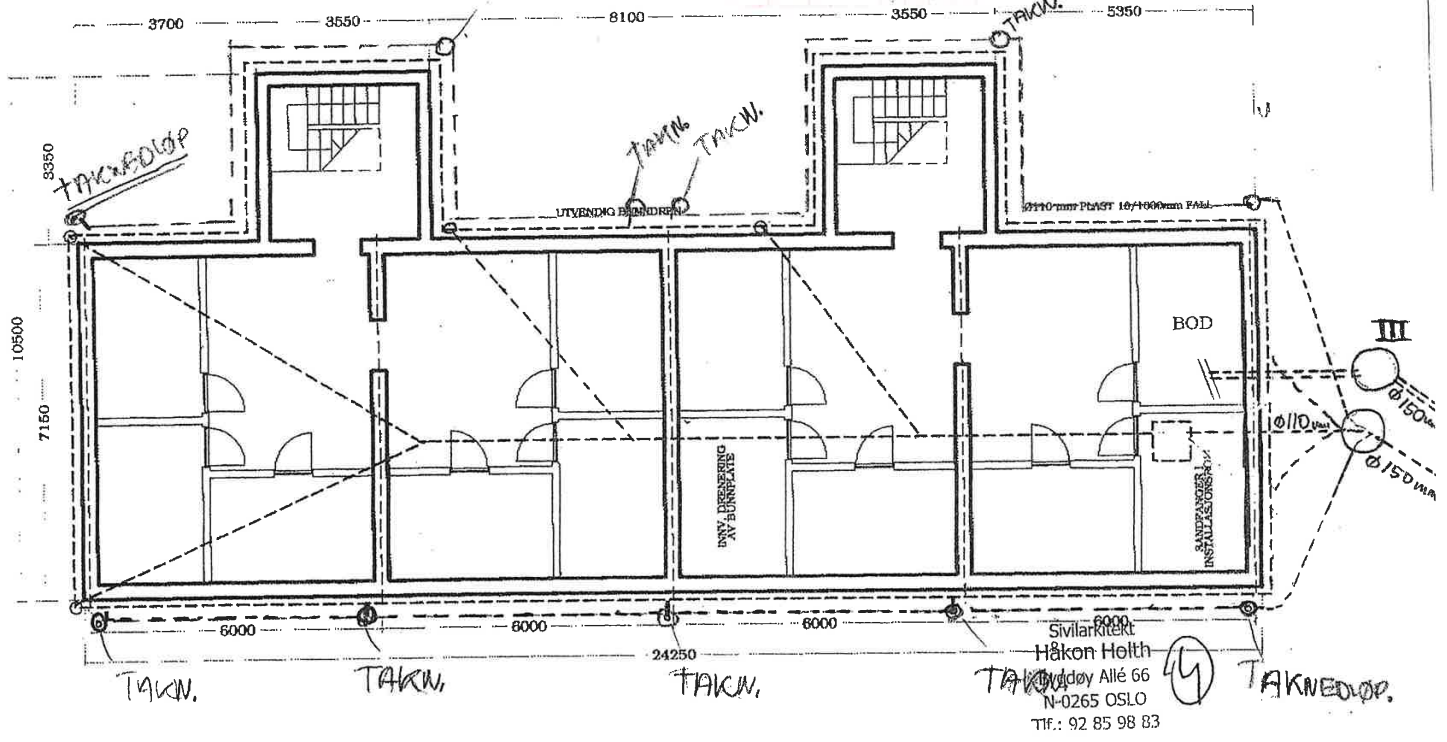
UTVENDIG BUNNDREN HAR FALL FRA HØJESTE PUNKT DIAMEN-  
 TRALT MOTSAT DRENETS SAMLEBRØNN.

FOR AT OPPTA STORE VANNMÆNGDER ER UTV: DREN TILSLUTTET  
 INNVENDIGT DREN 2 STEDER PÅ BYGNINGENS NORDLIGE LANGSIDE

ET INNVENDIGT SANNDREN ER UTFØRT TILLGJENGELIGT I BOD  
 YTTERSTE DREN ER PLASERT 1m OVER BUNNDREN M AVLØP I SAMME  
 BRØNN. UTLØP

LANDE HOTELL  
 GNR./BNR. 17  
 NORDESTER  
 ANNEKS 2 12 BOENHEIER  
 PLAN U. ETASJE  
 SPILLVANN OG  
 AVLØPSSYSTEM  
 Målestokk: 1:100  
 Dato: 11.10.01  
 Sign./Firma  
 m. utg.  
 69865 826 m 45304-22/1/1  
 OSLO 5920 99 11V Aarb24  
 Bygde  
 Håkon Olav Holth

05/0104 001



Sivilarkitekt  
 Håkon Holth  
 Bygde Alle 66  
 N-0265 OSLO  
 Tlf.: 92 85 98 83

Viking Gruppen AS  
v/Kai Bråten  
Aasletveien 25,  
  
2636 ØYER

✓ Dato: 21.12.2006  
Vår ref.: ODDJOHA  
05/04543-005  
Arkivkode: HEIGB 65/17  
Løpenum: 06/024055  
Deres ref:

## FERDIGATTEST

Vedrørende: Nytt adressertbart brannalarmanlegg. Adr. Lande H. Hotell m/anneks, Gnr./Bnr. 65/17

*Tiltakshaver:* AS Lande  
*Ansvarlig søker:* ESMI AS  
*Ansvarlig kontrollerende:* ESMI AS

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 11.01.2006.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollerklæring for utførelse er mottatt 12.12.2006.

Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesaksseksjonen har ikke foretatt befarings.

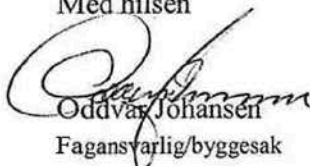
### AREALOPPLYSNINGER:

- Bruksareal m<sup>2</sup> : 0
- Tomteareal m<sup>2</sup> :

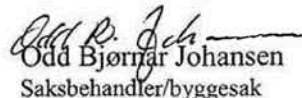
### Gebyrareal:

- Vann og avløp m<sup>2</sup> :
- Eiendomsskatt m<sup>2</sup> :

Med hilsen



Oddvar Johansen  
Fagansvarlig/byggesak



Odd Bjørnar Johansen  
Saksbehandler/byggesak

Kopi til:  
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret. - ESMI A/S, Postboks 438, 1471 Lørenskog

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**  
Storgata 51, Serviceboks  
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00  
Telefax: 61 05 09 11



Ark.

BA8 Rådgivende Ingeniører  
Postboks 2916 Solli

0230 OSLO

✓ Dato: 07.12.2006  
Vår ref.: ODDJOHA  
04/04761-018  
Arkivkode: HEIGB 65/17  
Løpenum: 06/023123  
Deres ref:

## FERDIGATTEST

Vedrørende: Ny Parkeringshus v/Lande Hotell. Adr., Nordseter. Gnr./Bnr. 65/17

**Tiltakshaver:** Lande AS  
**Ansvarlig søker:** BA8 Rådgivende Ingeniører  
**Ansvarlig kontrollerende:** Niels Syberg Bygg

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 16.08.2005.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollerklæring for utførelse er mottatt 30.11.2006.

Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakssekasjonen har ikke foretatt befaring.

### AREALOPPLYSNINGER:

- Bruksareal m<sup>2</sup> : 1230
- Tomteareal m<sup>2</sup> :

### Gebyrareal:

- Vann og avløp m<sup>2</sup> : 0
- Eiendomsskatt m<sup>2</sup> : 1230

Med hilsen

Oddvar Johansen  
Fagansvarlig/byggesak

  
Odd Bjørnar Johansen  
Saksbehandler/byggesak

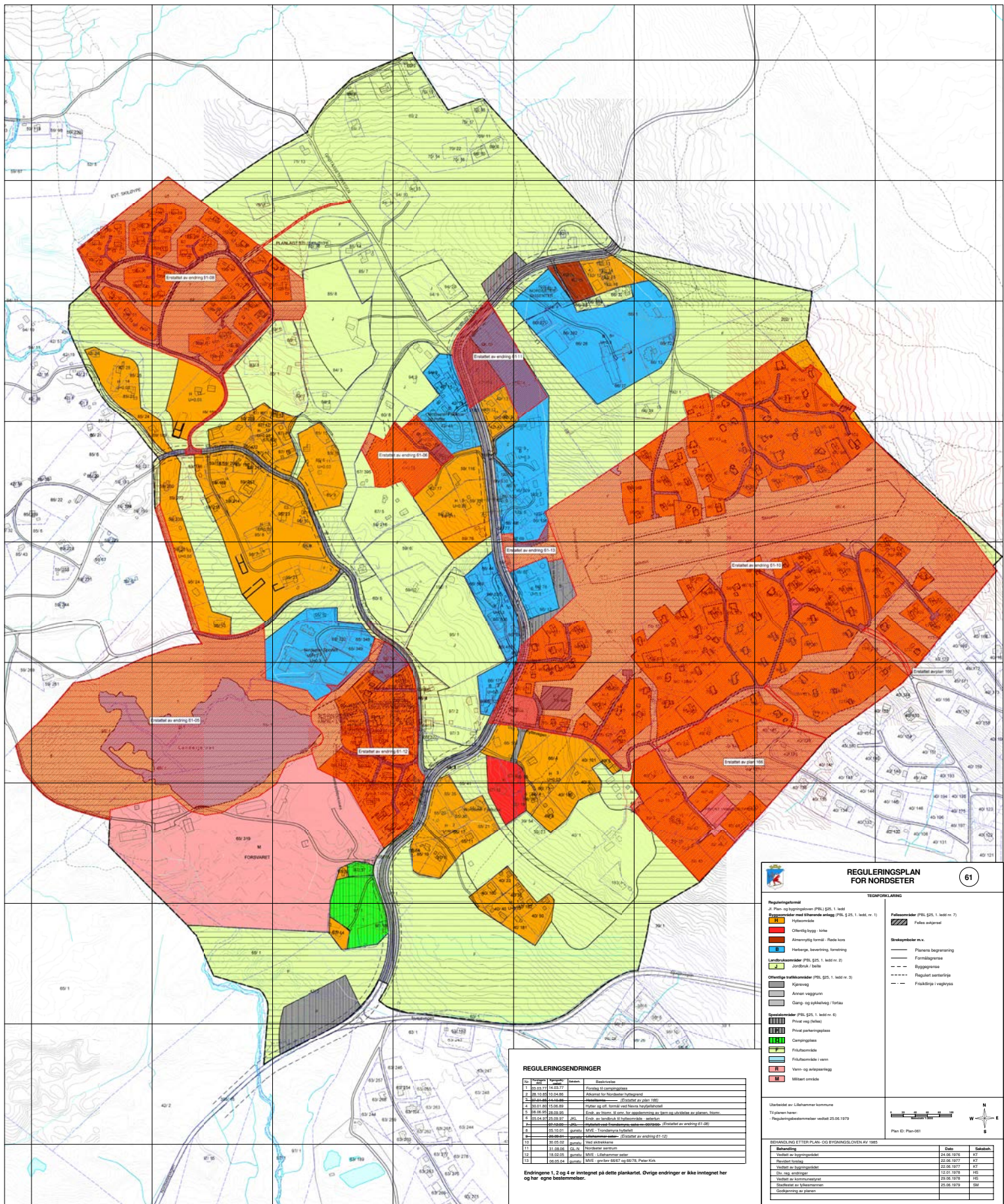
Kopi til:

Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret

BA8 Rådgivende Ingeniørfirma må sørge for at nåværende eiere får kopi av denne "Ferdigattest"

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**  
Storgata 51, Serviceboks  
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00  
Telefax: 61 05 09 11



**REGULERINGSENDRINGER**

Nr	Plan nr	Utgangspunkt	Beskrivelse
1	03.03.77	14.03.77	Parallell til campingplassen
2	03.11.03	03.04.04	Aksjonplan for helsestasjonstunet
3	03.04.04	04.04.04	Planendring av plan nr 1001
4	03.01.03	03.06.03	Hybel- og utleie-areal med leilingsforhold
5	03.08.02	03.09.04	Endr. av form. til omg. for adopsjon av barn og skillette av plan nr. 1001
6	03.04.04	03.05.04	Endr. av utleie-areal til boligformål
7	03.05.04	03.06.04	Endr. av utleie-areal til boligformål
8	03.10.01	03.01.02	MVE - Tomteplan for helsestasjonstunet
9	03.05.04	03.06.04	Endr. av utleie-areal til boligformål
10	03.05.02	03.06.02	Veil skillette
11	03.08.05	03.04.06	Tomteplan for helsestasjonstunet
12	03.05.05	03.06.05	MVE - Leilingsplaner
13	03.05.04	03.06.04	MVE - grønt areal og 50% frie tomter

Endringene 1, 2 og 4 er inntegnet på dette plankartet. Øvrige endringer er ikke inntegnet her og har egne bestemmelser.

**REGULERINGSPLAN FOR NORDSETER** (61)

TEKNOFOLJERING

**Reguleringsformål**

A. Plan- og bygningstyper (PBL §25, 1, ledd nr. 1)

**Bygninger med tilhørende utleie** (PBL §25, 1, ledd nr. 1)

- Hyttemåte
- Offentlig bygg - kiosk
- Alternativt formål - Røde kors
- Helse- og omsorgstjenesteytelse
- Jordbruk - dekke

**Offentlige trafikkområder** (PBL §25, 1, ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelveg / fortau

**Revmåteområder** (PBL §25, 1, ledd nr. 6)

- Privat og felles
- Privat parkeringsplass
- Campingplass
- Frikulturområde
- Frikulturområde i vann
- Vann- og utleieareal
- Miljøområde

**Fellestområder** (PBL §25, 1, ledd nr. 7)

- Felles areal

**Støykriterier m.v.**

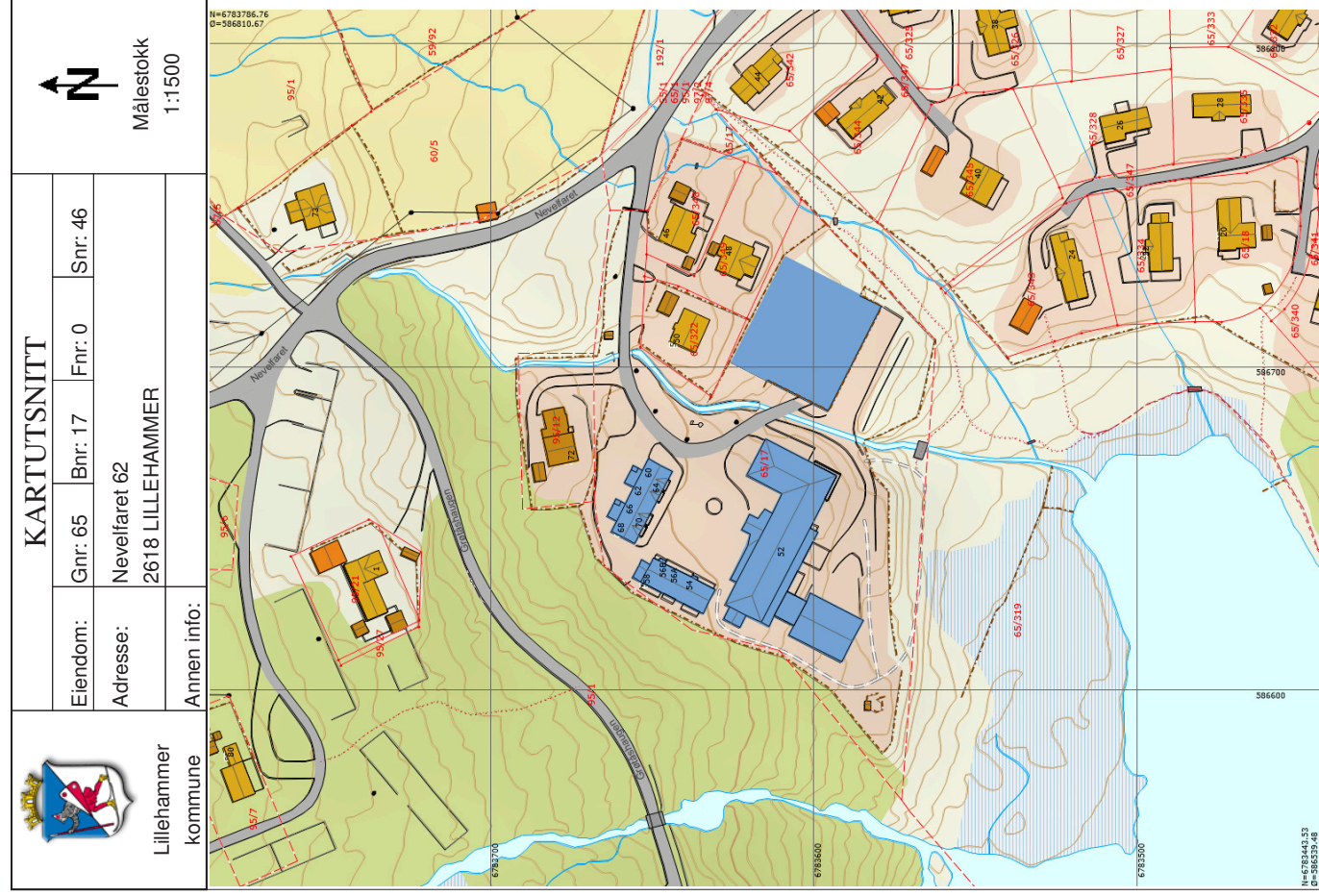
- Planens begrensning
- Famåtegrense
- Byggingsgrense
- Regulert senterlinje
- Frikultuvs vegkryss

Utstedt av: Løkkehammer kommuner  
 Tiplanen har: Reguleringsbestemmelser vedtatt 25.06.1979  
 Plan ID: Plan 001

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 1985

Vedtatt av Bygningstyper	Dato	Saksbehandler
Revidert forslag	24.06.1976	KT
Vedtatt av Bygningstyper	25.06.1977	KT
Dr. og endringer	12.01.1979	HS
Vedtatt av Kommuneplanen	22.06.1979	HS
Stadfestet av fylkesmannen	25.06.1979	SM
Godkjent av planen		





## Tegnforklaring

Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Husnummer med bokstav
Eiendom	Husnummer		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast		Skap
Trase	Flaggstang		Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur		Voll
Bygningslinje	Mønelinje		Takkant
Taksprang	Veranda		Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
Merket sti på bru	Sti på bru		Traktorveg
Merket sti	Sti		Udefinerte bygg
Bolig	Fritidsbolig		Garasje og uthus
Annen næring	Bru		Veg
Elvekant	Elv og bekk		Innsjøkant
Elv	Innsjø		Høydekurve_Lillehammer
Privatveg gatenavn	Skogsbilveg gatenavn		

---

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

<b>Opplysningene gjelder følgende eiendom:</b>							
Gårdsnr:	<b>65</b>	Bruksnr:	<b>17</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>46</b>
Adresse:	Nevelfaret 62, Lillehammer.						

### 1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest:	
Målestand:	

Kommentar:

**Lillehammer 8. juli 2024**

Med hilsen

Gerd Aasen

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

---

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	<b>65</b>	Bnr.	<b>17</b>	Festenr:		Snr.	<b>46</b>
Adresse:	Nevelfarefaret 62, Lillehammer.						

## 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 10 617,00

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. 844,00

### For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X
--	----	-------

**Lillehammer 8. juli 2024**

Med hilsen

Gerd Aasen

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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

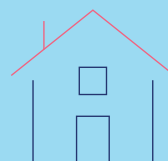
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0021/26

Adresse: Nevelfaret 62, 2618 LILLEHAMMER, gnr. 65, bnr.  
17, snr. 46 i Lillehammer kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)