PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HUSTRUBERGET 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

Reguleringsplan

Tegninger

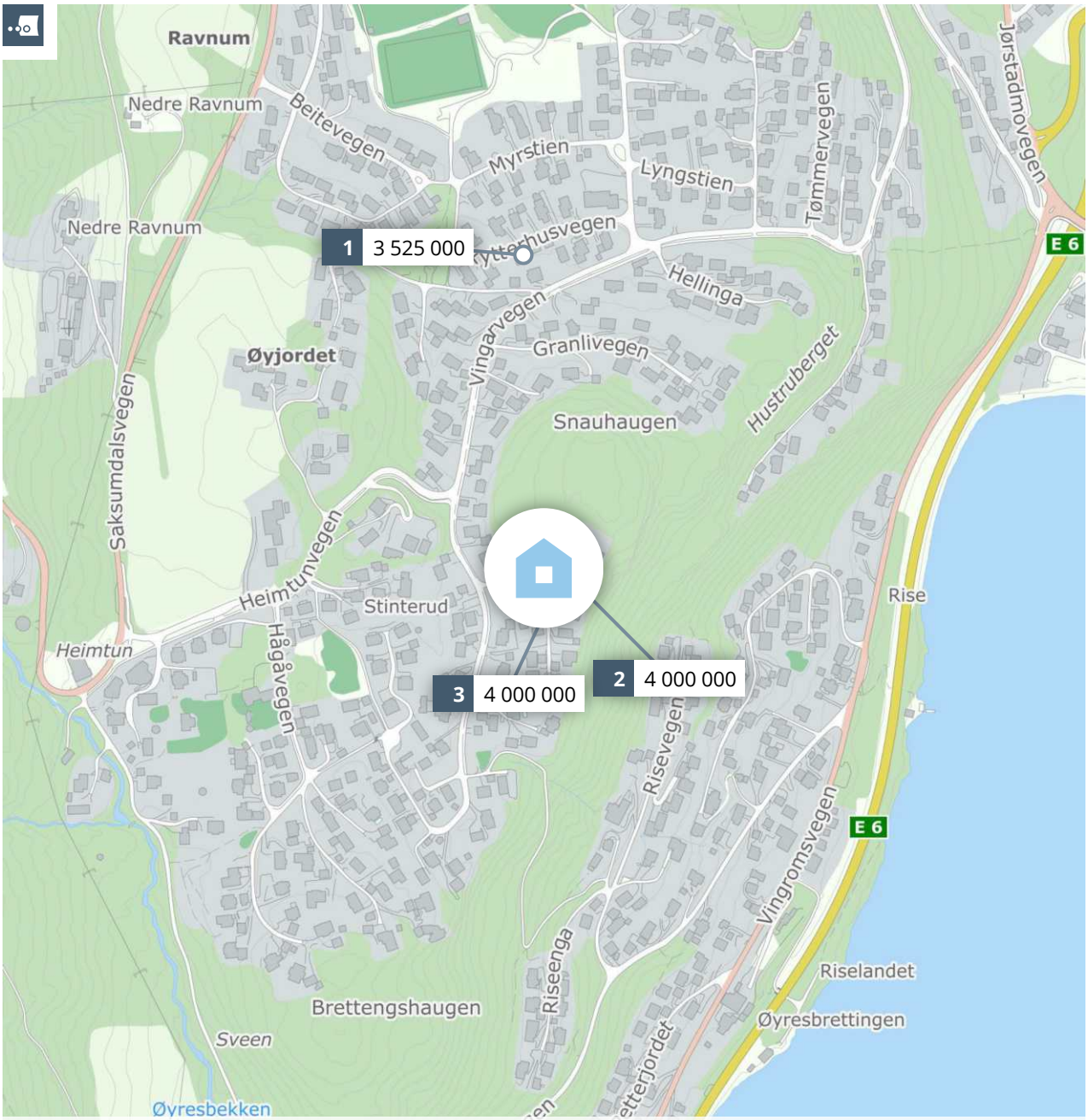
Ferdigattest/godkjenning

El-kontroll 2026

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HUSTRUBERGET 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hustruberget 8, 2608 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 30 BNR 118 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØYRE

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	28 519
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					804 m²	
Byggeår					1982	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skytterhusvegen 8				30.10.2024	3 500 000	**3 525 000**	0	3 525 000	**27 115**
	130 m²	2002	648 m²	2 sov						
2	Hustruberget 12				03.02.2025	4 100 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**22 599**
	177 m²	1981	774 m²	4 sov						
3	Hustruberget 10				20.03.2025	4 200 000	**4 000 000**	-	4 000 000	**25 157**
	159 m²	1985	809 m²	4 sov						

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Vingnes i Lillehammer kommune. Området er stille og rolig, bestående av eneboliger og tomannsboliger. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Vingar barneskole og Vingar barnehage. Det er også gangavstand til Steinerskolen på Lillehammer og Steinerskolen sin barnehage.

Eiendommen ligger høyt og fritt med nydelig utsikt over Mjøsa og Lillehammer. Solrikt beliggende i rolige og fredelige omgivelser, med sol på sommeren fra ca. kl 0500 til ca. kl 2100. Solgang ved vintersolverv opplyses å være ca. 4 timer (fra ca 10-14). Barnevennlig område i en blindveg.

Inneholder i underetasjen:
vf, vaskerom, bad, soverom, stue/soverom, 2 boder.

Inneholder 1. etasje:
kjøkken, spisskammers, stue/spisestue, tv-stue, soverom, bad.

Eiendommen anses som et attraktivt og lettsolt objekt i dagens lokale boligmarked.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

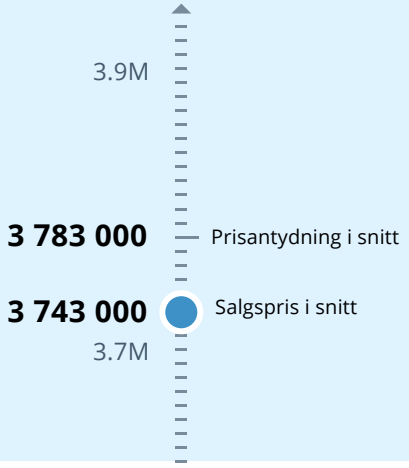
Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ØYRE grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i ØYRE grunnkrets siste 12 mnd

16
eneboliger solgt

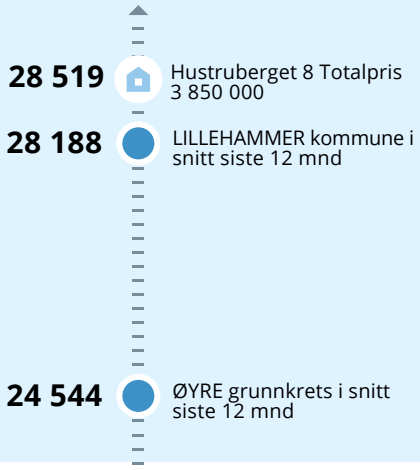


Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Enebolig

Hustruberget 8, 2608

LILLEHAMMER kommune

gnr. 30, bnr. 118

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22735-1000 **Eiendomsverdi ref nr:** GO3928

Foretak: BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING **Takstingeniør:** Anders Brusveen

Medlem av NITO

D ENERGIMERKE

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.

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING

Utfører oppdrag innenfor byggrådgivning og taksering, tilstandsrapporter, verdivurdering, verditaksering, energimerking, reklamasjonsrapporter, taksering/reklamasjon byggningsskader, taksering skader på innbo og løsøre, TG registrering antikvariske bygninger.
For å kunne være tilsluttet NITO`s fagnettverk TAKST, må takstingeniøren være medlem av hoved-NITO som forbund. Takstingeniøren må ha en relevant faglig bakgrunn kombinert med godkjent takstutdanning og/eller tilsvarende utdanning på fagskole- eller høyskolenivå. Andre utdanninger blir vurdert individuelt. Videre forutsettes det at takstingeniøren er tilknyttet et registrert foretak, samt etterlever fagnettverkets etiske retningslinjer. Arbeid med ulike oppdrag skal gjenspeile god fagkunnskap, troverdighet og tillit. Bred erfaring fra privat næringsliv og offentlige virksomheter innenfor brannvern, bygningsfaget, byggeledelse, driftsledelse, produksjonsplanlegging, prosjektledelse, forebyggende arbeid og internkontroll mm.



Rapportansvarlig

Anders Brusveen
Uavhengig Takstingeniør
to-brusv@online.no
917 93 533

Medlem av

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING
Sagringen 3
2819 GJØVIK

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING
Sagringen 3
2819 GJØVIK

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Normalt vedlikeholdt enebolig i område regulert til boligformål.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

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.
Det er takstein på den ene boden og metallplater på tilbygg mot nord.
Takrenner, taknedløp og beslag i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Takstoler fra byggeåret, ingen tegn til svekkelser.
NorDan trevinduer med 3-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk.
Trapper utført i treverk.
Tomten bærer preg av kontinuerlig vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Det er furugulv i stue som er overflate behandlet. Vinylbelegg på bad og vaskerom, fliser i dusjnisje bad 1. etasje. Teppe og vinyl belegg på andre rom. Murgulv på boder i underetasje. VF underetasje har flisgulv.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er trebjelkelag.
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Tretrapp som er lakkerte på vanger og rekkverk. Mangler håndløpere på motsatt side av rekkverk.
Heltre ramtre dører som er malt.
Boligen framstår som godt vedlikeholdt innvendig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk, men det er ikke observert fukt eller lekasjer på befaringstidspunktet
Ved rivinng av eldre våtrom må det på generelt grunnlag påregnes skjulte feil i konstruksjoner og kostnadsestimatet kan derfor avvike noe

Vaskerom
Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk, men det er ikke observert fukt eller lekasjer på befaringstidspunktet
Ved rivinng av eldre våtrom må det på generelt grunnlag påregnes skjulte feil i konstruksjoner og kostnadsestimatet kan derfor avvike noe.

Bad
Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk.
Målingen ble foretatt på bakside av dusjnisje på badet, dusjnisjen er belagt med fliser.
Det var ingen utslag på fuktmålingen i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk fra vifte over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør innvendig, ca. halvparten av rørene ble skiftet i 2023.
Vannledning fra utvendig påkoblings punkt er galvanisert rør.
Avløpsrør fra byggeåret
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.
Varmepumpe er montert i stue.
Sentralstøvesuger
Elektrisk anlegg er utført med hovedsaklig åpent anlegg fra byggeåret. Sikringsskap har automatsikringer fra 2012.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmur er synlig i deler av underetasjen. Utvendig grunnmur er begrenset synlig pga terreng og veranda. Der overflater er synlige for vurdering er det tilsynelatende ingen tegn til problemer.
Steinmur langs adkomst til hovedinngang og i nedre del av hage.
Skrånende tomt med plen og beplantning. Biloppstillingsplass for to biler.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, målinger bør gjennomføres for å kunne bekrefte at man ligger under grenseverdiene for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

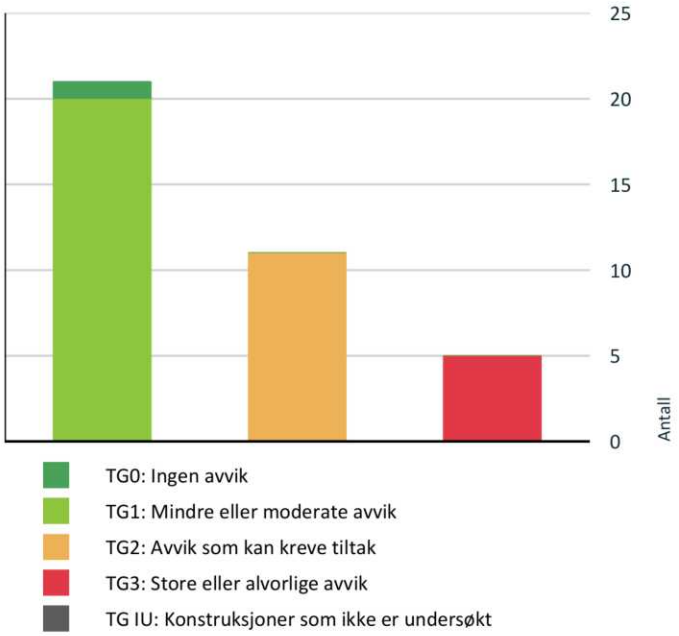
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

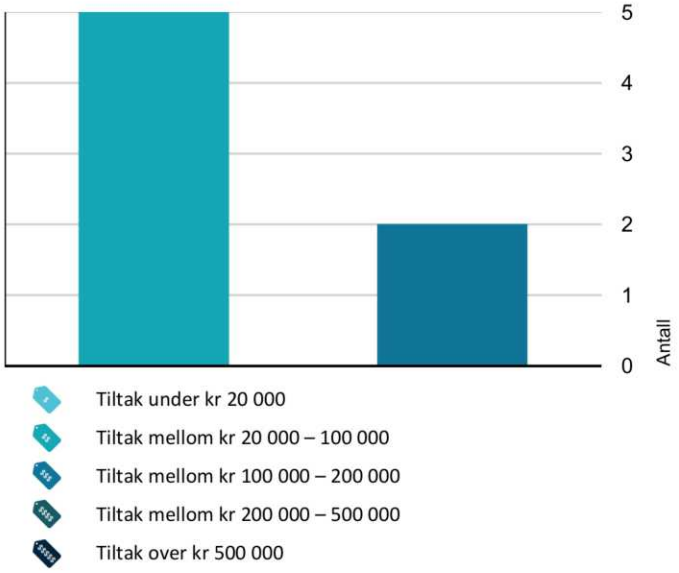
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING
Sagringen 3
2819 GJØVIK

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING
Sagringen 3
2819 GJØVIK

Medlem av NITO

Boligens energimerking

Beskrivelse

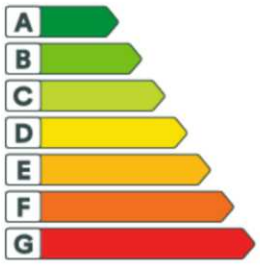
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er
boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for
den aktuelle bygningstypen. Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en
bygnings energieffektivitet.

I følge Gudbrandsdal energi var det et forbruk på ca. 15000 KWh i 2024 og 2025

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Tilbygg / modernisering

2020	Isolering	Etterisolert loft, ikke over soverom/kontor

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.
Det er takstein på den ene boden og metallplater på tilbygg mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, taknedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere mangler på tak. Det er krav til snøfangere i Norge dersom snø og is kan rase ned fra taket og skade personer, dyr eller eiendom. På tak med takplater eller glatt takstein er det ofte nødvendig med snøfangere uansett vinkel. Ru takstein eller takpapp krever som regel snøfangere ved takvinkler på 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler fra byggeåret, ingen tegn til svekkelser.

Tilstandsrapport

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er inspisert fra loft. Gamle fuktmerker er registrert, rundt pipe på loft. Dette er utbedret med nytt beslag rundt pipe. Ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadene er utbedret i følge eier.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

NorDan trevinduer med 3-lags isolerglass. Glass i stuevindu mot sør/vest er skiftet i 2016.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme. Det var ingen indikasjoner på punkteringer på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

Med tanke på alder må utskifting påregnes selv om det ikke er observert skader utover normal slitasje ift alder ved befaring. TG er satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongdør skiftet i 2023.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper utført i treverk.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomten bærer preg av kontinuerlig vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er furugulv i stue som er overflate behandlet. Vinylbelegg på bad og vaskerom, fliser i dusjnisje bad 1. etasje. Teppe og vinyl belegg på andre rom. Murgulv på boder i underetasje. Det er fliser på gulv i VF underetasje.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er trebjelkelag.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I underetasje er det peis med peisinnsats fra 1996 og rentbrennende vedovn som ble montert i 2022.
Det ble gjennomført branntilsyn i 2025, dette tilsynet avdekket ikke avvik eller anmerkninger.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt, se bilder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Selv med utvendige fuktsikrings tiltak kan gamle fundamenter stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelig å utbedre. Tilstandsgrad er valgt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp som er lakkerte på vanger og rekkverk. Mangler håndløpere på motsatt side av rekkverk.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre ramtre dører som er malt.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen framstår som godt vedlikeholdt innvendig.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk. På befarings tidspunktet er det i følge eier ikke registrert problem med skader pga fuktighet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En oppgradering av våtrommet vil være nødvendig for at dette skal tilfredsstille dagens krav og framtid bruk. Ved å følge våtromsnormen vil man automatisk oppfylle gjeldende krav(TEK 17)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er ansett som klart for renovering og hulltaking er derfor ikke utført. Ved rivinng av eldre våtrom må det på generelt grunnlag påregnes skjulte feil i konstruksjoner og kostnadsestimatet kan derfor avvike noe

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Våtrommet må restaureres iht dagens krav og med materialer som er beregnet for våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk. På befarings tidspunktet er det i følge eier ikke registrert problem med skader pga fuktighet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommet tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommets er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen i rommet.

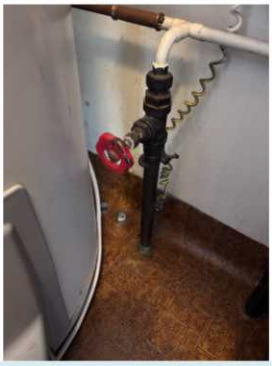
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En oppgradering av våtrommet vil være nødvendig for at dette skal tilfredsstille dagens krav og framtid bruk. Ved å følge våtromsnormen vil man automatisk oppfylle gjeldende krav(TEK 17)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er ansett som klart for renovering og hulltaking er derfor ikke utført. Ved rivinng av eldre våtrom må det på generelt grunnlag påregnes skjulte feil i konstruksjoner og kostnadsestimatet kan derfor avvike noe.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må restaureres iht dagens krav og med materialer som er beregnet for våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk. På befarings tidspunktet er det i følge eier ikke registrert problem med skader pga fuktighet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En oppgradering av våtrommet vil være nødvendig for at dette skal tilfredsstille dagens krav og framtid bruk. Ved å følge våtromsnormen vil man automatisk oppfylle gjeldende krav(TEK 17)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målingen ble foretatt på bakside av dusjnisje på badet, dusjnisjen er belagt med fliser.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning skiftet i 2012. Ny platetopp(induksjon) montert i 2026.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk fra vifte over komfyr.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør innvendig, ca. halvparten av rørene ble skiftet i 2023. Vannledning fra utvendig påkoblings punkt er galvanisert rør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" gir automatisk TG2

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeåret

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i stue.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 l.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvesuger, motor på denne ble skiftet i 2016.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er utført med hovedsaklig åpent anlegg fra byggeåret. Sikringsskap har automatsikringer.

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.
   2012 Det ble skiftet til automatsikringer, men ikke total rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeidet er utført Lillehammer Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det meste av el-anlegget er fra byggeåret, men med fornyelser i sikringsskap(automatsikringer). På befarings tidspunktet er det ingen indikasjoner eller opplysninger om feil på det elktriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er synlig fjell på deler av tomta, men i selve byggegropa er er det steinfylling på fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er synlig i deler av underetasjen. Utvendig grunnmur er begrenset synlig pga terreng og veranda. Der overflater er synlige for vurdering er det tilsynelatende ingen tegn til problemer.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier



Grunnmur øst

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Steinmur langs adkomst til hovedinngang og i nedre del av hage.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med plen og beplantning. Biloppstillingsplass for to biler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På nordsiden av huset er det minimalt med fall fra grunnmur, og risiko for at vann fra ovenfor liggende terreng kan skade grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt fall på minimum 1:50 (2 cm per meter) bort fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter. Det er viktig at dette ivaretas for å hindre at overflate vann fra ovenforliggende terreng ikke kommer i kontakt med grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra alder på anlegget så er det viktig at anlegget overvåkes. Ved merkbart trykkfall i vanntilførsel må fagpersonell kontaktes for vurdering av årsak. Ved gjentagende tilstopping i avløpsrør må fagpersonell kontaktes for vurdering av årsak.

TG 1 Andre tomteforhold

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

Tilstandsrapport

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



⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, målinger bør gjennomføres for å kunne bekrefte at man ligger under grenseverdiene for radon.

Vurdering av avvik:

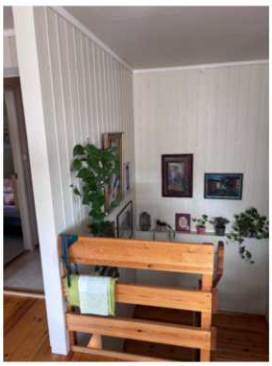
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpning i rekkverk innv. trapp. Åpning mellom trinn i innvendig- og utvendig trapp. Håndløper bør monteres i innvendig- og utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Radonmålinger bør gjennomføres. Tiltak ift innvendig trapper og utvendige trapper børgjennomføres.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lager div. innbo og løsøre

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse
Lagerrom mm

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/134 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 3 Bod, Stue m/trapp, Kjøkken, Gang

Andre bygg: Bod, Bod, Bod
Bruksareal andre bygg: 88 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hågåvegen 46 ,2608 LILLEHAMMER 132 m² 1938 4 sov	12-05-2025	4 550 000	**4 430 000**		4 430 000	**33 561**
2	Øyrevegen 12 ,2608 LILLEHAMMER 147 m² 1955 4 sov	09-02-2025	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**25 850**
3	Hustruberget 10 ,2608 LILLEHAMMER 159 m² 1985 4 sov	19-03-2025	4 200 000	**4 000 000**		4 000 000	**25 157**
4	Hustruberget 9 ,2608 LILLEHAMMER 212 m² 1985 4 sov	21-03-2023	5 200 000	**5 200 000**		5 200 000	**24 528**
5	Hustruberget 9 ,2608 LILLEHAMMER 212 m² 1985 4 sov	22-11-2022		**5 200 000**		5 200 000	**24 528**
6	Vingarvegen 31 ,2608 LILLEHAMMER 254 m² 2004 5 sov	23-04-2025	6 900 000	**6 900 000**		6 900 000	**23 000**
7	Hustruberget 12 ,2608 LILLEHAMMER 158 m² 1981 4 sov	02-02-2025	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**22 599**
8	Vottestadvegen 120 ,2608 LILLEHAMMER 179 m² 1992 2 sov	24-12-2025	4 000 000	**4 000 000**		4 000 000	**21 858**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer	Kr.		6 117
Offentlige avgifter og eiendomsskatt	Kr.		17 620
Eiendomsskatt	Kr.		4 692
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Varmepumpe og sentralstøvesuger	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 600 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 650 000**

Kommentar
Tomteverdien er beregnet verdi for tomten slik den framstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet og størrelse. Normal tomtekostnad fremkommer ves å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet, som i dette tilfelle er unikt for området.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 250 000**

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING
Sagringen 3
2819 GJØVIK

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

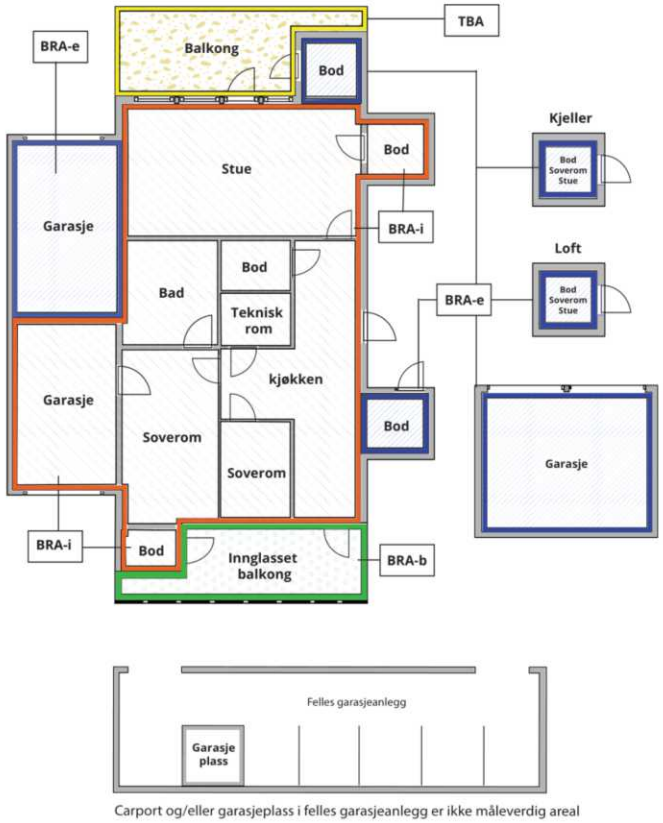
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	63	15		78	30
Etasje	71			71	
SUM	**134**	**15**			**30**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Bod, bod 2/matkjeller	
Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, soverom, bad, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Bod

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

Romfordeling

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63	15		78	
SUM	**63**	**15**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING
Sagringen 3
2819 GJØVIK

Medlem av NITO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Anders Brusveen	Takstingeniør
	Ivar Engan Skei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	30	118	0	0	804 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hustruberget 8

Hjemmelshaver
Engan-Skei Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom som ligger på Vingnes på vest siden av Mjøsa., 3 km fra Lillehammer sentrum, med fantastisk utsikt og solrik beliggenhet.. I nærområdet er det barnehage, skole, nærmiljøanlegg og KIWI butikk. Bybuss med stoppested i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Vingarvegen har eiendommen adkomst via Hustruberget, begge er kommunale veger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Plen. Beplantning. Treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst eiendomstomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	79832		4 740 000	6 117

Kommentar
Standard fullverdi, inkl. sopp, råte, skadedyr

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energiatest			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2025)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Hustruberget 8, 2608 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274484**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12842570**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **118**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 318 kWh**

Hustruberget 8, 2608 LILLEHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hustruberget 8, 2608 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

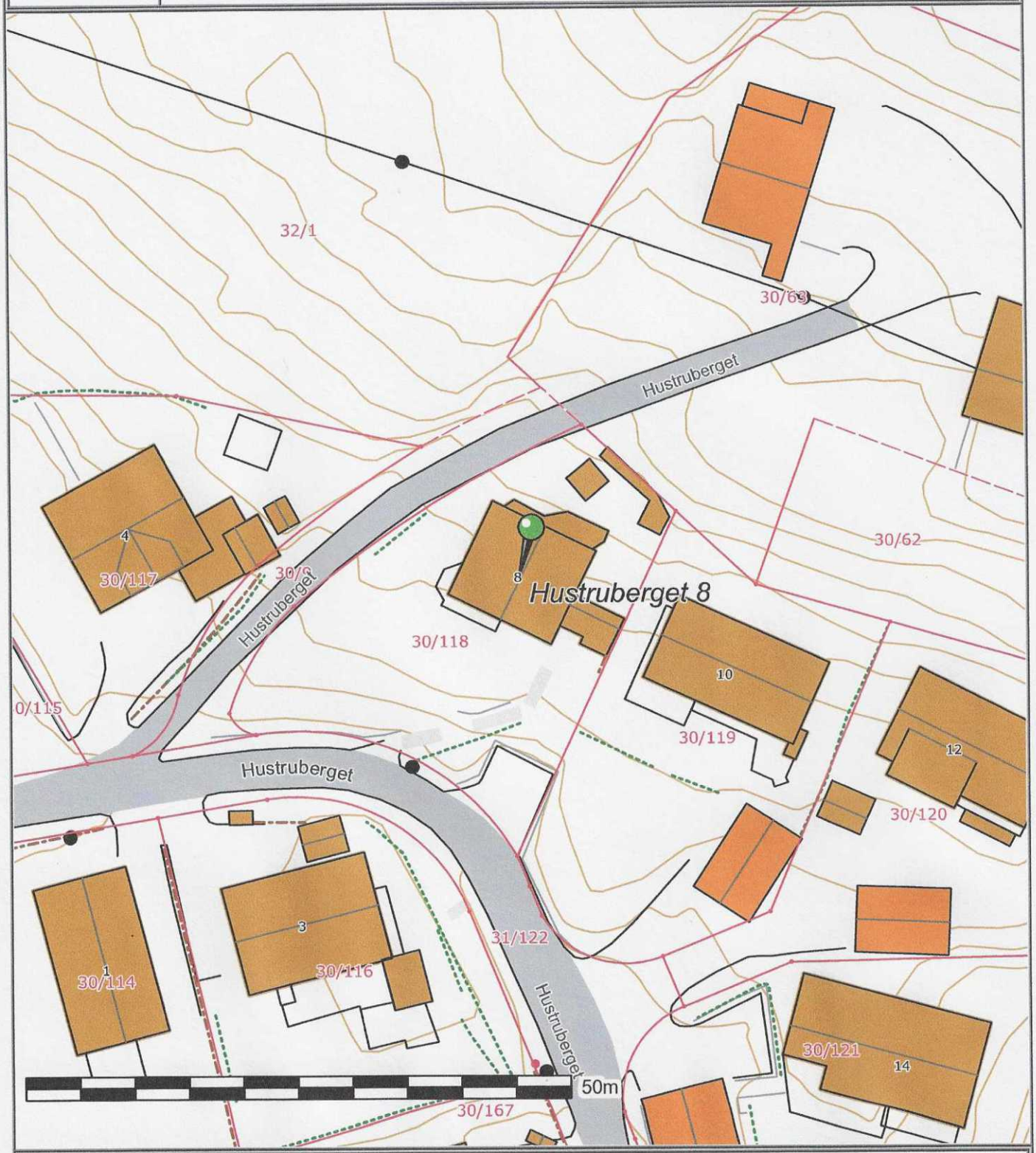
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 118	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hustruberget 8			
Hj.haver/Fester:	Ivar Engan Schei			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 5/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260052

Selger 1 navn
Ivar Engan-Skei

Gateadresse
Hustruberget 8

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: klp

Polise/avtalenr.: 79832

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260052

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegging av vannledning etter brudd under badegolv
Arbeid utført av	Medby as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utbedring av vannlekkasje under badegolv
Arbeid utført av	Medby as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har ikke hatt problemer, observert eller kjent noe lukt som indikerer fuktighet i underetasjen, men tilstandsrappoprten viser målt fuktighet ved såle for vegg mot nord.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utetthet ved pipe som er utbedret ved nytt pipebeslag

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

Beskrivelse	Svinnsprekker i bakvegg (leca-grunnmur)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forekommet mus på loft

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Automatsikringer og el-kontroll i 2026
Arbeid utført av	Lillehammer Elektro

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	El-kontroll av ELEKTROSAFE 22.4.2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260052

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vedlikehold av bygningen med bl.a. fornyelse av takpapp

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

Beskrivelse	Utvidelse i 1. etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Lillehammer kommune 19.10.88

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

Beskrivelse	Tilstandrapport av 8.4.26 utført av Brusveen byggrådgiver og taksering

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

Document reference: 55260052

Tilleggskommentar

Skade på golvbelegg under seng på soveropm i 1.etg. Manglende golvbelegg under skap på et soverom i U.etg. Dusjarmatur i U.etg. fungerer ikke helt optimalt. Tidvis noe knirk i golv i badegolv 1.etg. Sprekk i avløpsrør i bod U.etg. Tettet, men bør utbedres ved framtidig renovering av bad 1. etg. Persienner for soverom i U. etg går trekt ved opptrekk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ivar engan skei	ba9d15c2c05aa812c25c0726aaf8552413b7ea16	05.05.2026 16:07:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260052

- 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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.02.2026 09:07

Eiendom 3405-30/118

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Hustruberget 8	2608 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Engan-Skei Ivar Hustruberget 8 2608 Lillehammer	251248	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Engan-Skei Ivar Hustruberget 8 2608 Lillehammer	251248	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.02.2026 09:07

Eiendom 3405-30/118 Tomt 8 stinterud

Bruksnavn	Tomt 8 stinterud				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.04.1980	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	804,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	30	Beregnet areal	804	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	118	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hustruberget 8	2608 Lillehammer	Øyre	Vingar	Vingrom

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.04.1980	Kart- og delingsforretning	3405-30/9	Avgiver	-804,8
		3405-30/118	Mottaker	804,8
01.01.2020	Omnummerering	3405-30/118	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	12842570			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	135/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	135/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	80/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	135	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

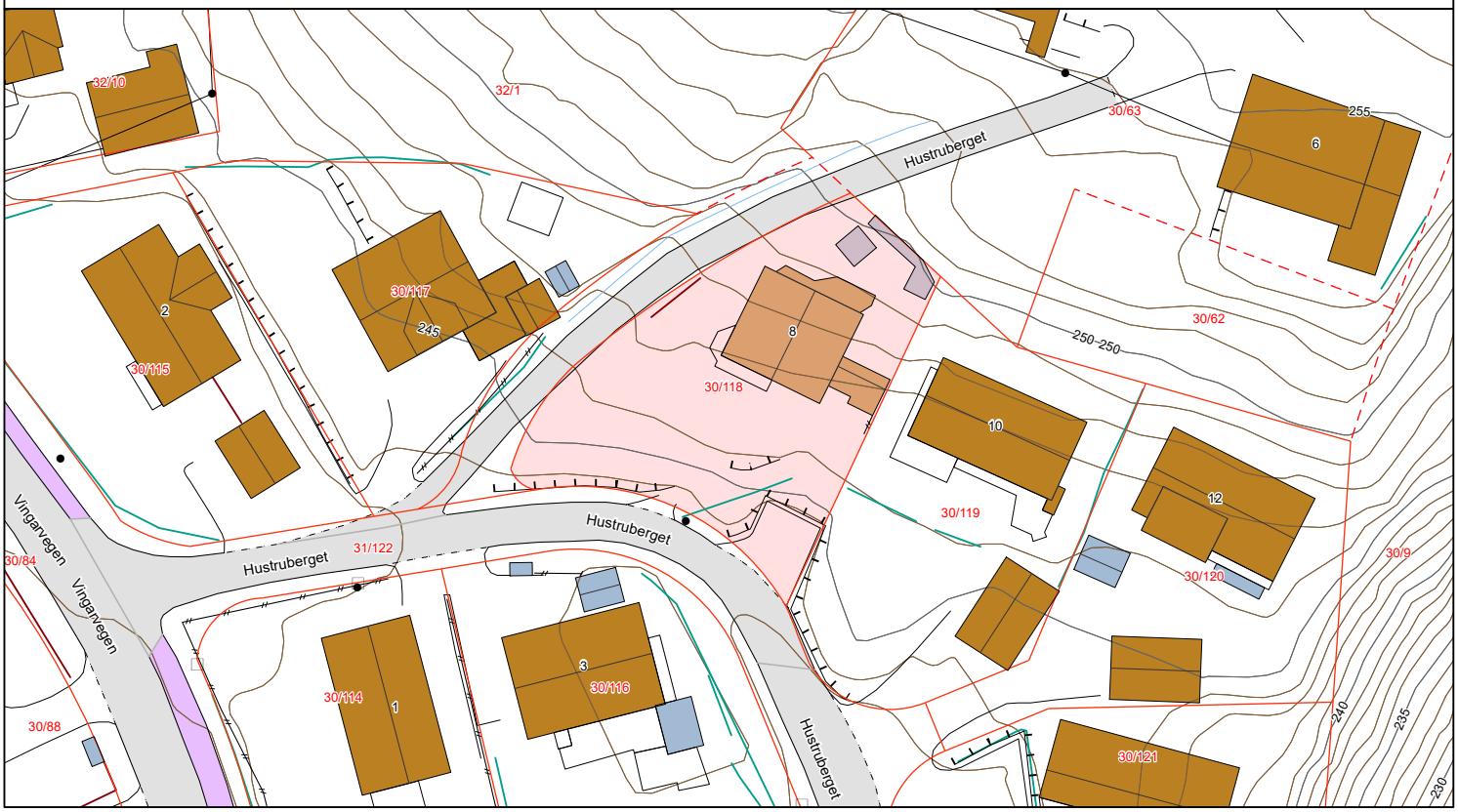
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	70/0	0/0	70/0
U01	Underetasje	0	65/0	0/0	65/0

Oversiktskart

Adresse: **Hustruberget 8, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/30/118/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 804 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.02.2026

N



Matrikkelkart

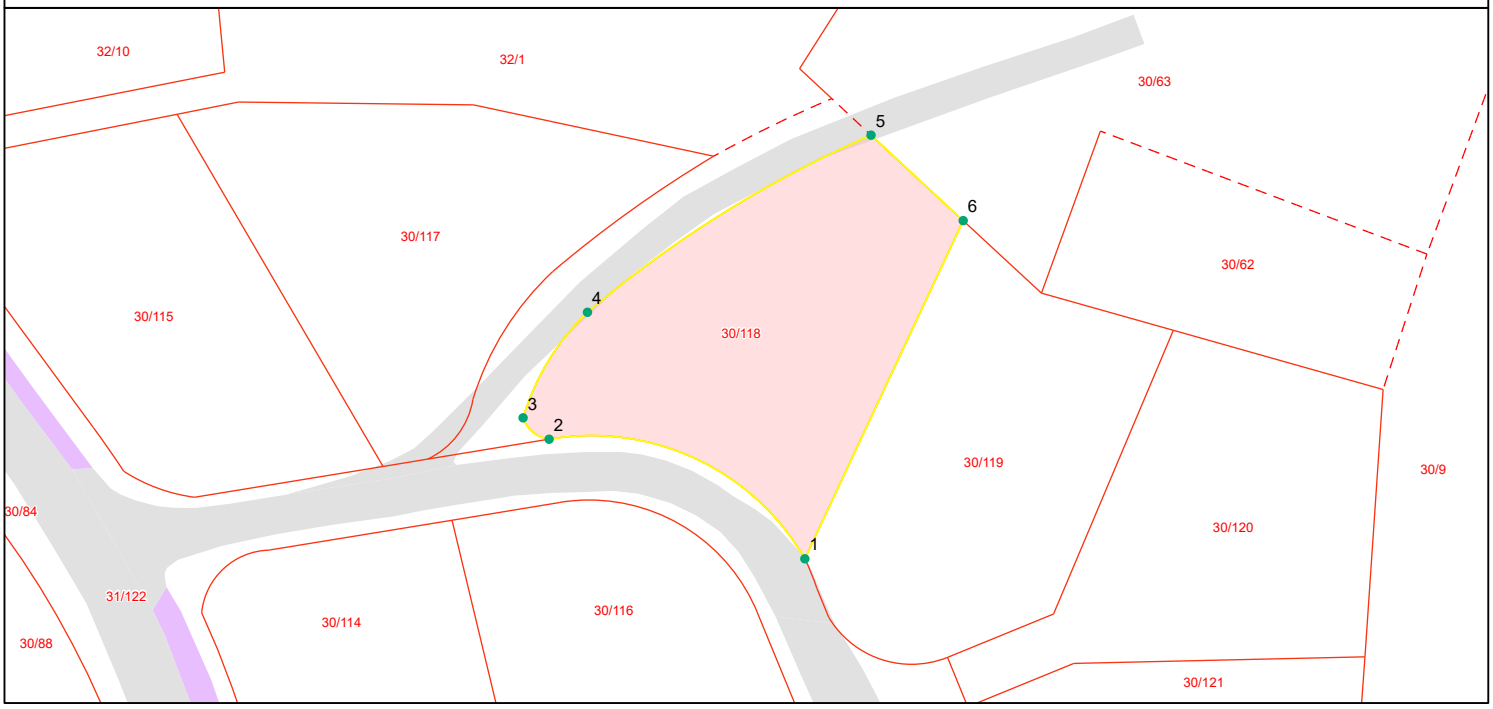
Adresse: **Hustruberget 8, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/30/118/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 804 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 804 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774916.35	577225.68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.09	23.002
2	6774927.53	577201.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.32	3
3	6774929.53	577199.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.69	22.501
4	6774939.4	577205.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.36	107.524
5	6774955.96	577231.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.75	0
6	6774947.97	577240.46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	34.93	0

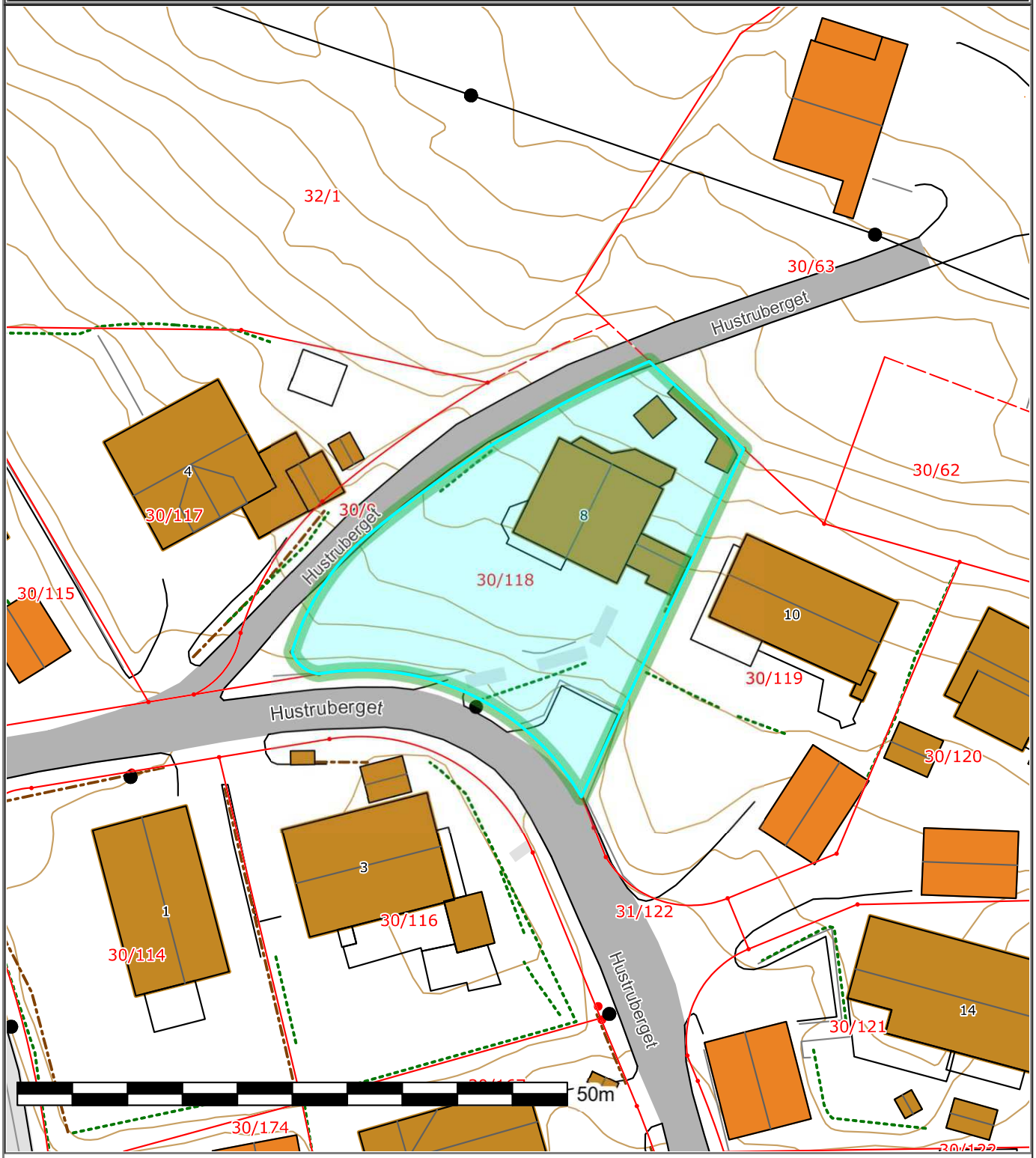
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 118	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hustruberget 8, 2608 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	ENGAN-SKEI IVAR, HUSTRUBERGET 8, 2608 LILLEHAMMER			

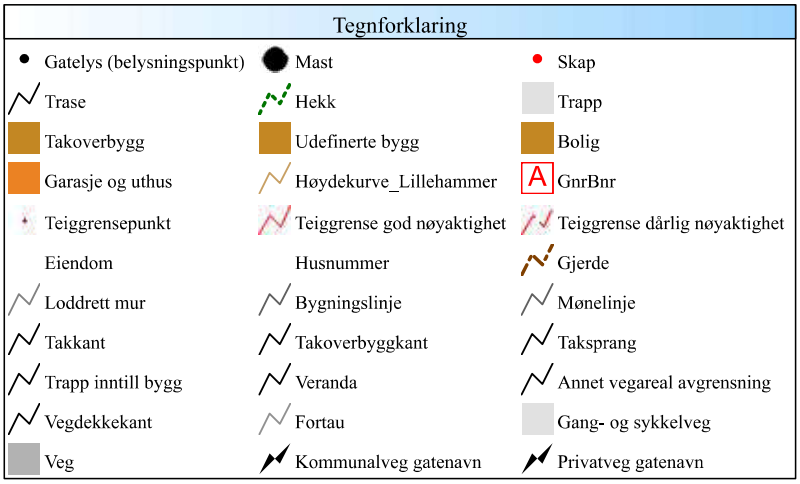
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 20/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Ordre: **86942**

Eiendom: **3405-30/118/0 Andel 0**
Hustruberget 8
2608 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.02.2026 10:37:

Under behandling

Privat avkjørsel til eiendom. Hustruberget er privat veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 20.02.2026 13:44:

Levert til kunde

Privat avkjørsel til eiendom. Hustruberget er privat veg.

Ordre: **86942**

Eiendom: **3405-30/118/0 Andel 0**
Hustruberget 8
2608 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.02.2026 10:49:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.02.2026 11:20:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Andre
- Brønn
- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Sprinkleranlegg
- Stakerør
- Svømmebasseng
- Andre punkt

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.02.25

Sign: RHO

Målestokk 1:500

Lillehammer kommune gjør oppmerksom på at beliggenhet og høyder må opptattes som orienterende.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**30**	Bruksnr:	**118**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hustruberget 8, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 24. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**30**	Bnr.	**118**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Hustruberget 8, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 22 314,54

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 4 692,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 24. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **86942**

Eiendom: **3405-30/118/0 Andel 0**
Hustruberget 8
2608 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.02.2026 09:34:

Under behandling

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende" i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-035-02 - Bebyggelsesplan for felt 12». Arealformål «Bolig». Feltnavn 12
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan

035

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VINGNES - ØYRE I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art og utnyttelsesgrad innen de enkelte delområder er fastsatt i planen og vedtektene.

Utnyttelsesgrad for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

På eneboligtomtene plasseres bebyggelsen som vist på planen. Utnyttingsgrad for eneboligtomt, forholdet mellom brutto golvareal og netto tomt, er 0,15.

§ 3

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelsesplan for et delområde før de enkelte byggemeldingene behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.

Bebyggelsesplanene skal også omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering m.v.

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 4

a. Tillatt antall etasjer er vist på reguleringsplanen. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6 m, for 1-etasjes hus 3,5 m.

b. Hvor terrenget ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate innredet for beboelse i i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

c. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som referer seg til gatens nivå.

§ 5

a. Bygninger med sadeltak skal ha takvinkel 22 grader.
Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at det gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Det tillates i alminnelighet ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 6

Butikker utover det som er vist på planen, tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende eller for trafikken.

§ 7

Garasjer og / eller uthus skal godkjennes av bygningsrådet og plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med bolighuset.

§ 8

a. Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurenes høyde.

b. Bestående vegetasjon bør søkes bevart.

c. På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann etc.

§ 9

a. Det skal innen hvert delområde for boligbebyggelse reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet og biloppstillingsplasser etter bygningsrådets bestemmelse. Også for de øvrige byggeområder skal garasjer og parkeringsplasser anordnes etter bygningsrådets bestemmelse.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet.

c. Garasjen bør anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer bør plasseres i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

§ 10

Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve:

a. At det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

b. At felles anlegg (lekeplasser, gangveger m.v.) innen de enkelte delområder er opparbeidet.

§ 11

a. De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling.
Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

Området innenfor den angitte frisiktsone i vegkryss tillates ikke utformet eller nyttet slik at den fri sikt i krysset hindres.
Innen frisiktsonen skal terrenget ikke ha større høyde enn maksimum 0,5 m over de tilst¢tende vegbaner, og all vegetasjon må holdes under dette nivå.

Gjerdelinje langs veg begrenses av frisiktsonen. Enhver form for opplag eller parkering er ikke tillatt innenfor frisiktsonen.

b. For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke,
kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 12

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farge og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 14

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen, er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

---------- ♠ ----------

Stadfestet av fvlkesmannen den 21.03.1974



BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 12 I PLANOMRÅDET VINGNES-ØYRE

DATO		TEGN
4. 1. 79	FORSLAG	H.C.F.
22. 2. 79	RETTET	H.C.F.
31. 10. 79	JUSTERT REG. GRENSE	H.S.
	Korrigert grense mot veg i sør-vest i samsvar med reguleringsendring av 10. 7. 1975 j. ¼. 2. 80	

AREALSYMBOLER:

- AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE
- PRIVAT FELLESAREAL (ADKOMSTVEG)
- OFF. FRIAREAL (LEKEPLASS)
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK /ADKOMST
- AREAL FOR TRAFIKKFORMÅL
- AREAL FOR OFF. BEBYGGELSE

BYGNINGSSYMBOLER:

- BOLIGBYGG
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

GRENSESYMBOLER:

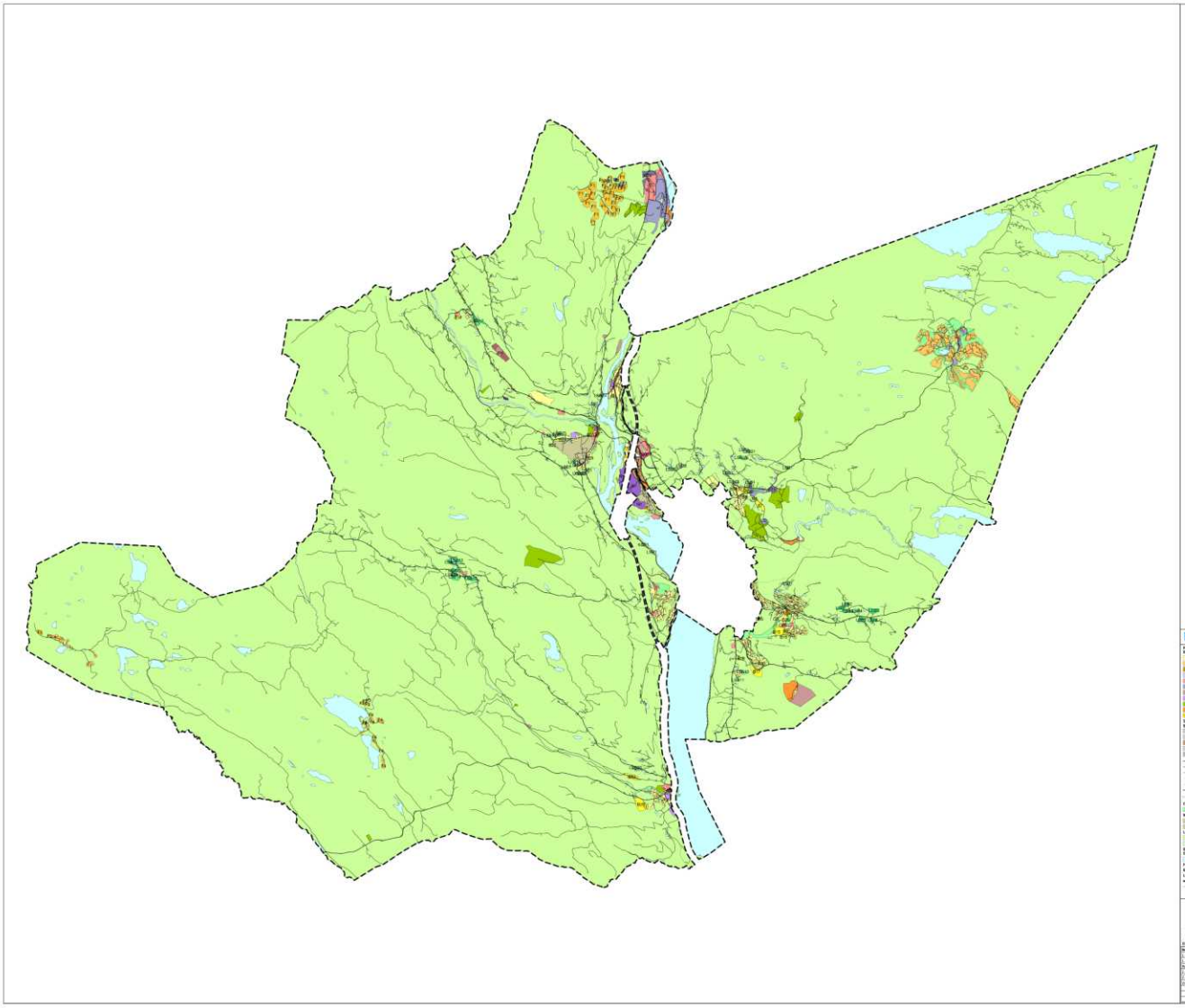
- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGT TOMTEGRENSE

M=1:1000

N

BYPLANKONTORET I LILLEHAMMER

DEN 4. JANUAR 1979



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og overnatting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområder
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
- Veg
- Bane (inkludert knyttet banetomt)
- Lufthavn
- Parkering
- Kjørevei - På bakken
- Sykkelveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang-/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Kjørevei

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Andre typer militære formål
- Fareområder

LAND- I SJØBASERT (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for viktig basert på lokalisk mineralgrunnlag
- LNFR for spredt bolig/næringsformål

SPESIELLE HENSYNSSONER OG BRUKSFORMÅL MED TILHØRENDE BESTEMMELSER (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Planlagt
- Grense for vassdrag

Planlagt

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og overnatting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområder
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt bolig/næringsformål

N

Målestokk 1:80000 (A3)

PlanID: 2016lillehammer

Saksgang/dato: SMU
Kommunestyret: 5 juni/08 Sone 32
Hovedsgjennlegg: YNDOM

Dato for kartgrunnlag: 22.08.14
Dato for utarb.: 22.08.14

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Vedtaksnr.
1. gangs behandling - Forslagsstillingen	052/18	06.12.2018	
Kunngjøring - høringsfrist 6 måneder		07.12.18 - 11.12.2019	
Administrativ behandling		25.06.2020	548
2. gangs behandling - kommunestyret		25.06.2020	548
Klagefrist 3 uker			
Endelig - kommunestyret		24.09.2020	580

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Ivar Engan-Skei
Olav Audunssonsveg 33

2600 LILLEHAMMER

HCF/UG 4242/80 27. oktober 1980
B30/118

OPPFØRING AV UTEBOD PÅ GNR 30/118 I FELT 12 PÅ VINGNES

Vi viser til søknad vedrørende oppføring av utebod, mottatt 17.10.80.

Boden har en grunnflate på 7,5 m^2 og skal oppføres 0,5 m fra nabogrense mot øst.

Naboen mot øst er varslet og har ingen bemerkninger til plasseringen.

I henhold til bygningslovens § 8 gis det midlertidig tillatelse på følgende vilkår:

1. Det må innleveres tinglyst erklæring hvor byggherren forplikter seg til, for egen regning, fjerne boden, dersom bygningsrådet krever det.

2. Boden må utstikkes av oppmålingsavdelingen.

3. Byggherren må selv forsikre seg om at boden ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.

4. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år, eller innstilles i lengre tid enn 1 år.

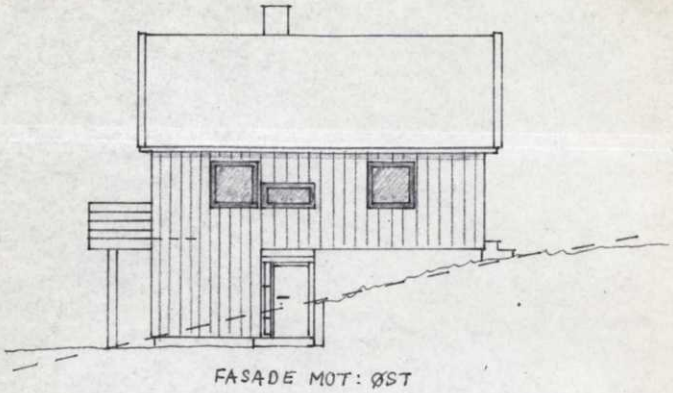
Etter fullmakt

H. T. Mysen

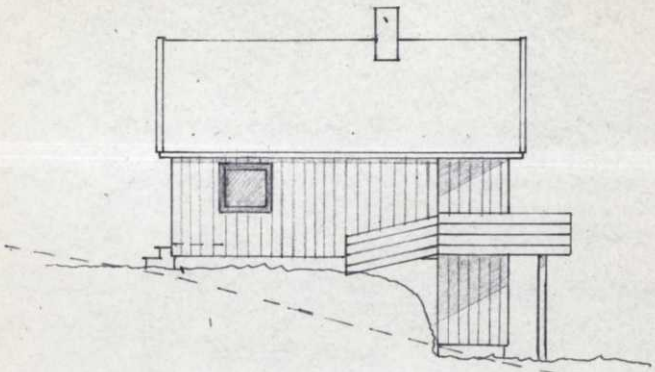
Hans Chr. Fæste

Vedlegg

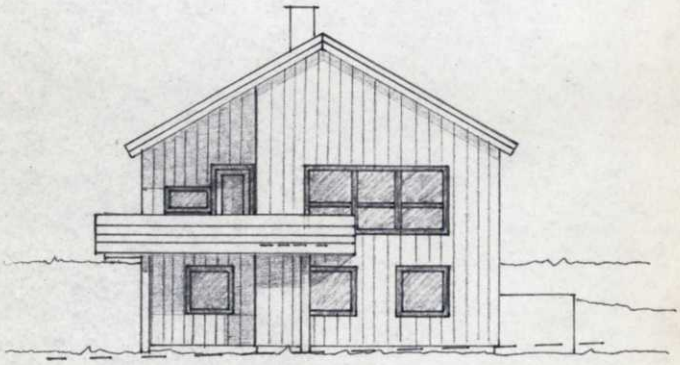
Henvendelser om saken rettes til:
Hans Chr. Fæste



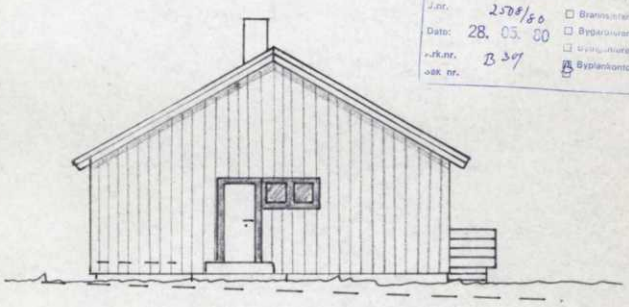
FASADE MOT: ØST



DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 2508/80
Dato: 28. 05. 80
Brannvesenet
Byggesaken
Byplankontoret

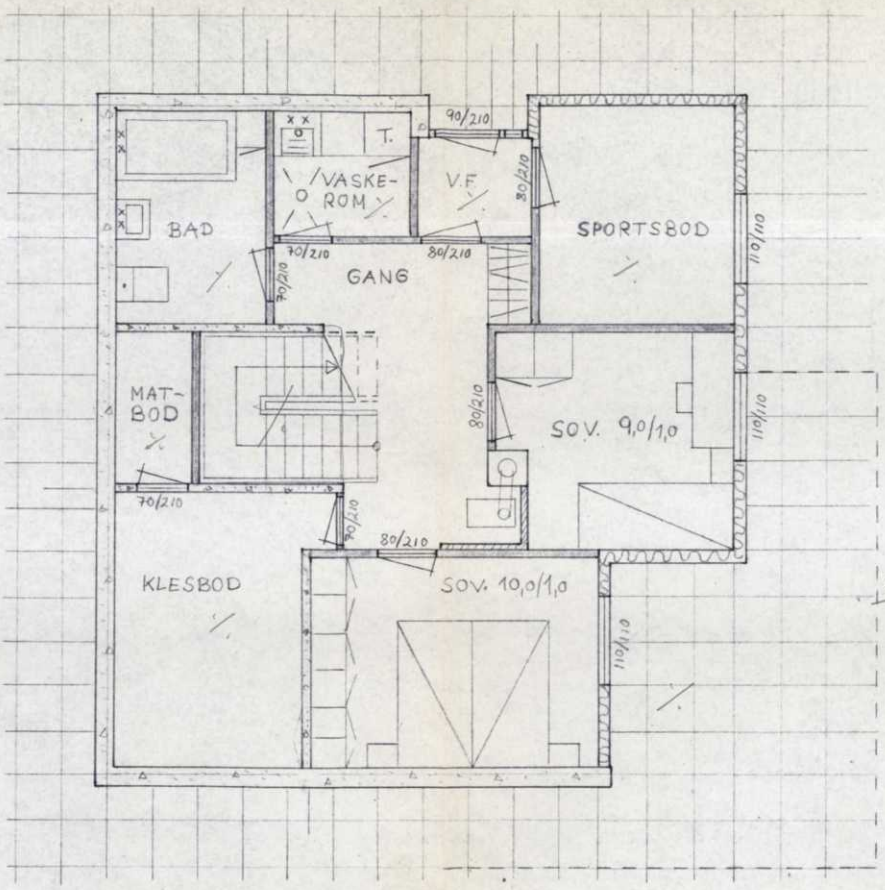


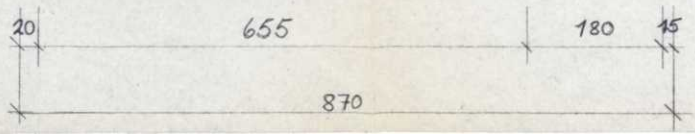
FASADE MOT: SØR

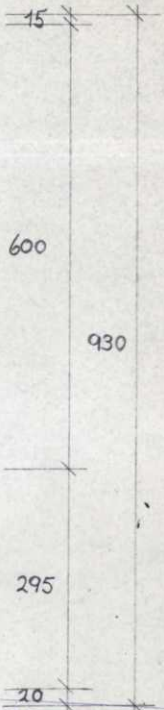


FASADE MOT: NORD

BOLIG FOR SOLVEIG OG
IVAR ENGAN-SKEI
FASADER
MÅL 1:100 3.1.1980

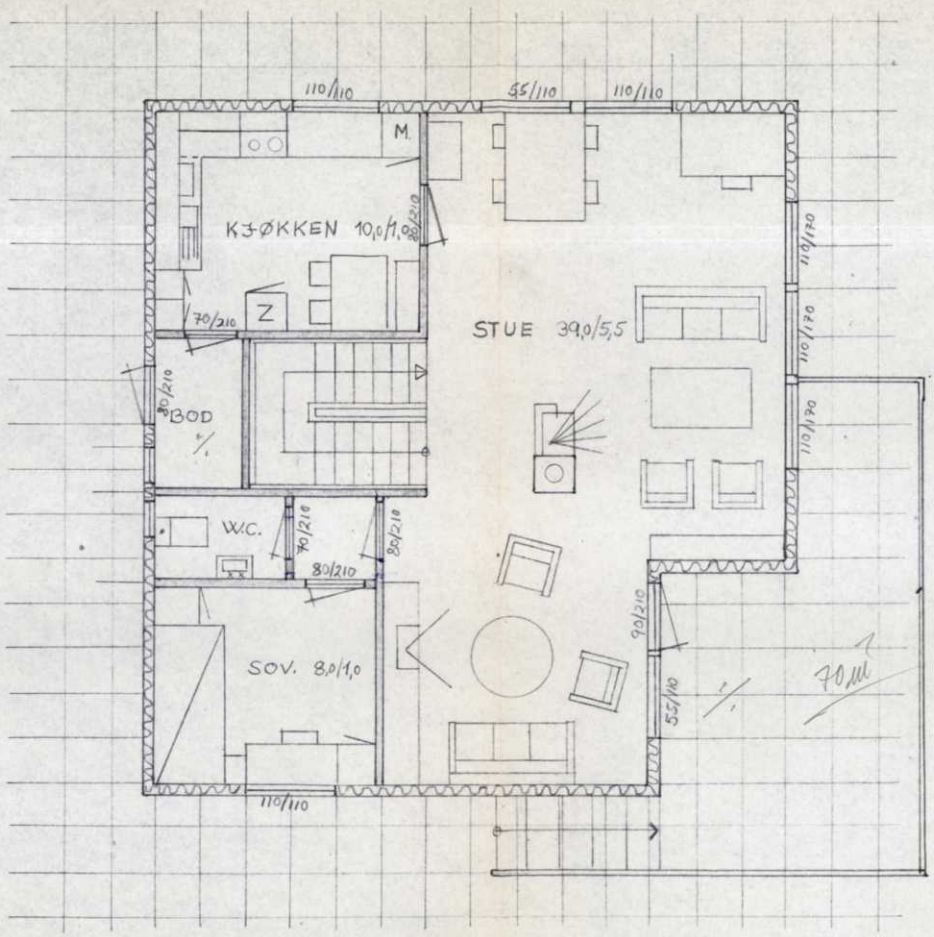






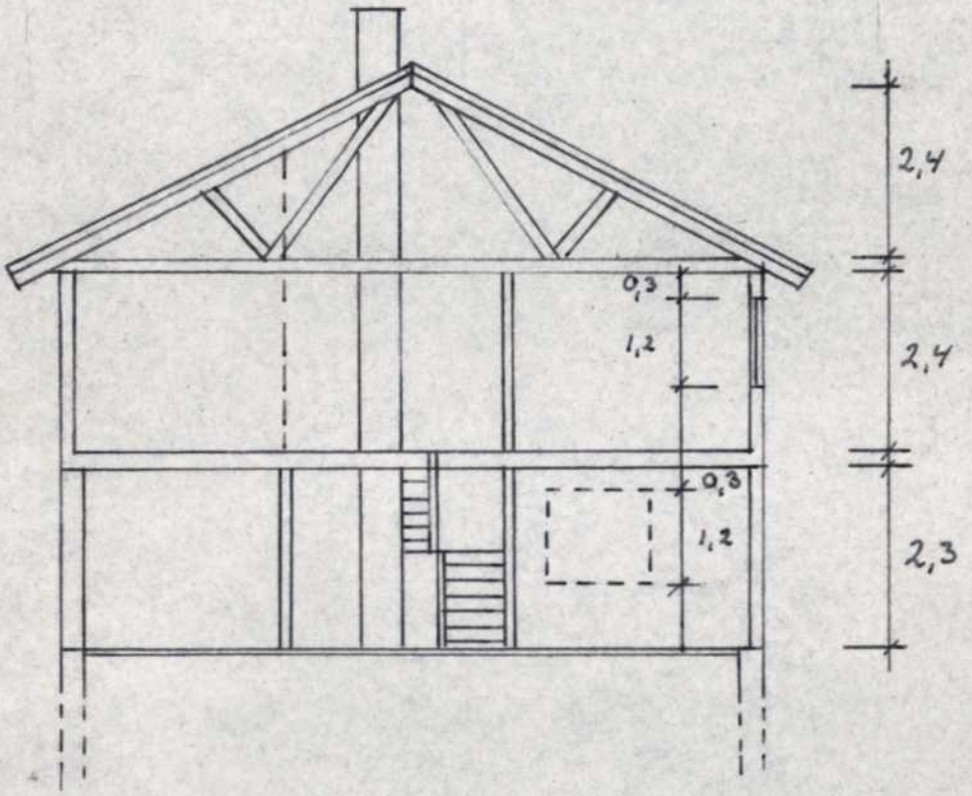
DE TEKNISKE ETATER
Løpenr. 2508/80
Dato: 28. 05. 80
Arkivnr. B 3 07
Saksnr.
Brannvesenet
Bygningsinspektøren
Bygningsinspektøren
Byplankontoret

BOLIG FOR SOLVEIG OG IVAR ENGAN - SKEI
UNDER-ETG.
MÅL 1:50 3.1.1980



DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 2508/80
Dato: 28. 05. 80
Ark.nr. 837
Bygningsinspektøren
Bygningsrådet
Byplankontoret

BOLIG FOR SOLVEIG OG IVAR ENGAN - SKEI
HOVED-ETG.
MÅL 1:50 3.1.1980

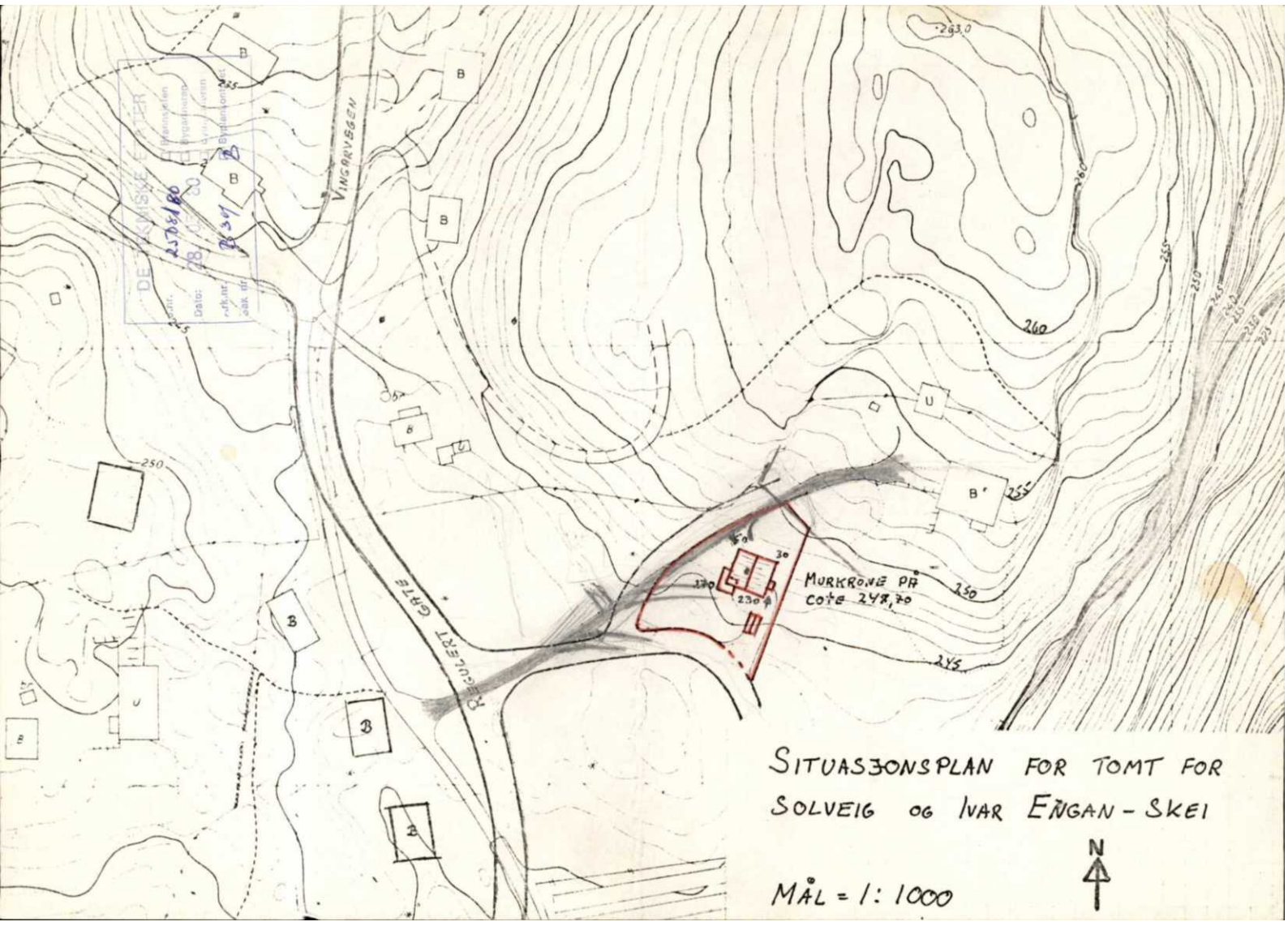


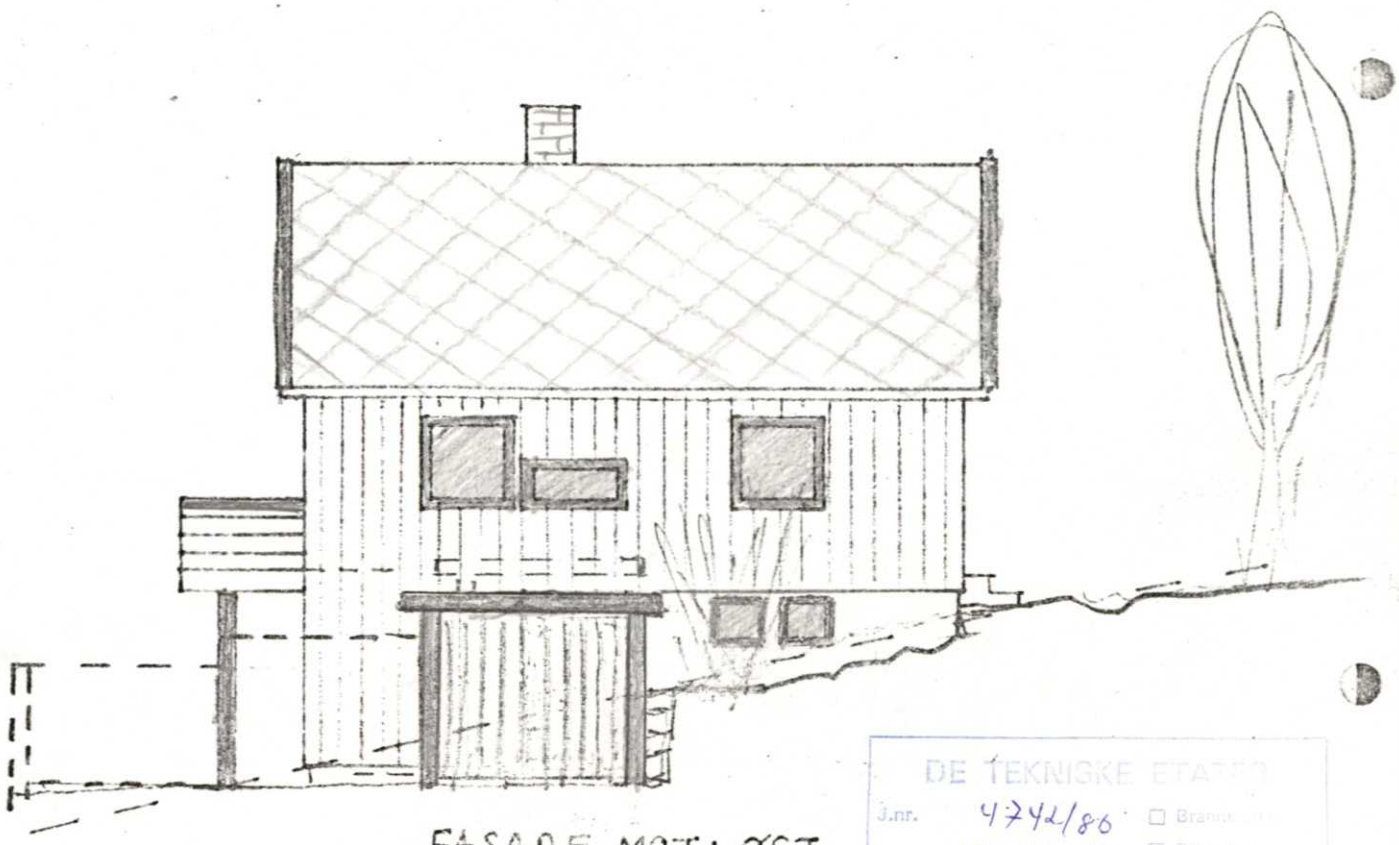
DE TEKNISKE ETA
J.nr. 2508/80
Dato: 28. 05. 80
Ark.nr. B 34
Sak nr. B
Byplankontoret

BOLIG FOR SOLVEIG OG IVAR ENGAN - SKEI

SNITT

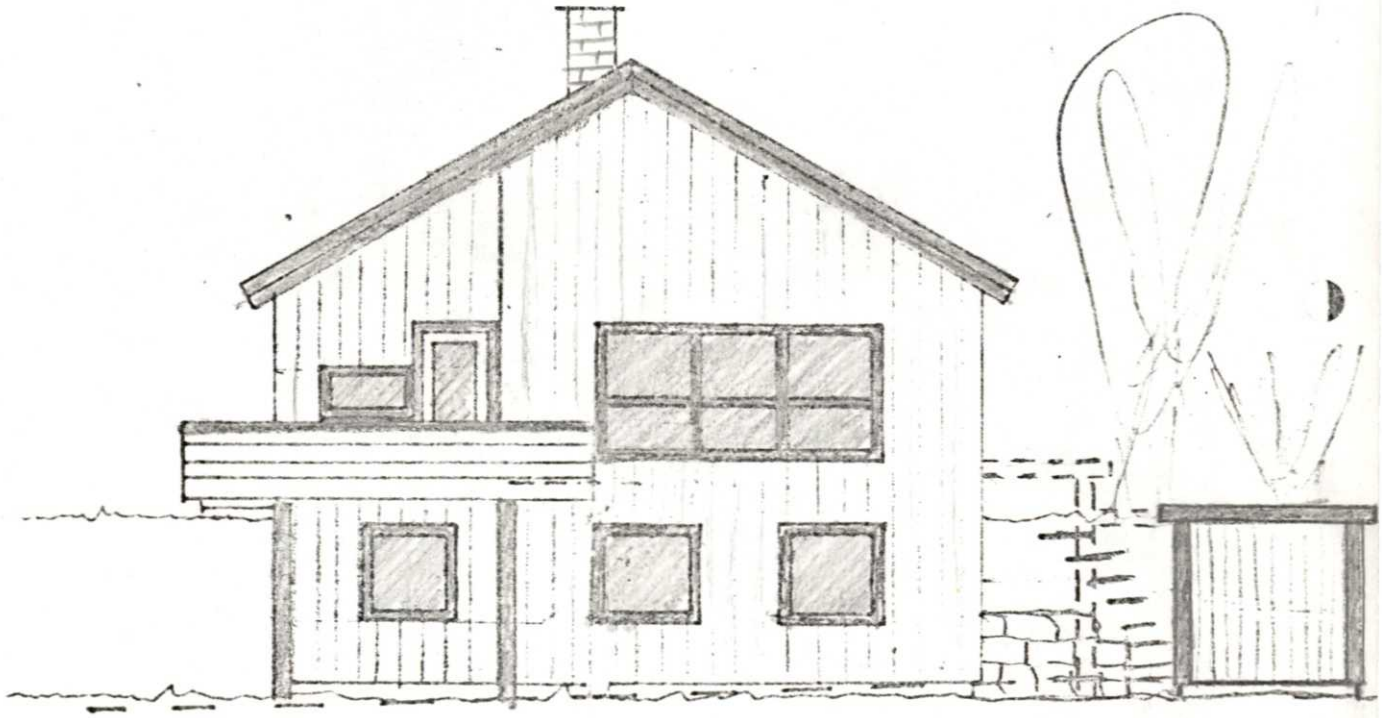
MÅL 1:100 3.1.1980


VINGRØVEGEN
B
U
B'
250
255
260
263,0
245
MURKRONE PÅ
COTE 247,70
230
SITUASJONSPLAN FOR TOMT FOR
SOLVEIG OG IVAR ENGAN - SKEI
MÅL = 1: 1000
N



FASADE MOT: ØST

DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 4742/80
Dato: 17. 10. 80
Ark.nr. B 307/118 B
Løpe nr.
Brannvesenet
Bygningsinnsp.
Byplankontoret



FASADE MOT: SØR

MÅLEBREVSKART OVER

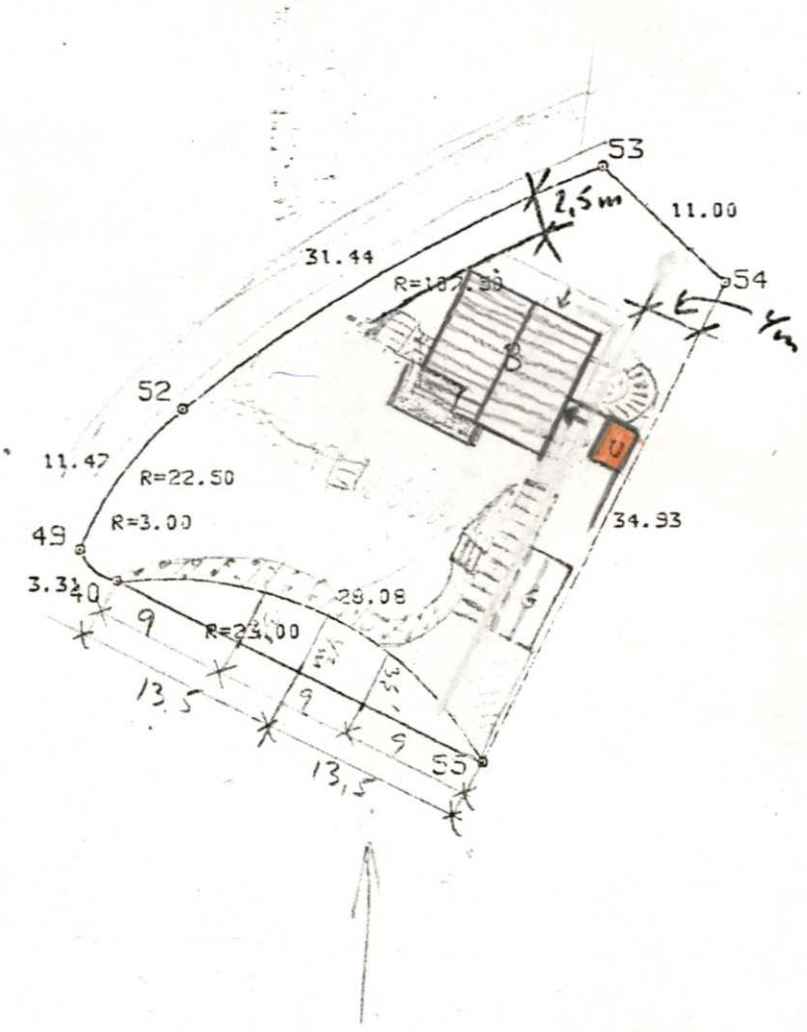
I LILLEHAMMER KOMMUNE KARTBLAD CL 72-1- 5

PKT.NR	Y-KOORDINAT	X-KOORDINAT	AVSTAND	RADIUS	BUELENGDE
55	-15396.054	345424.027			
40	-15419.625	345435.842	26.366	-23.00	28.078
49	-15422.000	345437.900	3.143	3.00	3.308
52	-15415.251	345447.031	11.349	22.50	11.422
53	-15388.288	345462.970	31.330	107.50	31.442
54	-15380.433	345455.224	10.997		
55	-15396.054	345424.027	34.934		

AREAL 777.6 M². GRUNNLAG HOVEDNETT 74/75

9,3,2
8.7.2

DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 4742/80 ☐ Brannvesenet
Dato: 17. 10 80 ☐ Bygningsinspektøren
Ark.nr. B 307/118 ☒ Bymiljøkontoret
Løpe nr.



M=1: 500 KART REF. Y -15400 SENTERP. Y -15401.217 → N
X 345450 X 345443.499

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 27.sept.1982

Sak nr.

J.nr. 4232/82
MB/AB

FERDIGATTEST

Byggherre : Ivar Engan-Skei
Hustruberget 8

Adresse : 2600 LILLEHAMMER

gate/veg, hus nr...... *matr.nr.*.....

g.nr. 30 *b.nr.* 118

Bygningens art : Våningshus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — ~~Brutto~~ Netto golvareal i alt

   a) i hovedbygning 1 etasjer 70 gr. fl. .....

   b) i andre bygninger underetg. « 30 « 100 m²

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1

3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 2 w.c.

4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra 1.4.81

H.T. Mysen

Gjenpart sendt :

Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Ivar Engan-Skei
Hustruberget 8

2600 LILLEHAMMER

KE/UG 2435/81 8. april 1981
B30/118

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE JFR BYGNINGSLOVENS § 99

Ivar Engan-Skei gis med dette tillatelse til å ta i bruk sin enebolig gnr. 30 bnr. 118, Hustruberget 8, Vingnes.

Ved befaringen den 8.4.81 framkom følgende mangler:

Puss og pipehatt på pipe over tak, utvendige trapper, skikkelig opplegg i grunnmur for balkongdrager. Befestigelse (sko) på støpte pillarer, for stolper under balkong.
Disse mangler må være utført innen 1.7.81.

Byggestart 8.7.80.

Kjell Engen
bem.

Gjenpart til:

Rådmannen
Byingeniøren
Ligningskontoret

Ringebu Hus

Stempel

GRAVETILLATELSE

Ivar Engan - Skei, 0, Audunsgaardsv. 33
gis herved tillatelse til å utføre gravningsarbeide på eiendommen

Enebolig på gnr. 30/118 på Vingnes

For graving i gategrunn og anlegg av avkjørsel fra offentlig veg skal tillatelse fra kommunens ingeniør-/vegvesen foreligge.

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfor nevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Gravningen skjer på eget ansvar.

Lillehammer den 8.7.80
Byplankontoret i Lillehammer
Bygningsavdelingen

Påtegninger

Institusjonens navn	Dato, underskrift og stempel
Televerket	Televerket har intet å bemerke. 8/7.80 G. Brandtzæg
Elverket	SØR-GUDBRANDSDAL ELVERK 8/7.80 PAB
Byingeniøren	BYINGENIØREN I LILLEHAMMER 8.7.80 K. Cl.
Bygningskontrollen	Byplankontoret i Lillehammer Bygningsavdelingen 8/7.80 K Brandtzæg

Nr. 2285. Enerett Sem & Stenersen A/S. Oslo 8.66

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Ivar Engan - Skei
O.Audunssonsv.33

2600 LILLEHAMMER

HCF/GTF 2508/80 26.juni 1980
B30/118

BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG PÅ GNR. 30/118 PÅ VINGNES

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 28.5.80 vedrørende oppføring av enebolig.

Boligen har en grunnflate på 75 m^2 og skal oppføres i 1 etasje pluss underetasje. Netto leieareal etter tegningene blir 100 m^2. Minste avstand til nabogrense er oppgitt til 4 m. Plasseringen er i samsvar med bebyggelsesplanen for feltet.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Husplasseringen må utstikkes av oppmålingsavdelingen. Stikkingen må sikres ved salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt etter kontroll av salingene.

2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt. Før denne kan gis må:

   a. vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan returneres med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

   b. vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.

   c. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet betales.

   d. vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

   e. det sørges for skriftlig samtykke fra grunneier til opparbeidelse av midlertidig atkomst til tomta inntil vegen er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

3. Dersom det blir aktuelt å oppføre peis i boligen må peistegninger innleveres til bygningskontrollen for godkjenning, før murarbeidene påbegynnes.

Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsats-peiser med mindre innmuring).

4. Eventuelle olje- og parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

4. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.

5. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år, eller innstilles i lengre tid enn 1 år.

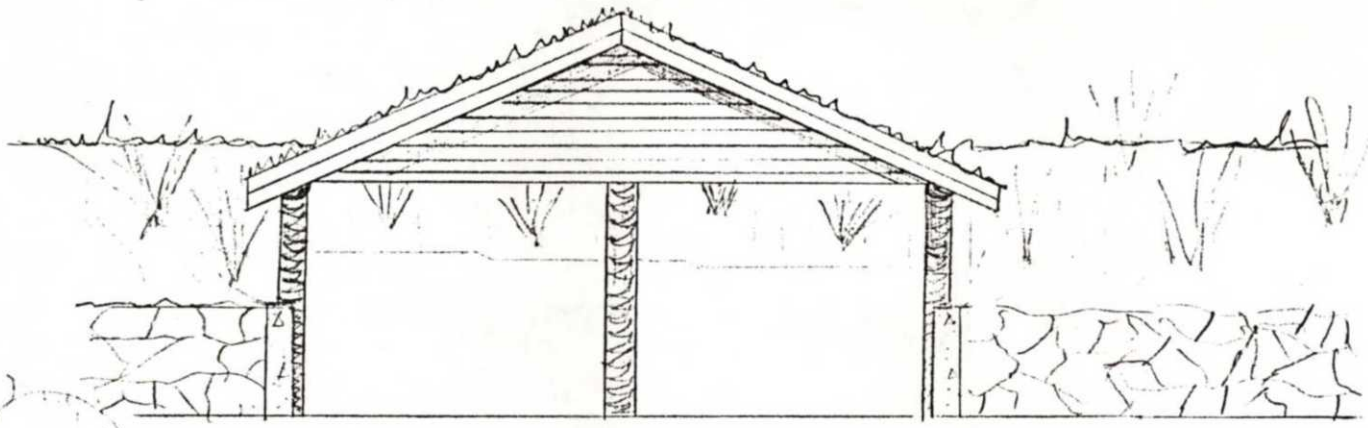
Etter fullmakt

H. T. Mysen

H. Chr. Fæste

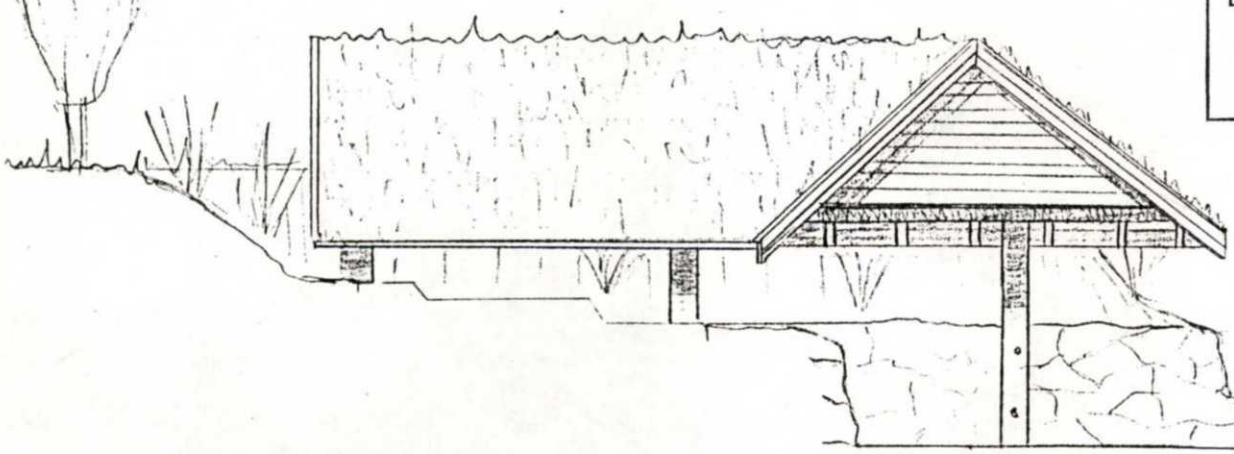
Vedlegg:
Skjema for gravetillatelse
" " ansvarsrett
" " byggekontroll

Henvendelser om saken rettes til;
H. Chr. Fæste



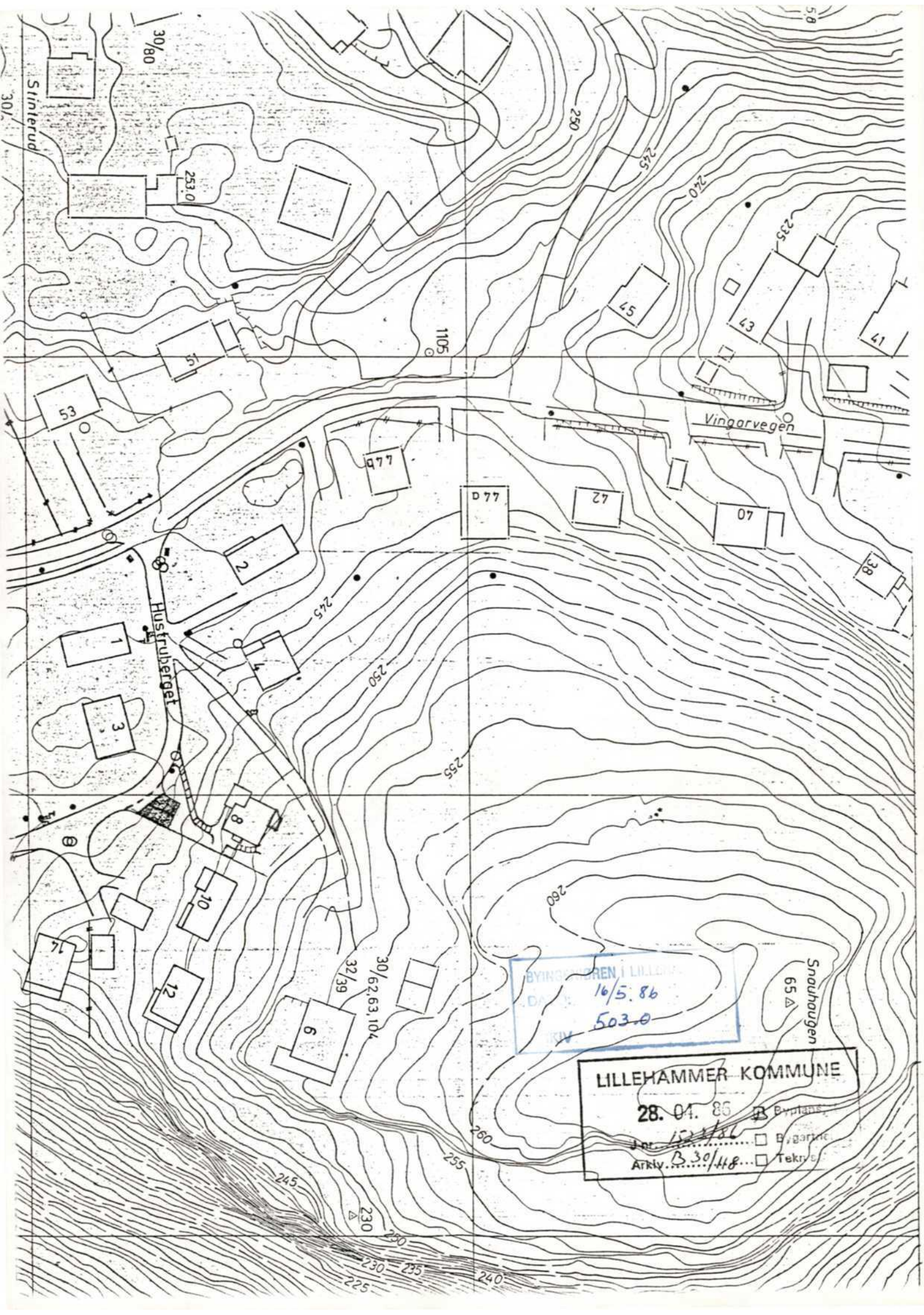
M = 1:50

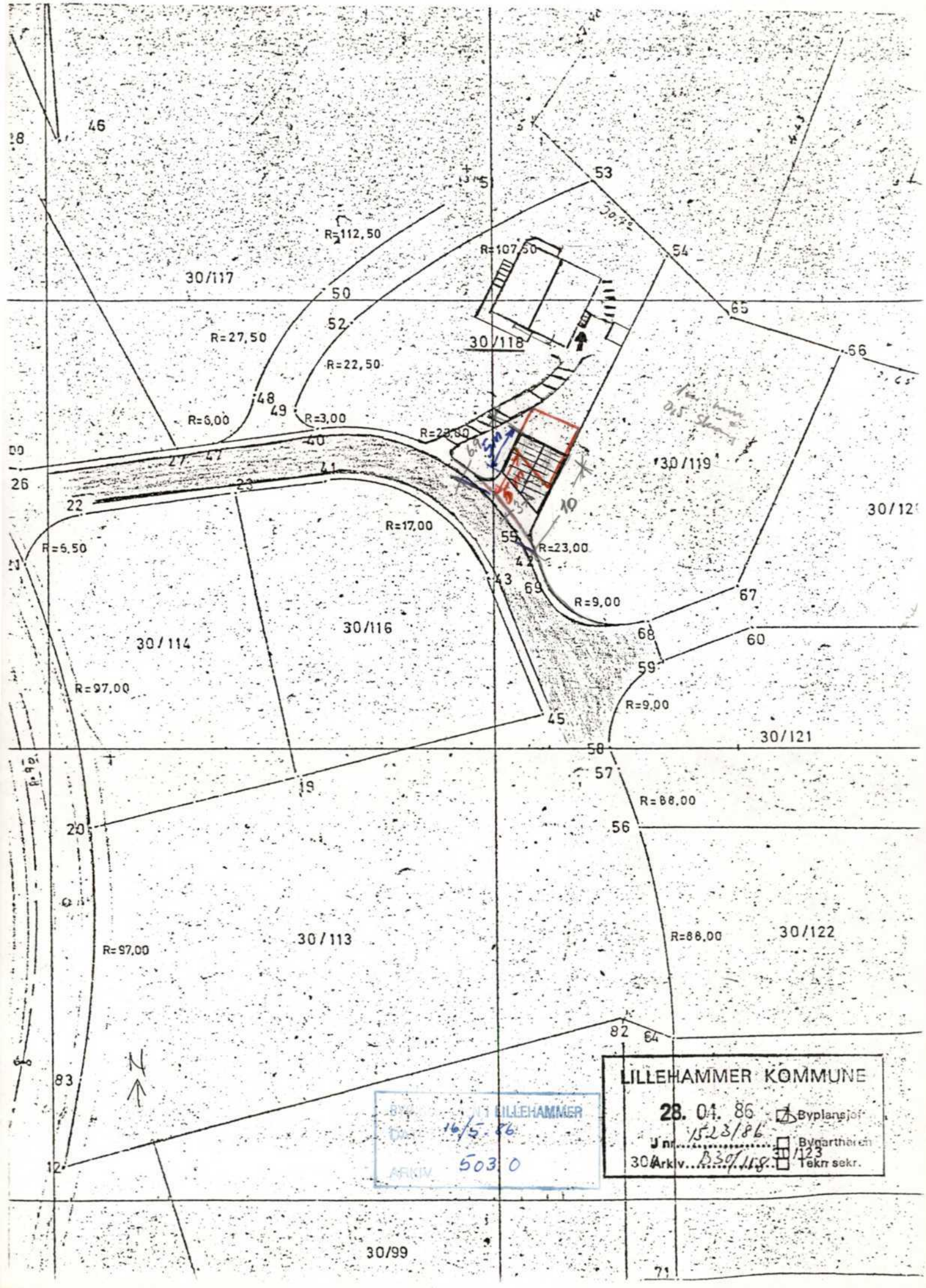
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 01. 86 Byplansjefen
J nr. 1523/86 Bygartnere
Arkiv. B 34/118 Tekn sekr.



BYINGENIØREN I LILLEHAMMER
DATO: 16/5. 86
ARKIV 503.0

VEG


Stinterud
30/80
253.0
105
Vingarvegen
Hustruberget
Snauhaugen
65
30/62,63,104
32/39
16/5.86
503.0
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 04. 86
Byplans
Byggeråd
Tekn.
Arkiv B 30/118


30/117
30/118
30/119
30/121
30/116
30/114
30/113
30/122
30/99
R=112,50
R=107,50
R=27,50
R=22,50
R=6,00
R=3,00
R=23,00
R=17,00
R=6,50
R=23,00
R=9,00
R=97,00
R=9,00
R=88,00
R=88,00
R=97,00
46
53
54
50
52
65
66
48
49
40
47
41
22
55
42
43
69
67
68
60
59
45
58
57
56
19
20
82
64
83
12
71
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 04. 86
Byplansjef
Bygartheim
Tekn sekr.
16/5 86
5030

$\frac{0{,}90 \times 0{,}90}{2} = 0{,}4$

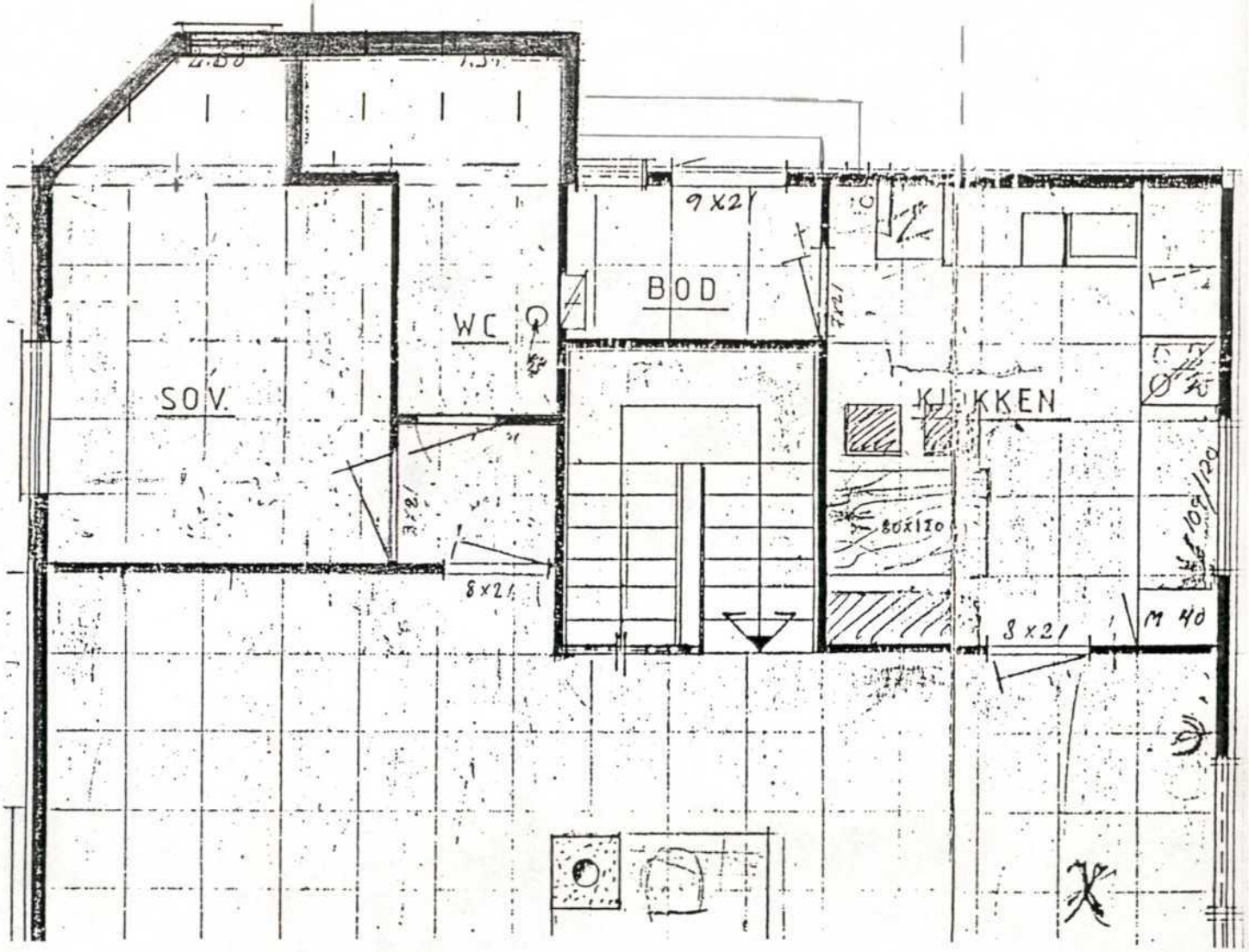
TAKOVERBYGG $3{,}0 \times 0{,}9 = 2{,}7$

$3{,}1$

$\approx 3\ m^2$

TILBYGG 420 cm

TILBYGG 90cm

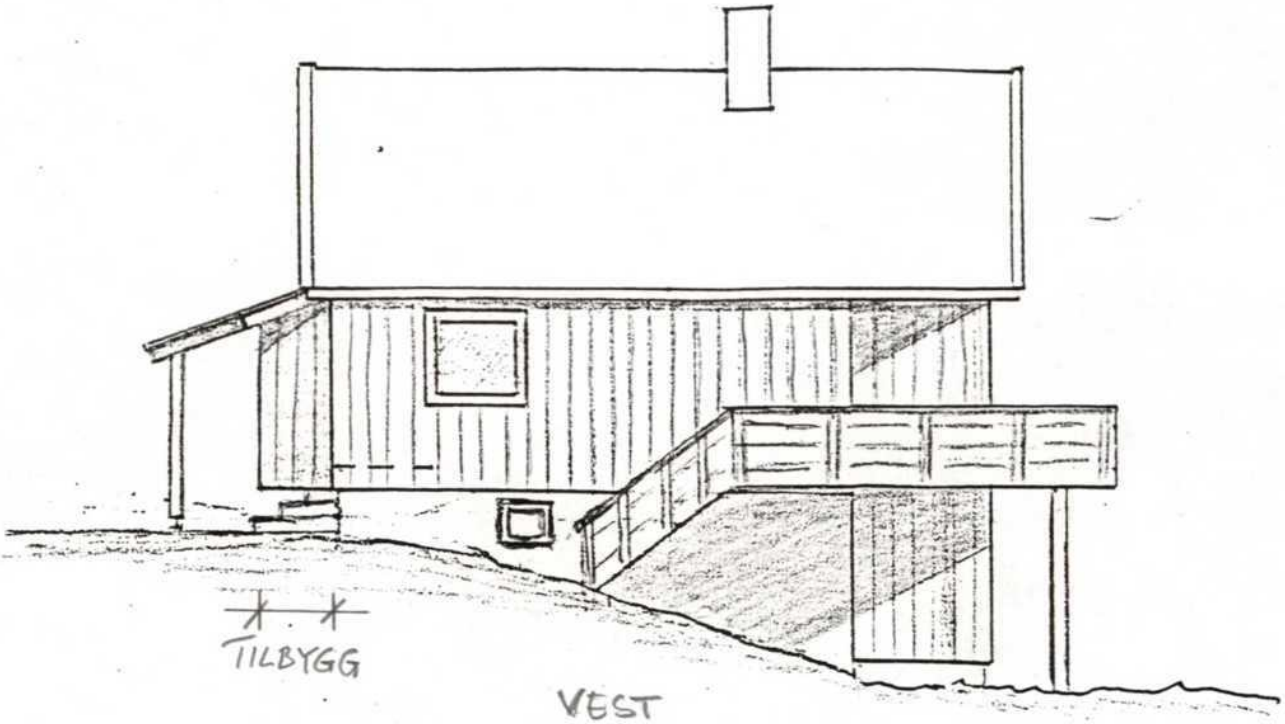


BOLIG FOR SOLVEIG OG JUAR ENGAN - SKEI

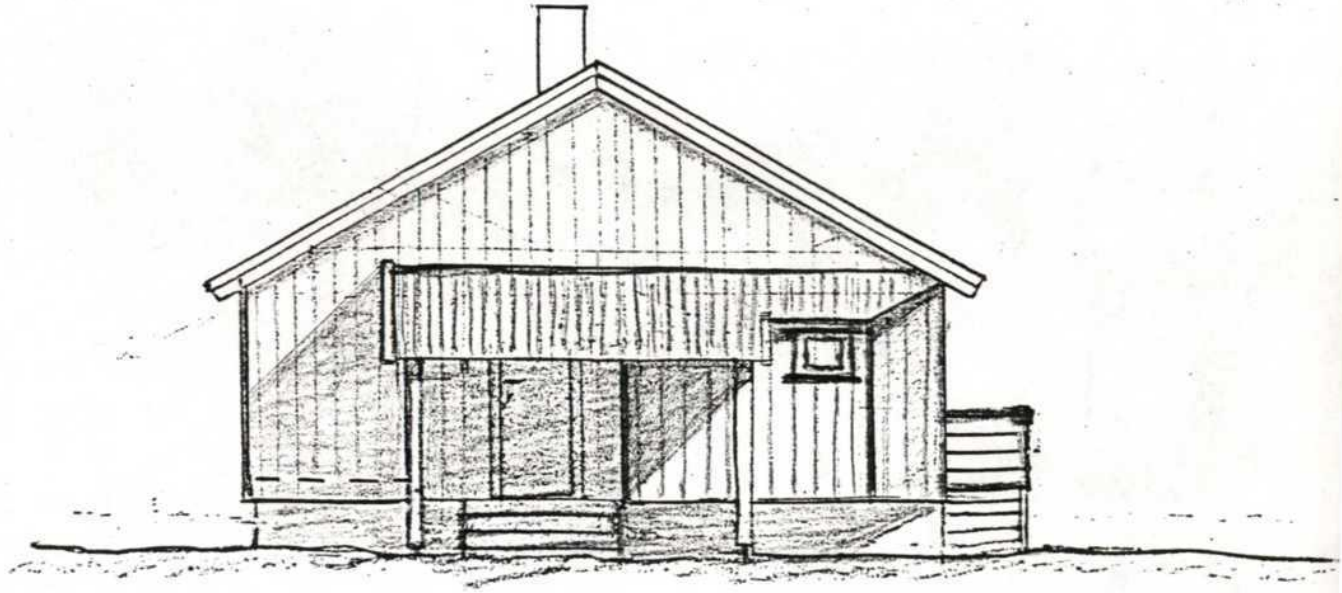
PLAN 1. ETG.

M = 1:100 50 30/3-86

LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 04. 86 ☒ Byplans
J nr. 1523/86 ☐ Bygartnes
Arkiv. B30/118 ☐ Tekn sek



VEST

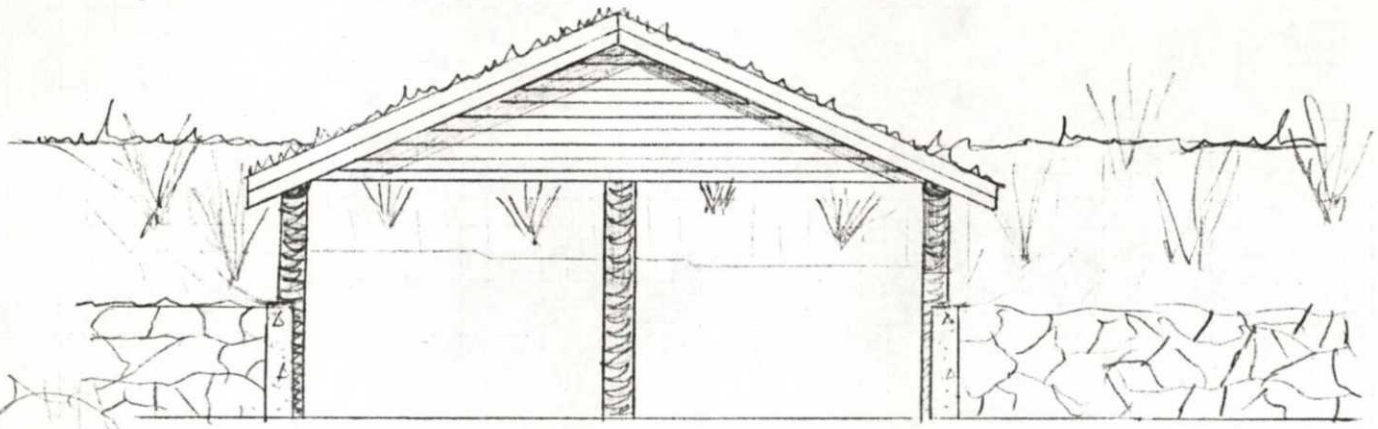


FASADE MOT: NORD

TILBYGG

LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 04. 86 Byplansj.
J nr. 1523/86 Bygartneren
Arkiv. B 30/118 Tekn sekr.

BOLIG FOR SOLVEIG O
IVAR ENGAN-SKEI
FASADER
MÅL 1:100 3.1.1980



FASADE MOT VEST

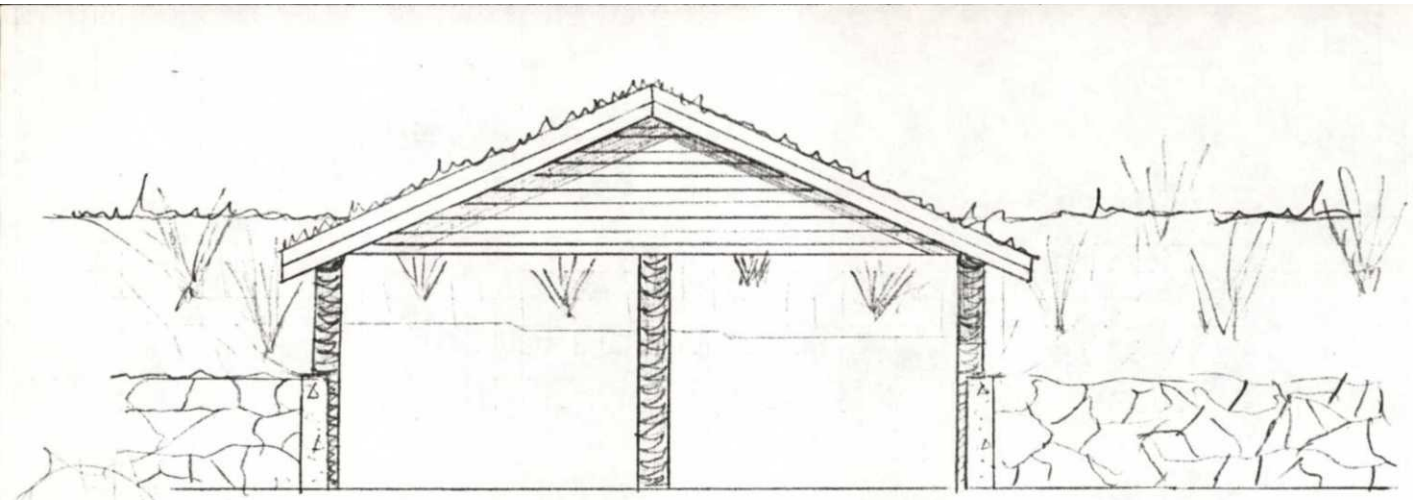
M = 1:50

LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 04. 80
J nr. 1523/86 B
Arkiv. B30/118
☐ Byplansjefen
☐ Bygartneren
☐ Tekn sekr.



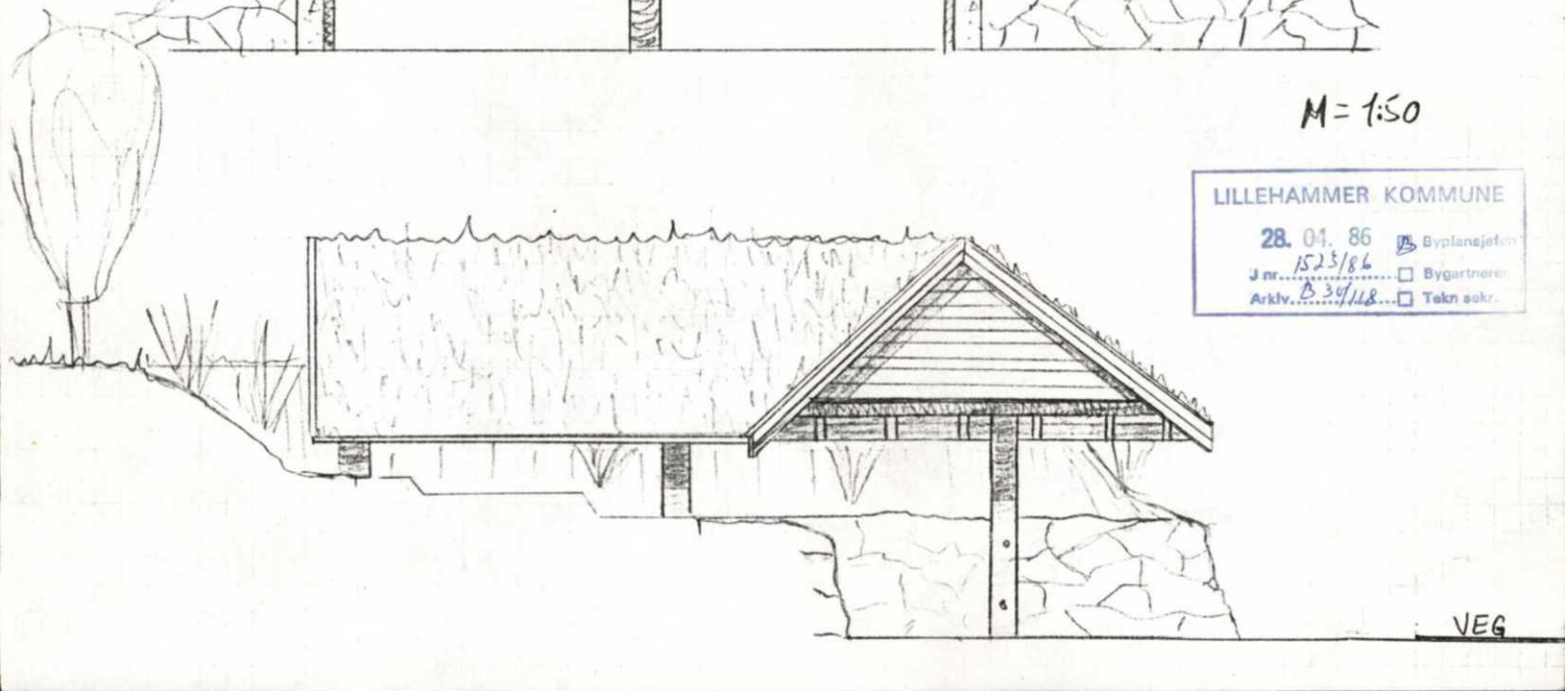
FASADE MOT NORD

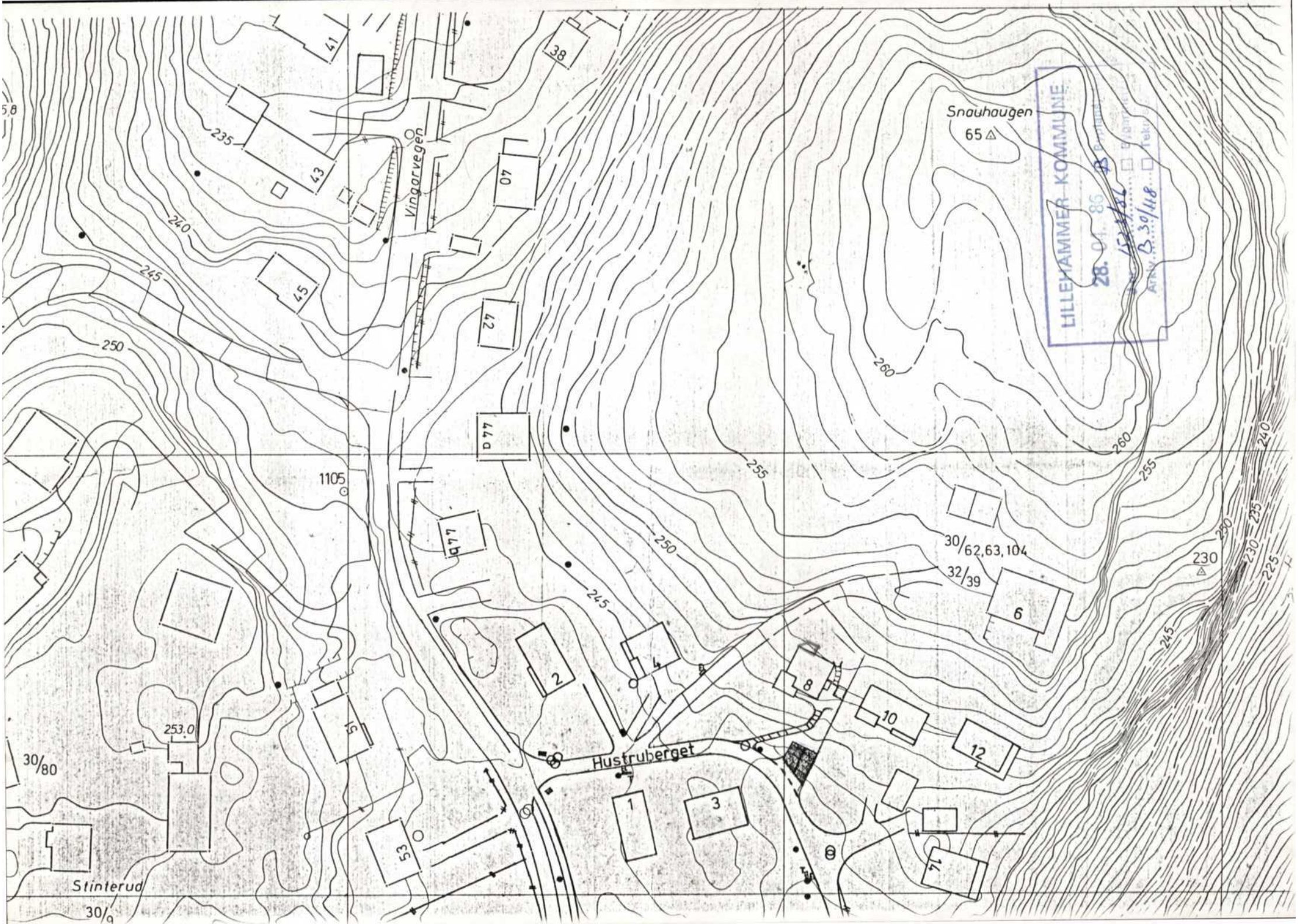
VEG

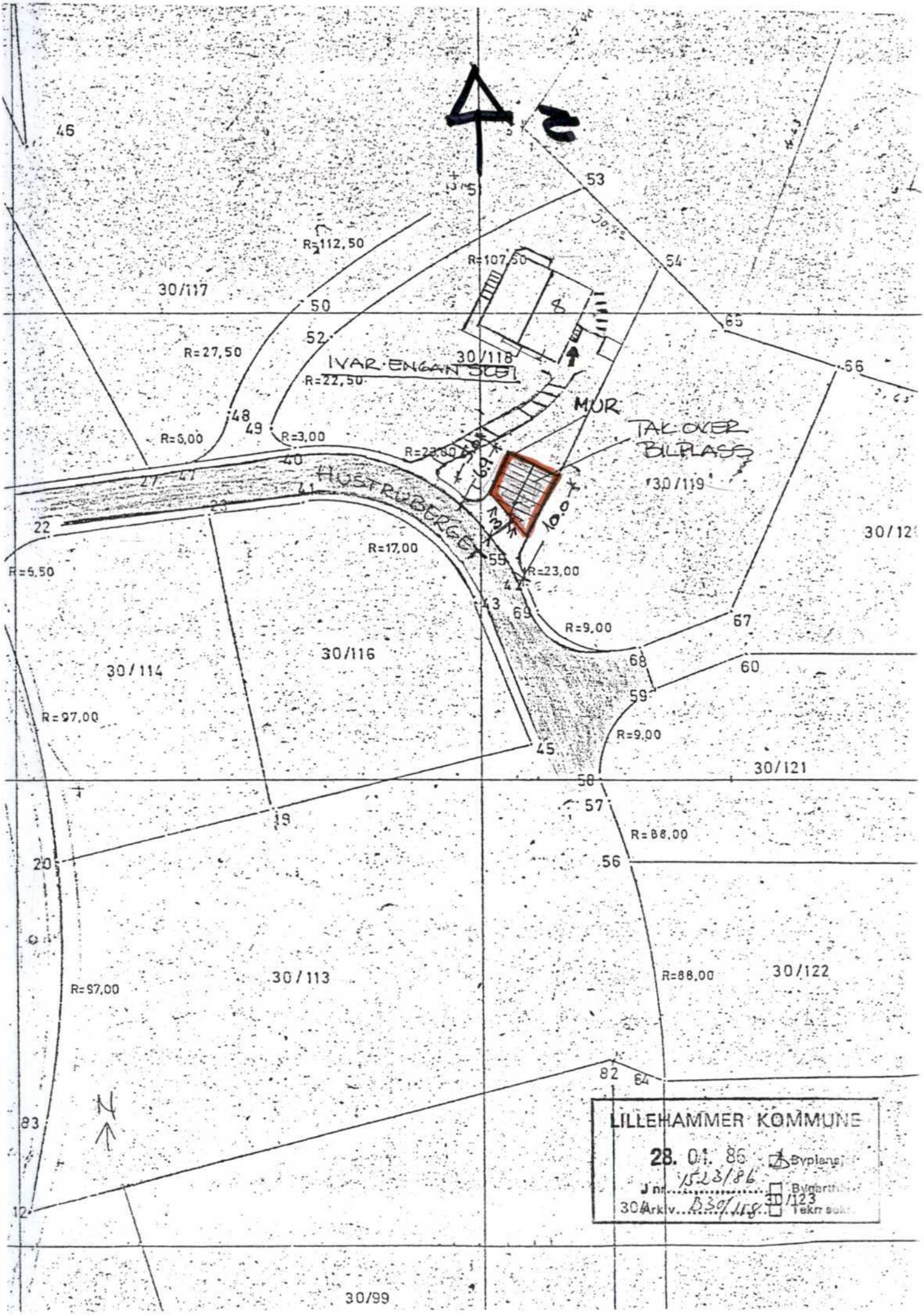


M = 1:50

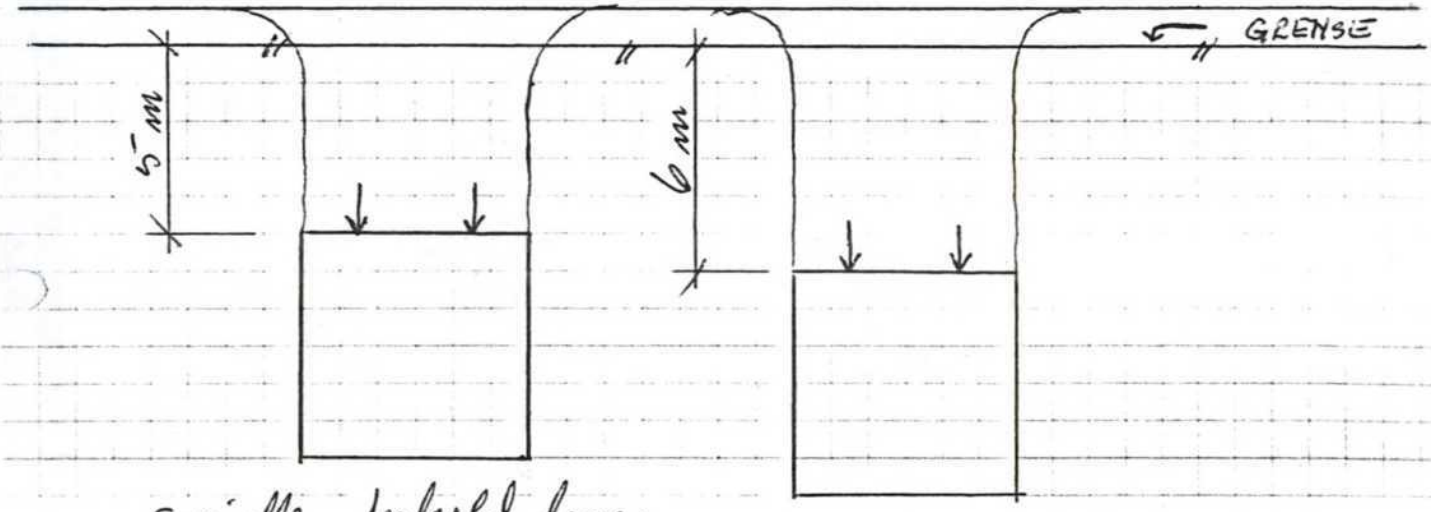
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 04. 86 Byplansjefen
J nr. 1523/86 Bygartneren
Arkiv. B.34/118 Tekn sekr.




Snauhaugen
65
Vinjarvegen
Hustruberget
Stinterud
30/80
30/62,63,104
32/39
30/9
253.0
1105
230
41
38
43
40
45
42
44a
44b
2
4
6
8
10
12
1
3
5
7
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 01. 86
Arkiv B.30/118


4 a
30/117
30/118
IVAR ENGANSGT.
MUR
TAK OVER BILPLASS
HUSTRUBERGET
30/119
30/116
30/114
30/113
30/121
30/122
30/99
R=112,50
R=107,50
R=27,50
R=22,50
R=6,00
R=3,00
R=17,00
R=6,50
R=23,00
R=9,00
R=97,00
R=88,00
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 01. 86
Byplans
Bygarth
Tekn sak
30/123

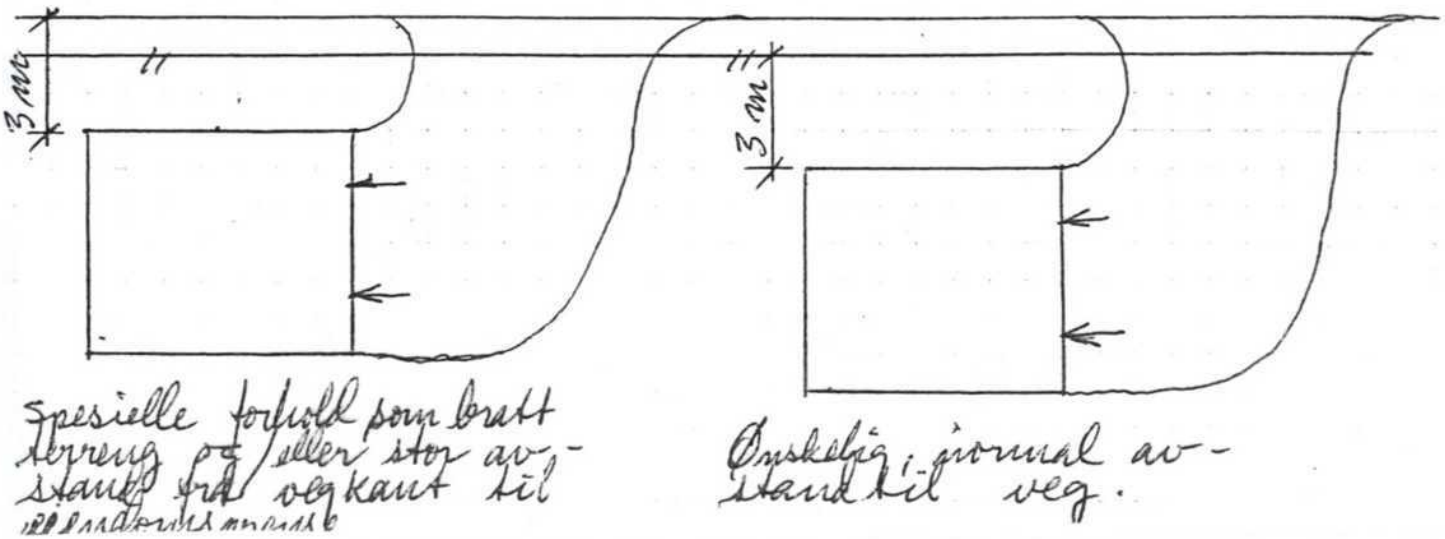
Garasje / carport under 50 m². Avstand til off. veg (kommunal).



Spesielle forhold hvor det medfører større problemer med større avstand. Bilengde = 5 m.

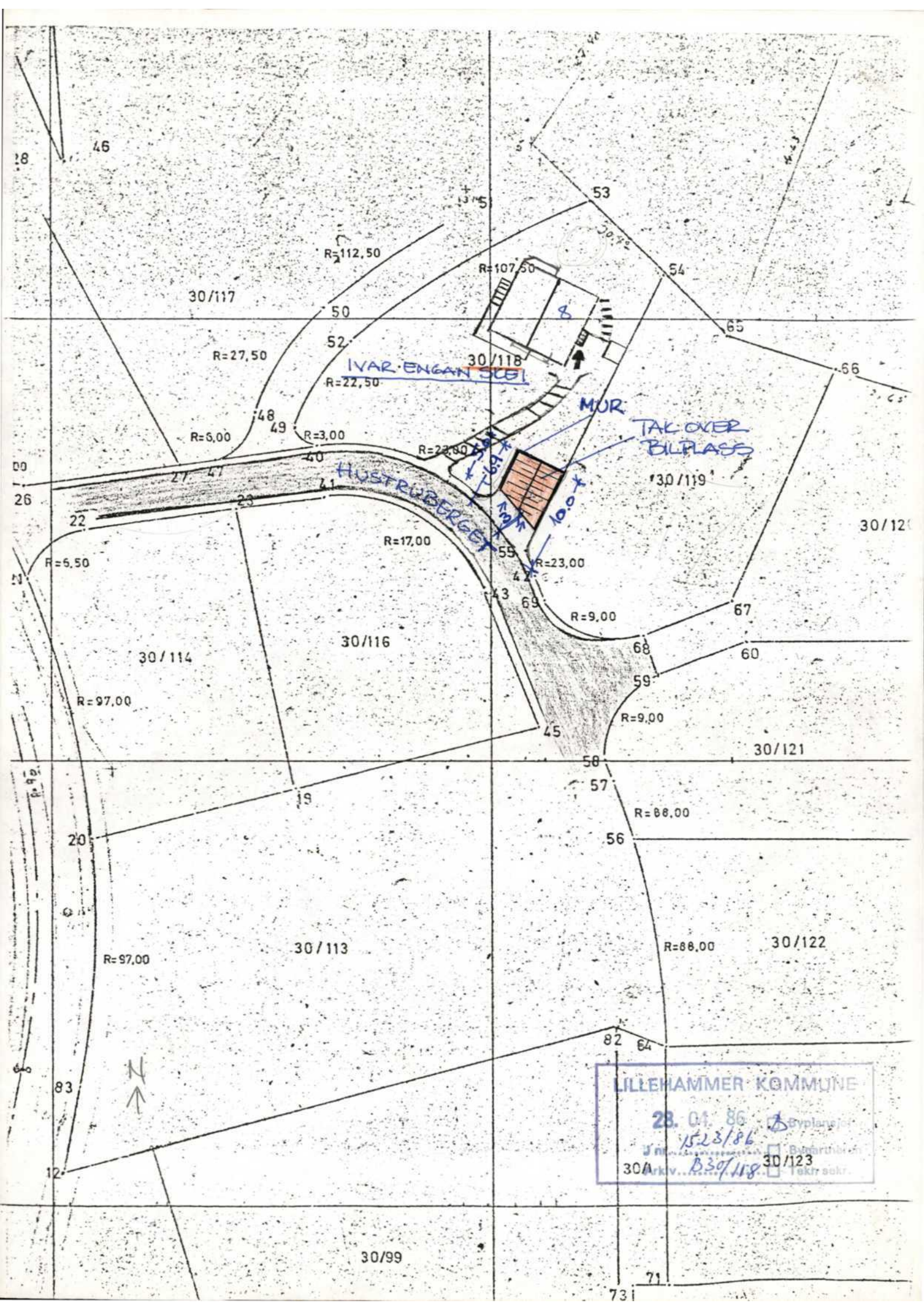
Ønskelig normal avstand til veg.

Når garasjen står „på langs" av vegen, og det ikke foreligger spesielle forhold m.h.t. sikt e.l.



Spesielle forhold som bratt stigning og/eller stor avstand fra vegkant til

Ønskelig normal avstand til veg.


IVAR ENGAN SUG!
MUR
TAK OVER BILPLASS
HUSTRUBERGET
30/117
30/118
30/119
30/114
30/116
30/113
30/121
30/122
30/123
30/99
R=112,50
R=107,50
R=27,50
R=22,50
R=6,00
R=3,00
R=23,00
R=17,00
R=6,50
R=23,00
R=9,00
R=97,00
R=88,00
8
10.0
LILLEHAMMER KOMMUNE
28. 01. 86
1523/86
B30/118

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer,den 19.10.88

Ark nr. 503.1
J.nr. 1523/86 MB.

FERDIGATTEST

EIER: Ivar Engan-Skei
ADRESSE: Hustruberget 8

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Hustruberget 8 GNR. 30 BNR. 118

BYGNINGENS ART: Tilbygg til bolig

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

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Bruksareal: 2,0 m^2
2. Vannavgift beregnes fra: 1.10.88
3. Kloakavgift beregnes fra: 1.10.88
4. Feieavgift beregnes fra: _____ for: _____ pipe(r)

Med hilsen

Kopi til:
Bygge og eiendomsseksjonen.
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.
Brann/feiervesen.

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Ivar Engan-Skei
Hustruberget 8

2600 LILLEHAMMER

BKS/AB 1523/86 7. august 1986
B30/118

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR. 30 BNR. 118, HUSTRUBERGET 8.

Vi viser til søknad mottatt 28.4.86.

Tilbygget til boligen skal føres opp i 1 etasje og får et bruksareal på 3 m2.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke satt igang før:

   a. engangsavgiftene for tilknytningsavgift til vann- og kloakknettet (for det utvidede avgiftsareal) er betalt.

2. Arbeidene må ikke settes igang før byggherre/ansvarshavende selv har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.

3. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Etter fullmakt

S. Hoelsbrekken

Bjørn Kr. Sveen



Ivar Engan Skei

Kontrolltyper: El kontroll 2

Kontrollforetak: Elektrosafe AS

Kontrollør: Bjørn Olav

Kontrolldato: 2026-04-22

Innholdsliste

Forside **1**

Innholdsliste **2**

Del 1 - Introduksjon **3**

Kontrollforetak 3

Oppdragsgiver 3

Kontaktperson 3

Uavhengighet for kontrollforetak 3

Kontrollinformasjon 4

Informasjon om anlegget 6

Del 2 - Konklusjon **7**

Komponentoversikt 7

Sjekklisteroversikt 7

Avviksoversikt 8

Del 3 - Hoveddel **9**

Komponent: Bolighus 9

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett 10

Avvik 13

Måleprotokoll 15

Kontrollforetak	
Navn:	Elektrosafe AS
Foretaksnummer:	918050981
Elvirksomhets ID:	102672
Kontaktperson:	Bjørn Olav Dalby
Adresse:	Tomtegata 6
Postnr. Sted:	2615 Lillehammer
Tlf. nummer:	40857870
Epost:	post@elektrosafe.no

Oppdragsgiver	
Navn:	Ivar Engan-Skei
Foretaksnummer:	-
Kunde nr.:	-
Kontaktperson:	Ivar Engan-Skei
Adresse:	Hustruberget 8
Postnr. Sted:	2608 Lillehammer
Tlf. nummer:	95174841
Epost:	Ivar.engan.skei@gmail.com

Kontaktperson	
Navn:	Ivar Engan-Skei
Tlf. nummer:	95174841
Epost:	Ivar.engan.skei@gmail.com
Relasjon:	-

Uavhengighet for kontrollforetak	
Nivå av uavhengighet:	LEVEL A
Beskrivelse av uavhengighetsnivå:	
LEVEL A:	Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.
LEVEL B:	Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres.
LEVEL C:	Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.
LEVEL D:	Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg.

Del 1 - Introduksjon

Kontrollinformasjon			
Ordrenummer:	1531		
Kontrolltyper:	El kontroll 2		
Beskrivelse:			

El-kontroll iht 405.2

Informasjon

Rapporten inneholder

• Dokumentasjon over avvik funnet under inspeksjon
• Oversikt over kontrollerte områder
• Registrerte avvik

Kontrollmetoden klassifiserer feil og mangler i tre avvikskategorier. Et avvik betyr i denne sammenhengen feil i henhold til NEK 400 (Normer for elektriske lavspentanlegg).
Oversikt over feilkategorier

• Tg 0: Ingen avvik: - Ingen avvik. Tilstanden tilsvarer valg referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
• Tg 1: Mindre avvik: - Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
• Tg 2: Viktig avvik: - Avviket utbedres snarlig og senest innen 1 måned etter at kontrollen er utført.
• Tg 3: Alvorlige avvik: - Avviket må utbedres omgående.

• Tg 2 og tg 3 må rettes for å få kontrollen godkjent i FG-database

Kontrollene er gjennomført etter den standardiserte normen NEK 405.3 (el-kontroll næring) eller 405.2 (boligkontroll). Denne normen fastsetter krav til uavhengighet, kompetanse, sertifisering og opprettholdelse av kompetanse for personell som skal utføre kontroll av elektriske lavspenningsinstallasjoner og elektrisk utstyr i næringslokaler. Metoden benyttes også i landbruket. Krav om kontroll av det elektriske anlegget er for virksomheter regulert i Internkontroll forskriftene §5 (HMS-krav), og for landbruket regulert gjennom forskriftene om hold av husdyr. Se for eksempel Forskrift om hold av svin, §16.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. Kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon, samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil og/ eller mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke.

Elektriske anlegg bør av hensyn til sikkerhet kontrolleres regelmessig. En stor andel bygningsbranner skyldes nemlig tekniske feil på anlegg. Gjennom regelmessige kontroller og vedlikehold, ivaretar du sikkerheten og øker levetiden på anlegget. Dersom feil oppdages og utbedres, før det oppstår farlige situasjoner, kan både menneskeliv, dyreliv og betydelige materielle verdier spares.

Flere forsikringsselskaper tilbyr ordninger hvor du kan få en rabatt på forsikringen dersom du gjennomfører en el kontroll og utbedrer eventuelle feil og mangler som avdekkes. For å opprettholde rabatten er det gjerne en forutsetning at kontrollene utføres regelmessig, avhengig av bygningens risikoklasse. Forsikringsbransjen stiller krav om at kontrollene skal utføres etter nevnte normer, og at det benyttes sertifisert personell og virksomhet.

Kontrollør:	Bjørn Olav Dalby	Sertifikat:	El kontroll: 804.20-0036. Termografering: 804.13-3409
Start dato:	22/04/2026		

Del 1 - Introduksjon

Kontrollinformasjon	
Fullført dato:	-
Neste kontroll:	-

Informasjon om anlegget	
Adresse:	Hustruberget 8
Postnr. Sted:	2608 LILLEHAMMER
Kommunenr.:	3405
Kommune:	LILLEHAMMER
Bolignummer:	8
Gnr.:	30
Bnr.:	118
Festenummer:	-
Seksjonsnummer:	-
Boligmappa-ID:	-
Anleggstype:	-
Beskrivelse av anlegget:	
-	
Byggeår:	1980
Sist endret:	2012
Referansenivå:	-

Komponentoversikt

Bolighus	
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett	Sjekkpunkter 43/48

Sjekklisteroversikt

Avsluttet	1
Under utførelse	-

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader

TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)

Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.

TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)

Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak. Mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenstående brukstid. Mangelfullt eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.

TG 1 - Mindre avvik til orientering

Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.

TG 0 - Ingen kommentar

Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.

Ukjent

Kontrolløren har ikke definert tilstandsgrad.

Tilstandsgrad		Antall
TG3	TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)	0
TG2	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)	1
TG1	TG 1 - Mindre avvik til orientering	0
TG0	TG 0 - Ingen kommentar	0
UNK	Ukjent	0

Komponent: Bolighus

Type: Fordeling

Status: Ukjent

Sted: Kott 2 etg

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett	
Komponent:	Bolighus
Type:	Fordeling
Sted:	Kott 2 etg

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generelt				
Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, utelys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet beskyttelsesle der (jordet utstyr).		☑	0	BD
Bruksendring		☑	0	BD
Visuell kontroll/tilstand		☑	0	BD
Måling				
Isolasjonsresistansen på installasjonen		☑	0	BD
Temperatur/Varmgang i fordeling		☑	0	BD
Kontinuitet i jordleder og utjevninger		☑	0	BD
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd		☑	0	BD
Overgangsmotstand til jord		☑	0	BD
Automatisk utkobling		☑	0	BD
Gulv- og veggresistans		–	0	
Andre målinger		–	0	
SELV, PELV og elektrisk atskillelse		–	0	
Sikringsskap				
Tilgjengelig for ettersyn		☑	0	BD
Merking av kurser og utstyr		☑	0	BD
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøri ng		☑	0	BD
Forhold mellom kabler og vern		☑	0	BD
Utstyrets kapslingsgrad		☑	0	BD

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Kabelinnføringer		☑	0	BD
Tilkoblinger og varmgang		☑	0	BD
Overspenningsvern *Ikke montert*		–	0	
Jording				
Hovedjord tilkoblet		☑	0	BD
Tilleggsutjevningsforbindelser		☑	0	BD
Jording av stikkontakter og utstyr	M0H	☑	0	BD
Installasjon				
Bruksendringer		☑	0	BD
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer, m. m.		☑	0	BD
Utstyrets kapslingsgrad		☑	0	BD
Utstyr montert iht. installasjonsveiledninger		☑	0	BD
Vedlikehold av utstyr		☑	0	BD
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger		☑	0	BD
Branntetting		–	0	
Belysningsanlegg		☑	0	BD
Varmeanlegg		☑	0	BD
Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999 *Noen brytere og stikk er montert av kunde selv, stikk prøver er tatt og dett e ser greit ut.*		☑	0	BD
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand		☑	0	BD
Eventuelt		☑	0	BD
Brannvern				
Brannslukningsutstyr og rømningsveier		☑	0	BD
Brannvarslingsanlegg		☑	0	BD
Informasjon				

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Eier/brukers ansvar		☑	0	BD
Samsvarserklæring og dokumentasjon		☑	0	BD
Belysning og varme		☑	0	BD
Kabler og skjøteledninger		☑	0	BD
Spesielle hensyn i barnerom		☑	0	BD
Forsvarlig bruk av elektriske apparater		☑	0	BD
Overspenningsvern		☑	0	BD
Jordfeilbryter		☑	0	BD
Batteribytte røykvarslere		☑	0	BD
Generelt				
Termografering er gjennomført		☑	0	BD
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?		☑	0	BD

Status:	Fullført		
Kontrollør:	Bjørn Olav Dalby	Sertifikat:	El kontroll: 804.20-0036. Termografering: 804.13-3409

Avvik			
Avvikskode:	! M0H		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Bolighus.		
Feilkode:	18154 (FEL §§ 19, 21 NEK 413.1) - Stikkontakt manglet jordforbindelse		
Dato registrert:	22.4.2026	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Elektrosafe AS		
Ordrenummer:	1531		
Komponent:	Bolighus		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett		
Sjekkpunkt:	Jording av stikkontakter og utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Eksternt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Bjørn Olav Dalby 23.4.2026, 07:14	

Stikk terrasse

Stikk mangler jording.

deviation_Stikk terrasse_0_20260423051436.jpg



Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Måleprotokoll

Måleprotokoll	
Komponent:	Bolighus
Type:	Fordeling
Sted:	Kott 2 etg

Kontinuitet			
Høyeste verdi	2000 Ω	Målepunkt	

Isolasjonsmotstand							
L1 - PE	20 MΩ	L2 - PE	20 MΩ	L3 - PE	20 MΩ	N - PE	

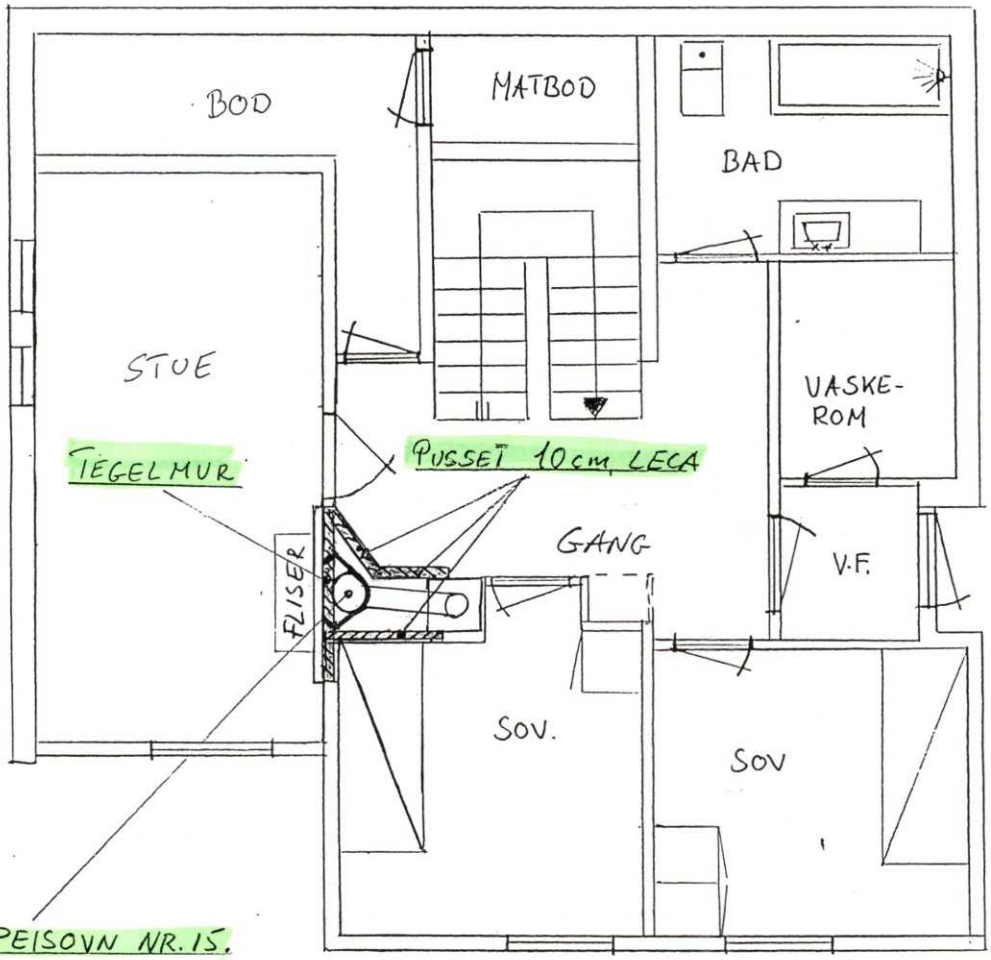
Spenningsmåling					
L1 - L2	237 V	L1 - L3	239 V	L2 - L3	238 V
L1 - PE	142 V	L2 - PE	144 V	L3 - PE	146 V

Kortslutningsverdier	
3-pol max	
2-pol min	154 A

Jordfeiltest						
Kursnummer	Vern type mA	Testet	Type A/AC B(DC)	Utløsest r. mA	Utkoblingstid ms	Kommentar
1-10	30mA	☑	A	30mA		alle testet, alle slår under 30 mA og 400 mS

Temperatur	
Grader C	Kommentar
37C	vvb kjeller
30C	inntaksboks
39C	sikringsskap

Termografi
☑ Termografering utført - ved avvik se avviksrapporten eller egen rapport


BOD
MATBOD
BAD
STUE
VASKE-
ROM
TEGELMUR
PUSSET 10cm LECA
GANG
V.F.
FLISER
SOV.
SOV
JOTUL PEISOVN NR. 15.

 A

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGGESAKSEKSJONEN

Vår dato 12.12.1996

Vår referanse 96/8548 t- 503.1

Ivar Engan-Skei
Hustruberget 8

2600 LILLEHAMMER

PEIS I BOLIG I HUSTRUBERGET 8 GNR.30 BNR.118

Vi viser til søknad mottatt 18.10.96 vedrørende oppføring av peis.

Peisen godkjennes oppført som omsøkt under forutsetning av at alle arbeider utføres etter gjeldene bestemmelser. Det vises spesielt til Norsk Brannvern-forenings forskrifter for Piper og Ildsteder.

Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plasser på trebjelkelag(Unntak kan bare gjøres for innsats-peiser med mindre innmurin

Byggherren er selv ansvarlig for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldene bestemmelser.

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen, innen 3 uker. Klagen skal sende om teknisk styre/bygningsrådet. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Bjørn Kr.Sveen

Arild Stange

Kopi til : Brannsjefen

Standartekst F8: Peis oppdatert 27.2.90 BF.

DAGBOKFØRT
26 AUG80 07034
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E

Redor Stinterud personnr. 29 11 12 [redacted]
skjøter og overdrar herved til

IVAR ENGAN-SKEI personnr. 25 12 48 [redacted]

tomten gnr. 30 bnr. 118 i Lillehammer.
Stipulert kjøpesum kr. 4.893,75 er betalt.
Prisen er fastsatt av Lillehammer prisnemnd til kr. 6,25 pr. m^2.
Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

Beregning av kjøpesummen.
Netto tomteareal i henhold til midlertidig målebrev er lagt til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen, endelig tomtepris vil således bli fastsatt når målebrev foreligger.
Tomten inkl. private fellesarealer er foreløpig målt til 783 m^2 og råtomtprisen er fastsatt av prismyndighetene til kr. 6,25 pr. m^2.

Andel av anleggskostnader.
Boligområdet Vingnes-Øyre skal klargjøres, med bl.a. veger, vann- og avløpsledninger, som en enhet og kostnadene fordeles på netto tomteareale etter gjeldende regler for selvkostprinsippet. Kjøperen forplikter seg til å betale andel av opparbeidelseskostnader til Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap A/S (L.T.S.), eller den bank som L.T.S. bestemmer. Andelen av anleggskostnader er foreløpig stipulert til kr. 40,- pr. m^2 netto tomteareale og en forholdsvis andel av private fellesarealer. Det tas forbehold om senere korrigering av beløpet, på grunnlag av de endelige regnskapstall.
Andelen av opparbeidelseskostnader stipuleres foreløpig til kr. 31.320,-.

Tekniske anlegg.
Fellesanlegg, offentlige anlegg for veg, vann- og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte planer.
Omkostningene herved er inkludert i andelen av opparbeidelses-

Egen- tillf. gebl 1a - b.

kostnader. Private stikkledninger fra hovedledninger i veg til tilknytningspunkt på kjøperens tomt opparbeides av kjøperen. Dette arbeide må utføres etter pålegg fra L.T.S. før vegene asfalteres. Opparbeidelse av stikkledninger og ledninger forøvrig og/eller adkomst inn til den enkelte tomt besørges og bekostes av den enkelte tomtekjøper. Etter utført arbeid plikter tomtekjøperen å sette veg og ledninger i samme stand som før. Vedlikehold av private stikkledninger og stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse.
Hvis man ikke blir enig om senere felles vedlikeholdsomkostninger blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet, eller av de personer bygningsrådet oppnevner. Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn etter at vegene er opparbeidet.

Offentlige og private ledninger.
Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.
I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Lillehammer kommune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.
Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.
Lillehammer kommune har rett til i framtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legge eller ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.

Gjerde.
Selger og Lillehammer kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Reguleringsbestemmelser.
For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale reguleringsbestemmelser for feltet.
Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser for området.

Bruk av offentlige anlegg.
Dersom kjøperen får samtykke til å starte bygging på tomten før offentlige anlegg er opparbeidet, plikter han selv å sørge for og vedlikeholde adkomst til tomten i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar vegene. Kjøperen kan ikke påberope seg erstatning for eventuelle ulemper i byggeperioden, som opparbeidelsen av offentlige anlegg måtte medføre.

Lillehammer, den 15. august 1980.

Redor Stinterud

Som selgerens hustru samtykker jeg i overdragelsen.

Lillehammer, den 15. august 1980.

Aslaug Stinterud

Jeg bekrefter at Aslaug og Redor Stinterud har undertegnet i mitt nærvær og er over 18 år. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Lillehammer, den 15. august 1980.

Vitne:
Wivi Solveig Ludvigsen

Vitne:
Aase Pedersen.

Hustruberget 8

Nabolaget Vingsnes/Øyre - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lillehammer Steinerskole (1-10 kl....	8 min
81 elever, 8 klasser	0.7 km
Vingar skole (1-7 kl.)	14 min
132 elever, 12 klasser	1.1 km
Hammartun skole (1-10 kl.)	7 min
469 elever, 28 klasser	3.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
400 elever, 30 klasser	5.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
289 elever, 16 klasser	6.1 km
Lillehammer vgs. avd Sør	8 min
635 elever	4.5 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Øyjordet	2 min
Linje B3	0.2 km
Lillehammer stasjon	7 min
Linje F6, RE10, RE11	4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Ringelihorn Steinerbarnehage (1-5 ...	6 min
28 barn	0.5 km
Vingar barnehage (0-5 år)	14 min
60 barn	1.1 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0...	9 min
45 barn	4.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vingnes	18 min
Rema 1000 Strandtorget	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Strandtorget	6 min
Lillehammer Vinmonopol	9 min

SPORT

Heimtun balløkke	6 min
Vingar idrettspark	13 min
Mudo Lillehammer	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hustruberget 8, 2608 Lillehammer
Gnr. 30, Bnr. 118, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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