PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SIMEN FOUGNERS VEG 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

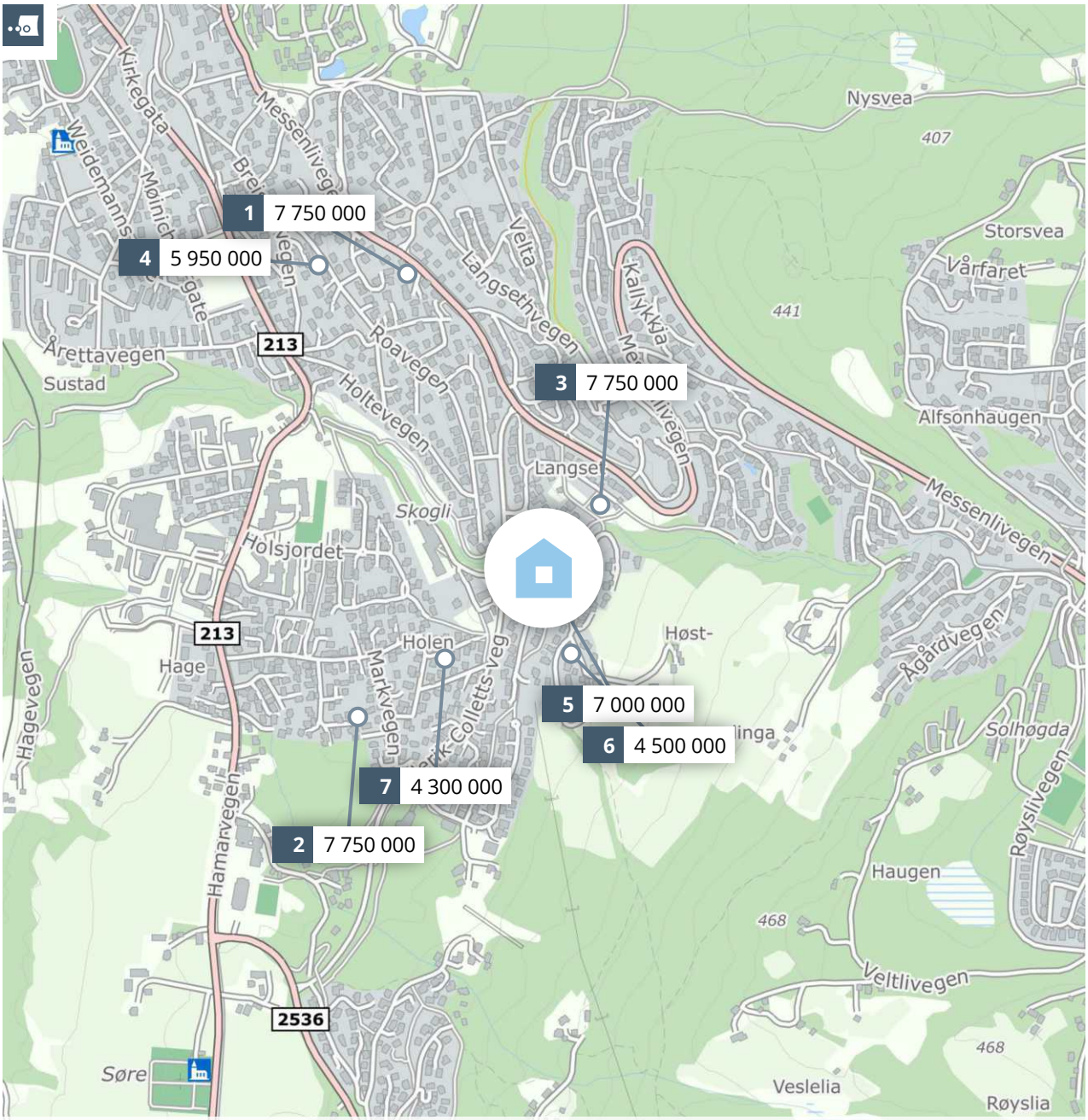
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SIMEN FOUGNERS VEG 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Simen Fougners veg 5 B, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1946

GNR 86 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HAGE

Verdivurdert til

6 150 000

-	6 150 000	25 625
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	240 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 385 m²	
Byggeår					1946	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Messenlivegen 25				09.10.2025	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**28 182**
	275 m²	1962	1 285 m²	4 sov						
2	Skogvegen 3				29.01.2026	7 000 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**35 880**
	216 m²	1946	1 023 m²	4 sov						
3	Torvald Linds veg 10				29.08.2025	6 250 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**25 662**
	302 m²	1967	1 910 m²	6 sov						
4	Breisethvegen 21				07.08.2025	6 190 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**32 337**
	184 m²	1975	833 m²	3 sov						
5	Gjøstivegen 2 A				09.12.2025	7 200 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**37 634**
	186 m²	2002	651 m²	3 sov						
6	Gjøstivegen 9				07.11.2025	4 990 000	**4 500 000**	-	4 500 000	**29 801**
	151 m²	1969	1 207 m²	3 sov						
7	Solbakken 3				31.10.2025	4 200 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**20 379**
	211 m²	1962	757 m²	3 sov						

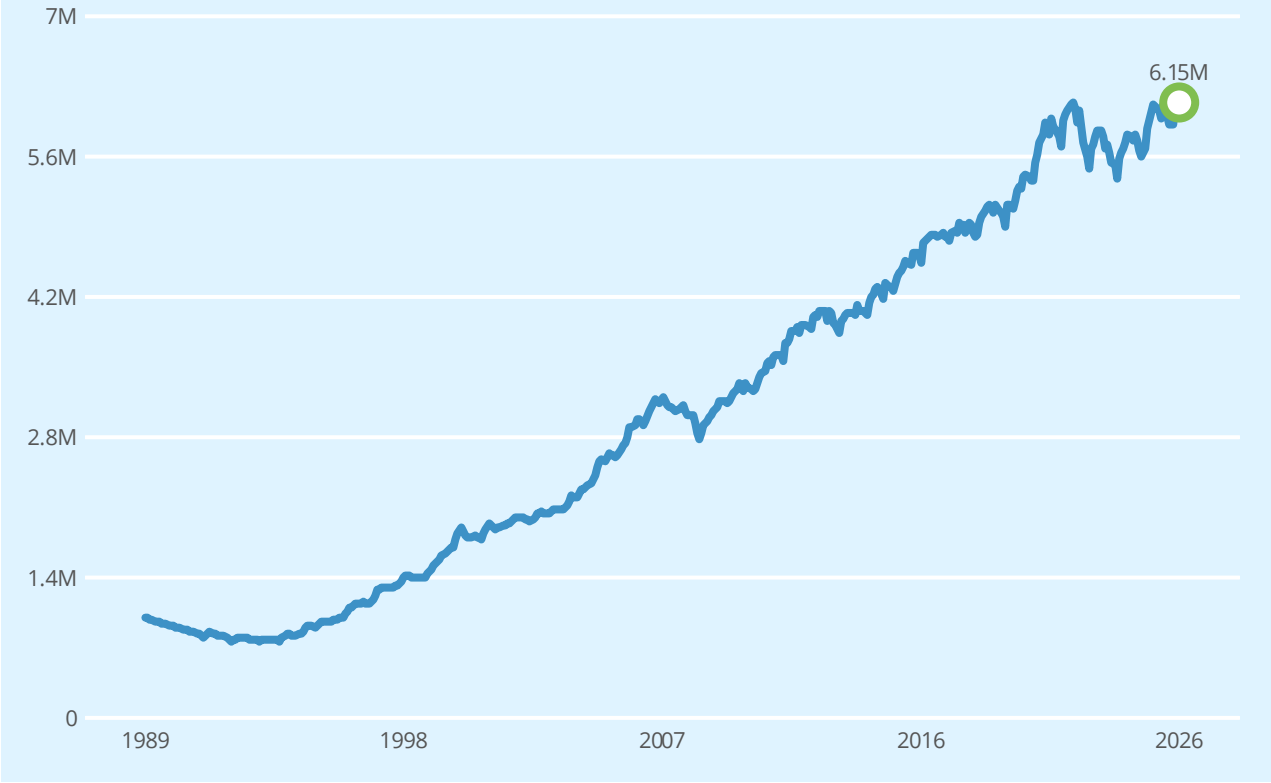
Enebolig, tidl. direktør boligen til Skogly, med solrik og rolig beliggenhet på Søre Ål, rett ved Tverrløypa. Boligen går over to plan + kjeller, med oppvarming via radiatorer (luft til vann) og peis/ovn. Fin familiebolig med bla 4 soverom, 2 stuer, stort kjøkken, bad, wc samt kjeller med behov for oppgradering. Garasje fra 2021. Stor romt på 1385 m2.

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

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.1990		02.10.1990	-	910 000	-	910 000	3
17.11.1989		17.11.1989	-	41 148	-	41 148	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Gammelt bad og eldre kjøkken som drar ned prisen samt en kjeller som er rå, det må dreneres.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HAGE grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
3 650 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Eneboliger solgt i HAGE grunnkrets siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

5.7M
5.6M
5.5M
5 421 000 Prisantydning i snitt
5 323 000 Salgspris i snitt
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 478 HAGE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

27 880 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

25 625 Simen Fougners veg 5 B
Totalpris 6 150 000

Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Simen Fougners veg 5B , 2614 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 86, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1255 **Referansenummer:** VC9873

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

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.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen
Uavhengig Takstingeniør
carl@lillehammertakst.no
481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig i Simen Fougners veg 5B.
Boligen fremstår med normalt vedlikehold av innvendige overflater, men har blant annet utfordringer med fukt i kjeller, drenering og eldre vann og avløp.

Boligen har fått mange TG2 og det ble funnet sju avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler råte i ytterdør i kjeller, gulvavvik, fuktproblemer i kjeller, drenering, avtrekk på kjøkken og utvendig vann og avløp.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår.
Takkonstruksjonen er av eldre saltak-konstruksjon og boligen har kryploft med tilkomst fra luke i himling i 2.etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjene fra 1975, 1985, 1990, 2014 og originale vinduer med doble glass i kjeller og loft.
Bygningen har eldre malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 1975 og 1991.
Boligen veranda bygget i treverk kledd med terrassebord av typen Møre Royal, ny i 2018.
Boligen har også en liten takoverbygget luftebalkong i 2.etasje.
Boligen har liten betongtrapp kledd med skifer og rekkverk av metall ved inngangsparti og liten tretrapp opp til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, teppe,laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie (noe brystning).
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats, åpen peis i kjeller og sotluke/feieluke.
Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapper mellom etasjene.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller og malte glatte og formpressede dører for øvrig.

ROM UNDER TERRENG (kjeller):
Gulvet er av tilfarergulv kledd med furu, belegg og deler med synlig betong. Veggene har treplater og synlig betong/mur.
Kjelleren består av flere bodrom og teknisk-rom med synlig betongoverflater på gulv og vegger, ett rom med tilfarergulv kledd med belegg og ett rom som er innredet med furugulv og malte plater på innforet trevegg.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon, utført med egeninnsats.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34mm.
Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. På vegger er det plater med malt strie.
Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, brystning med fliser og malte plater på vegg og panel i himling.
Det er gulvstående toalett.
Stråleovn som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til vann varmepumpe i 2018, som server vannbåren varme via radiatorer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er installert vannbåren varme som er tilkoblet radiatorer. De fleste radiatorer er utskiftet i 2018, med unntak av radiator på bad.
Det er montert viftekonvektor på stuen.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1946.
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1946. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1946. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktaken er av ukjent type og alder, befinner seg på hjørnet nord/vest på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

NB: Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen.

Status for boligen:
Bolig- Tatt i bruk, datert 10.04.1946
Tilbygg- Ferdigattest, datert 31.10.1975

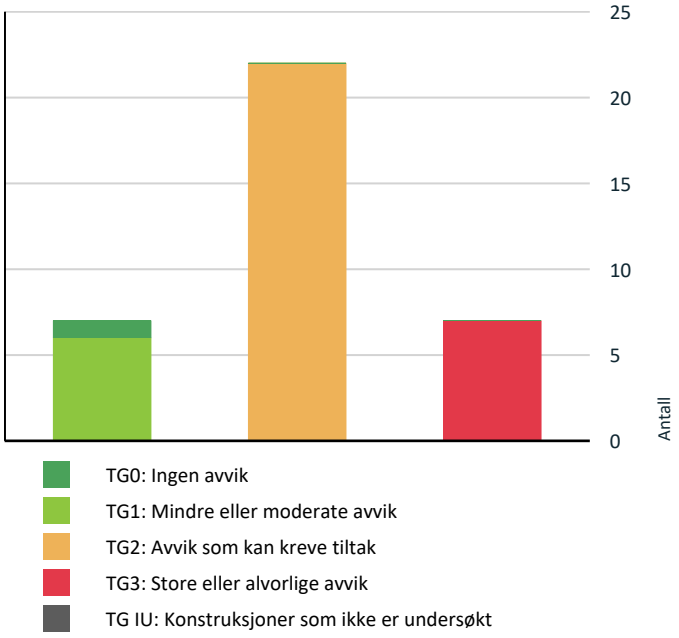
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er ikke registrert i matrikkelen, eier opplyser om at ferdigmelding av tiltaket skal sendes til kommunen.

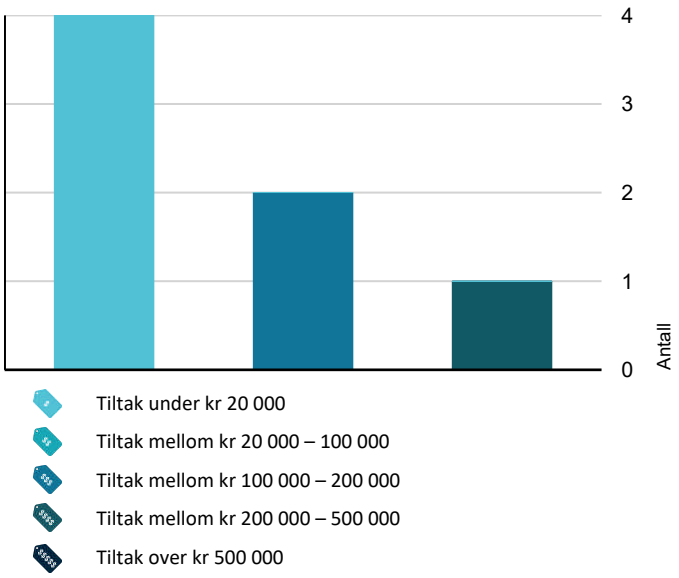
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Ytterdør i kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Revet takoverbygg over trapp til kjeller og bygget nytt (egen regi).
2026	Modernisering	Ny lampe på kjøkken (elektriker`n as).
2026	Modernisering	Skrapt og malt utvendig kledning og vinduer på øst, nord og vest veggen, samt skiftet kledning med råte (egen regi).
2025	Vedlikehold	Spyling av utvendige avløpsrør (Oppland miljøteknikk).
2018	Modernisering	Ny veranda (Vytas byggeservice).
2018	Modernisering	Byttet ut oljefyr med luft til vann varmepumpe (Gjerdalen Kjøleservice as).
2014	Renovering	Renovert bad (egeninsats/dugnad).
2014	Renovering	Renovert toalettrom (egeninsats/dugnad).
2013	Modernisering	Ny taktekking (dugnad med faglært).
1990	Modernisering	Kjøkken.
1990	Renovering	Store deler av det elektriske anlegge med renovert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, eier informerer at taket ble renovert av faglært på dugnad i 2013.
Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerthet, det også inspisert etter lekkasjer på undersiden av taket fra loft. Vurdert på alder og materiale.

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.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Tak.



Tak.



Tak tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

-Taknedløp ved inngangsparti går ned til terreng ved mur.

Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens av dårlig bortledning av takvann ved mur er høyere fuktbelastning på muren, som igjen kan trekke seg kapilært inn i betongen og øke fuktnivået på utforede vegger i kjeller.



Taknedløp ved inngangsparti.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er noe værslitt og oppsprukket trekledning, samt mye malingsflass på sørveggen. Det er også observert enkelte bobler i maling. Dette kommer av at kledning tidligere har vært behandlet med linolje.
-Det er bemerket lite lufting i nedre kant av kledning, men ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Eier har vedlikehold nord, øst og vest veggen våren 2026, men sørveggen mangler.
-Ingen/liten lufting i nedre kant av kledningen hindrer god lufting og drenering av veggkonstruksjonen. Konsekvens kan være at fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.


Malingsflass på kledning (sørvegg).


Lite lufting i nedre kant av kledning, men ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av eldre saltak-konstruksjon og boligen har kryploft med tilkomst fra luke i himling i 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Det er bemerket noe svertesopp oppunder taktro, dette kommer av dårlig/begrenset lufting av loft.
Svertesopp på loft skyldes nesten alltid for høy fuktighet, typisk på grunn av kondensering. Dette oppstår når varm, fuktig luft fra boligen stiger opp og møter kalde flater på loftet (taktro), ofte forverret av dårlig utlufting, etterisolering eller utett dampsperre i etasjeskillet. Svertesopp er i seg selv ufarlig og er ikke en råtesopp.

-Det er observert enkelte fuktskjolder rundt gjennomføring av pipe, det ble målt etter fukt uten å måle unormale verdier. Trolig er dette eldre fuktskjolder fra før taket ble renovert.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

-Det anbefales å montere ventiler i gavler, som sikrer god ventilering av loft.
God lufting av takkonstruksjonen kan hjelpe til med å fjerne eventuell fuktig luft som slipper gjennom eventuell innvendig dampsperre, noe som kan føre til rim/kondens, svertesopp og skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i fuktskjolder rundt pipe.



Kryploft.



Kryploft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjene fra 1975, 1985, 1990, 2014 og originale vinduer med doble glass i kjeller og loft.
NB:Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer. Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

• Det er avvik:

-Det er observert at det mangler det ytre glasset i kjellervindu mot nord.
-Det er observert merker i karm etter tidvis kondensering på glass i enkelte vinduer.
-Enkelte vinduer er værslitt utvendig, spesielt på sørveggen.

Årsaken til kondens på vinder er varm fuktig luft som kondenserer på den kaldere glassoverflaten.
Det kan også forekomme kondens hvis man bruker innvendig solskjerming, slik at det blir dårlig ventilering mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.
Vindu på loft og enkelte vinduer i kjeller bør vurderes byttet.
-Det må monters ytterglass på kjellervindu som mangler dette, da det er utsatt for vanninntrenging i vindu, som kan føre til fukt og råteskader.
-Vedlikehold på vinduer må utføres ved behov for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Manglende ytterglass på kjellervindu.



Vindu på loft.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eldre malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 1975 og 1991.

NB:Eldre dører vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens dører.

Vurdering av avvik:

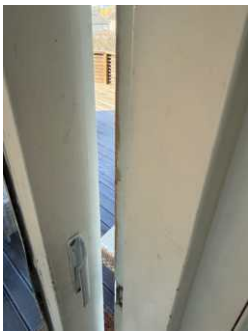
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

-Balkongdøren i 1. etasje subber i karm.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

-Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Balkongdør i første etasje subber i karm.

TG 3 Ytterdør i kjeller

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

-Det er observert råte i kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

-Kjellerdøren må påberegnes å byttes, da det er råte i døren.

Kostnadsestimat er satt for skifte av kjellerdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råte i kjellerdør.



Høyt fuktnivå.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen veranda bygget i treverk kledd med terrassebord av typen Møre Royal, ny i 2018.
Boligen har også en liten takoverbygget luftebalkong i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

-Luftebalkongen i 2. etasje er bygget over inngangsparti (oppvarmet rom) og er tekket med synlig vinylbelegg. Det bemerkes at vinylbelegget er brettet opp langs sider utenpå kledning (utett overgang mellom tettesjikt og vegg).
-Det bemerkes at fall på gulvet på balkongen heller mot takoverbygg til trappen og vann vil renne ned langs yttervegg under takoverbygget, da det ikke er montert takrenne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Utett overgang mellom vinylbelegg og vegg gir risiko for at regnvann kan komme inn i mellom kledning og belegg, noe som kan skape skjulte fukt og råteskader. Det bør vurderes å montere blekk i overgang vegg/belegg som sikrer mot lekkasjer.
-Det anbefales å vurdere behov for montering av takrenne for avrenning vann fra balkong, da det kan være begrenset med regnvann som kommer inn på gulvet.



Utett overgang bak tettesjikt på balkong.



Avrenning fra balkong føres inn i takoverbygg og ned langs yttervegg.



Avrenning fra balkong føres inn i takoverbygg og ned langs yttervegg.



Veranda fra 2018.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har liten betongtrapp kledd med skifer og rekkverk av metall ved inngangsparti og liten tretrapp opp til veranda.
Det er også en betongtrapp ned til kjeller, men denne er ikke lenger i bruk, da det er bygget lokk (tak over trapp). Trappen kan brukes, men da må det gjøres endring på lokket.



Nytt tak over trapp til kjeller (2026).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe,laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie (noe brystning). Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert fuktskjolder og bobler i tapet på vegg og himling i hjørnet i mot nord/vest i tilbygg. Det ble målt og søkt etter fukt i det aktuelle området uten å måle unormale verdier. Eier har ikke bemerket seg lekkasje i hennes eie og det er sannsynlig at dette er en gammel lekkasje fra før taket ble skiftet.
-Det bemerkes noe knirk i parkett i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

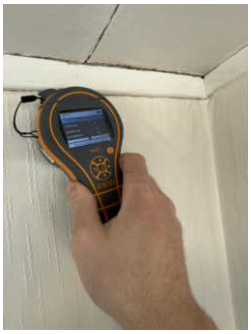
• Tiltak:

-Knirk i gulv oppstår vanligvis når to materialer gnisser mot hverandre under bevegelse, ofte på grunn av friksjon eller manglende stabilitet i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes ulike faktorer som slitasje, løse innfestinger, ujevnt underlag, eller endringer i temperatur og luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Fuktskjoler/bobler i tapet i tilbygg.



Søk og måling etter fukt (ikke funnet fukt).



Knirk i parkett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i overgang stue/tilbygg (lokal forhøyning i overgangen).
-Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter rundt piper i 2. etasje. Dette er et relativt vanlig problem i eldre trehus. (TG3 i henhold til standard).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

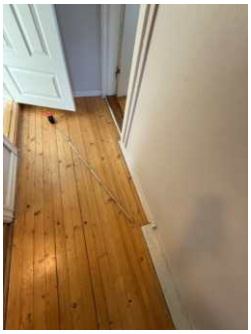
Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lokal forhøyning i overgang stue/tilbygg.



Høydeforskjell på gulv rundt piper.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats, åpen peis i kjeller og sotluke/feieluke.

-Eier informerer om at pipeløp mot nord er nedmontert til under tak (ikke i bruk og det er fyringsforbud på denne pipen).



Pipeløp mot nord er avsluttet under undertak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG (kjeller):
Gulvet er av tilfarergulv kledd med furu, belegg og deler med synlig betong. Veggene har treplater og synlig betong/mur.

Kjelleren består av flere bodrom og teknisk-rom med synlig betongoverflater på gulv og vegger, ett rom med tilfarergulv kledd med belegg og ett rom som er innredet med furugulv og malte plater på innforet trevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

-Kjelleren bærer preg av fuktproblemer, med saltutslag, avflassing og fuktskjolder på overflater av betong.
Det er store råteskader i tilfarergulv som er kledd med belegg, samt råte i listverk og plater på vegger.
Det er målt forhøyede verdier av fukt ved måling og søk på overflater.

Årsaken til problemene er i hovedsak dårlig drenering og manglende fuktsikring i betong gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Tilstandsrapport

• Alt av organiske materialer må fjernes.

-Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting, jfr punkt "drenering".

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.

Kostnadsestimat er satt for fjerning av skadet treverk i kjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i trevegg mot mur.



Avflassing av mur.



Råte i tilfarergulv under belegg.



Avflassing av mur og saltutslag.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

-Det er målt lav frihøyde i trapp ned til kjeller.
-Det bemerkes en del knirk i trapp opp til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Knirking i trappen skyldes primært at treverket beveger seg og gnisser mot spiker, skruer eller andre trekomponenter, ofte forårsaket av tørr luft (spesielt om vinteren) som får treverket til å krympe.

-Lav frihøyde i trapp øker risikoen for hodestøt, fallskader og vanskeliggjør transport av møbler.

Tilstandsrapport



Lav frihøyde i trapp ned til kjeller.



Det bemerkes noe knirk i trapp opp til 2.etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller og malte glatte og formpressede dører for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Enkelte dører i kjeller og i 2. etasje tar i karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

-Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, utført med egeninnsats.

Badet er kun overflate-oppusset med nytt belegg lagt ovenpå eldre gulvbelegg, sluket er eldre og vegger er kun malt utenpå eldre plater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bad.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

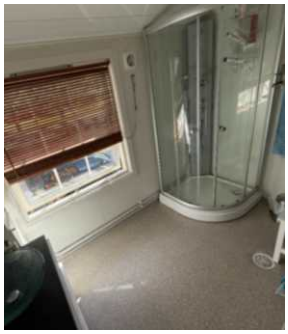
Tilstandsrapport

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Det er vindu i våtsonen til dusj.
-Det er påvist skade i vegg i dusjsonen, jfr punktet "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk og ikke er fuktsikret, da både vindu og konstruksjonen kan få synlige og skjulte fuktskader ved vannsøl.
Dusjkabinett skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at denne ikke fjernes.



Vindu i våtsonen til dusj.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

-Det er observert sprekker i vinylbelegget, jfr punktet "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. På vegger er det plater med malt strie.
NB:Det er lagt nytt belegg over eldre belegg, tilstand på underliggende tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrommet blir vurdert uavhengig av dusjkabinett, da dette er en løs installasjon.

-Det er påvist skade på vegg i våtsonen til dusj (TG3).
-Det er påvist utettheter i gulvbelegg rundt gjennomføringer og hjørner på gulvbelegget. Det er ukjent tilstand på eldre underliggende belegg (TG3).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er satt for renovering av våtrommet, da skifte av membran vil føre med seg en totalrenovering.

Merknad: Kostnad vil variere med ønskede produkter/materialer, samt eventuelle tilleggsarbeider med El og rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett gjennomføring i gulv.



Sluk.



Skade på vegg i dusjsonen.



Utett overgang i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

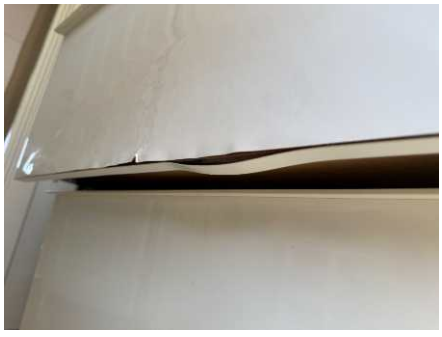
• Det er påvist skader på innredning.

-Det er observert svelleskader på skuffefront på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

-Fuktskaden på skuffefront er relativt stor og det bør vurderes bytte av front/skuff. Ingen konsekvens utover det kosmetiske.



Fuktskade på skuffefront.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Tett ved dør for tilluft.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

-Det er observert fuktskade på parkett under radiator. Eier informerer om at det var en lekkasje fra radiator i 2025. Det ble søkt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier. Det anbefales alltid å følge med på koblinger til vanninstallasjoner for å fange opp utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Parketten har blitt litt kulete under radiator og må byttes hvis det skal bli pent igjen. Konsekvensen er allikevel kun kosmetisk under radiatoren og har ingen konsekvens utover dette.



Kjøkken.



Liten skade på parkett under radiator.



Søk etter fukt under radiator.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk fungerer ikke.

-Avtrekk på kjøkkenet er i ustand.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

-Det anbefales service og vedlikehold på avtrekksviften, eventuelt byttes ut. Konsekvens er større fuktpåkjenning og matos som ikke blir luftet godt ut.

Kostnadsestimat er satt for service/bytte av kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Defekt kjøkkenvifte.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, brystning med fliser og malte plater på vegg og panel i himling.
Det er gulvstående toalett.
Stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom.



Manglende tilluft under dør.



Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.

Vurdering av avvik:

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

-Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Eldre vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

-Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

-Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.



Avløp av soil.



Avløp av soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til vann varmepumpe i 2018, som server vannbåren varme via radiatorer.
Det har i følge eier blitt utført jevnlig vedlikehold/service.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Luft til vann varmepumpe.



Luft til vann varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk. Dagens forskrift krever fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Tilkobling bereder.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er installert vannbåren varme som er tilkoblet radiatorer. De fleste radiatorer er utskiftet i 2018, med unntak av radiator på bad.
Det er montert viftekonvektor på stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det bemerkes sildring av vann i eldre radiator på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sildring, klukking eller susing i radiatorer er et sikkert tegn på at det er luft i systemet, noe som hindrer vannet i å sirkulere effektivt. Dette løses enkelt ved å lufte radiatoren med en radiatornøkkel, noe som bør gjøres for å få jevn og god varme.



Radiator på bad.

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

Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Eier informerer om at store deler av det elektriske anlegget ble modernisert i 1991, det er fremvist kvittering på dette.

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.
   1991

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.



Sikringsskap.



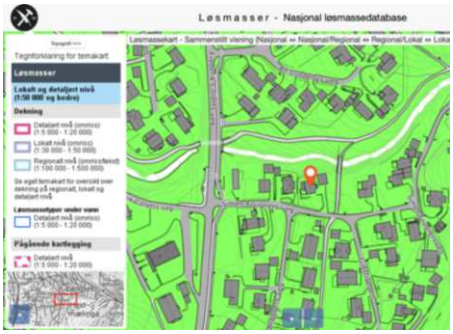
Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1946.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Drenering må skiftes.

-Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller og underetasje. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Drenering har begrenset effekt, noe som er synlig i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

-Det er observert små horisontale riss i kjellermuren mot øst.
-Det er observert avflassing av murpuss på utvendig mur.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Andre tiltak:

-Det anbefales å overvåke tilstanden på muren for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak.
-Konsekvens av løs puss er at vann kan trenge inn bak og skape ytterligere skader på overflaten.



Små horisontale riss i kjellermur.



Avskalling av murpuss.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Det er observert dårlig fall vekk fra boligen på nord/øst siden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

-Terrenget bør justeres noe for å sikre bortledning av overflatevann. Dårlig fall fra bolig skaper større fukt/vannpåkjenning fra overvann som kan forringe levetid på mur/armering og føre til økt fuktnivå i kjelleren. Det er anbefalt minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).



Dårlig fall vekk fra boligen på nord/øst siden.
NB: Takoverbygg ned til kjeller er endret i etterkant.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1946. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1946. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950. Minium TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3
-Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Da vann og avløp er ca 80 år gammelt i kombinasjon med type materiale settes det TG3 på dette.
NB: Eier opplyser om at det har vært utfordringer med avløp og at avløp sist ble spylt i 2025 av Oppland Miljøteknikk as og det ble anbefalt utskifting.

Ved vurdering av type vann og avløpsledninger tas det blant annet hensyn til hvilket materiale som var dominerende ved boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da anlegget har brukt opp sin teoretiske levetid. Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.

Kostnadsestimat er satt for utskifting av utvendige vann og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vanninntak.



Avløp av soil.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktaken er av ukjent type og alder, befinner seg på hjørnet nord/vest på eiendommen.

Tekst fra kommunen:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Ifølge våre opplysninger fra 1976 har eiendommen septiktank. Dersom dette er tilfellet vil det komme pålegg om direktekobling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det bør undersøkes nærmere om avløpsanlegget er koblet via septiktanken. Det foreligger ingen ytterligere informasjon om dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-I følge tekst fra kommunen kan det komme pålegg om direktekobling av avløpet, hvis avløpet går via septiktaken.



Kum til septiktank.

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Eiendommen ligger et område med høy aktsomhet for radon.
-Det er ikke montert håndløper på vegg i begge trappeløp.
-Rekkverk er målt til under 90cm på rekkverk på innvendige trapper.
-Rekkverk på balkong i 2.etasje er målt til 93cm og på veranda i 1. etasje er målt til 78cm, dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
-Det bør gjøres nærmere undersøkelser med tanke på flomsikring/analyser utført i området for å kunne vurdere eventuelle nødvendige tiltak for sikring.
Eier informerer om at det gjort utbedringer av elveløpet de senere år.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).


Rekkverk på balkong i 2.etasje.


Manglende håndløper på vegg.


Aktsomhetskart fra NVE.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Informasjon fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ny dobbelgarasje oppsatt i 2022.

Bygget er fundamentert på ringmur av leca og har støpt plate.
Veggene er av reisverk kledd med vindsperre og stående utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av W-takstoler kledd med vindsperre og tekket med betongstein.
Blekk og renner er av lakkert metall.
Det er elektrisk garasjeport i front og egen inngangsdør på siden.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

Det er observert synlig isopor og manglende dekke under betongplate på hjørnet nord/øst.
Det anbefales å etterfylle med grus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Synlig isopor og manglende dekke under betongplate.

Tilbygg / modernisering

2022	Ny garasje	Tidligere garasje ble revet og ny garasje ble bygget av Vitas Byggeservice.

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

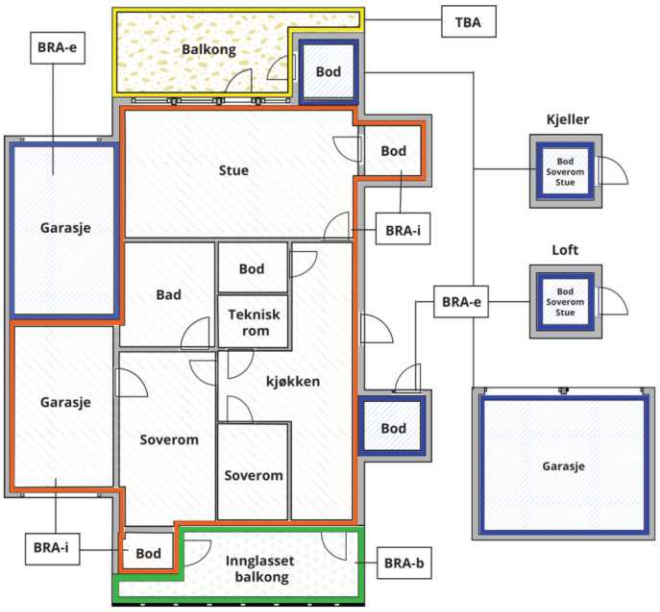
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	68			68	4
1.Etasje	83			83	26
Kjeller	56			56	
SUM	**207**				**30**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, kott, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, stue 2, kontor		
Kjeller	Gang, bod, kjellerstue, bod 2, bod/entre, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: NB: Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen.

Status for boligen:
Bolig- Tatt i bruk, datert 10.04.1946
Tilbygg- Ferdigattest, datert 31.10.1975

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Garasjen er ikke registrert i matrikkelen, eier opplyser om at ferdigmelding av tiltaket skal sendes til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Anne Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	86	46		0	1385.2 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Simen Fougners veg 5B

Hjemmelshaver
Stokke Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 2,2 km fra sentrum. Fra sentrum følg Messenlivegen ca 1 km opp. Avkjøring ved Fredrik Colletsveg til høyre, kjør så til venstre inn Simens Fougners veg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.03.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.04.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1946. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260063
Addresse	Simen Fougners veg 5B		
Postnr.	2614	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Anne Stokke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Des. 1990

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

35 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i vegg, tipper badet må renoveres

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ble satt opp veggplater, nytt belegg på gulv, nytt dusjkabinett og baderomsmøblement ca 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats og dugnad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Husker ikke så nøye, flere år siden. Mannen min rammet slagord redusert minne. Usikker på membran, det må jeg si. Dusjkabinett tatt ut og satt inn nytt. Det er sluk under kabinettet og på gulvet ellers. Nytt vindu ble også satt inn.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Radiatoren, på bad fikk ny kran/ ventil i forb med at vi gikk fra olje til vanntil luft- pumpe. Radiatoren fungerte godt, og gjør det fortsatt. Etterses prøig av Gjerdalen kjøleservice

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjerdalen Kjøleservice gjorde jobben med overgangen fra olje til varmepumpe. Papirene finnes hos dem. De er her jevnlig for service.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Spylt en gang i fjor, Oppland miljøteknikk spylte også for mange år siden ifirb med at hengebjørkrøtter på avveie tok seg inn i rør på nordsiden av huset.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se over.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oppland miljøteknikk vært her begge ganger. Opplever at de «kjenner» huset godt, de kan kontaktes ved behov

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ikke privat vannforsyning , men det liggere septiktank på nordsiden av eiendommen, ikke hørt fra Lillehmr kommune at den må fjernes.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

La nytt tak for ca ti år sideNytt tak for ca 10-12 år siden. Utført av Rolf Løberg . Fjernet også ei pipe (over tak) og stengt av/ mutt igjen. Utført av Dolphin og Klashougen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Så lenge siden alt dette, har dessverre ikke papirene lenger men husker jo firmaene som ble engasjert til jobbene

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forhåpentligvis ikke setningsskader her...,huset er fra 1946, drenering trengs, fuktig, saltutslag i kjeller. Henv ellers til fersk takstrapport fra mai 2026 fra takstmann Håvemoen i forbindelse med salg v boligen

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvidelse av terrassen, utført av Vytas Byggservice, Fillebu

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nei

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gjort av første eier, vi overtok huset i 1990. Antar første eier inndelt og innredet til matkjeller, oppbevaring etc da huset ble bygd. Peisestua med tregulv hadde heldekkende teppe ved overtakelse, fjerner i senere år

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Anlegget skiftet og nytt sikringsskap satt in da vi overtok huset i 1990. Nye kurser til elbillader og ny stekeovn de siste pr

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Firmaet Elektriker'n Lillehammer utførte begge arbeidet. Vi aldri gjort noe selv som har med el å gjøre, knapt satt opp ei lampe!

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ja, jeg mener det. Vi har bodd her i mange, mange år, og det har vært ganske mange innom her fra den bransjen, for å si det sånn. Klarer ikke å være mer presis.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, fagfolk har jo sørget for at alt funker som det skal

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hevnligcettersyn av vann-til luft- anlegget, når det har vært skikkelig kaldt og pumpa har strevd. Skiftet liten vifte ut på veggen i vinter

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny dobbel garasje med elbillader , oppført under pandemien ca 45 kvadratmeter, ikke søknadspliktig

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gml garasje revet, ny oppført

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Arbeidet utført av Vytas Byggservice, Gausdal. Ektrikersrbeidet av Elektriker'n, Lhmr. Dokumenter/ kvittering ger forsvant ved opprydding, men må jo forefinnes hos dem..

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendomsgrensene går ned til Årettabekken. Huset ligger heldigvis høyt i forhold til bekken - som går ganske så stor om våren. For noen år tilbake ble det gjort flomforbygging, også forbi vår eiendom.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Fylt ut i beste mening. Mye dokumentasjon/ kvitteringer gikk tapt ved opprydding i fjor.... Men jeg har nevnt firmaene som har hjulpet oss gjennom åra. Og fylt ut så samvittighetsfullt jeg har kunnet

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Anne Stokke*

Initialer selger:
A S

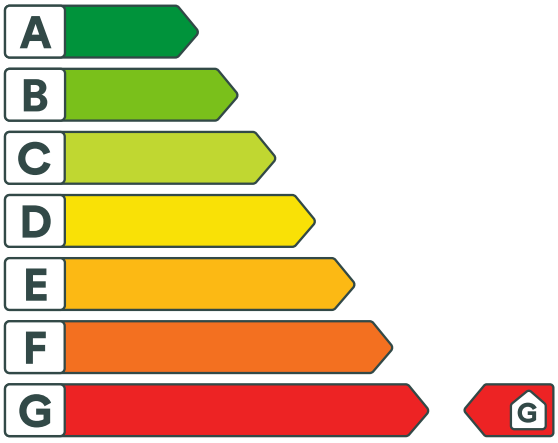
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Simen Fougners veg 5B, 2614 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292525**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12275978**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **46**
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 **1946**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **389,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **478,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 188 kWh**

Simen Fougners veg 5B, 2614 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Simen Fougners veg 5B, 2614 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**86**	Bnr.	**46**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Simen Fougners veg 5B, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 28 928,20

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. 7 428,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 5. mars 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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.03.2026 14:41

Eiendom 3405-86/46

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Simen Fougners veg 5B	2614 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Stokke Anne Simen Fougners Veg 5 B 2614 Lillehammer	270954	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Stokke Anne Simen Fougners Veg 5 B 2614 Lillehammer	270954	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.03.2026 14:41

Eiendom 3405-86/46 Lerkebakken

Bruksnavn	Lerkebakken				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.04.1948	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	86	Beregnet areal	1385,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	46	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Simen Fougners veg 5B	2614 Lillehammer	Hage	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.04.1948	Kart- og delingsforretning	3405-86/46	Mottaker	0
		0501-86/1	Avgiver	0
08.11.1985	Kart- og delingsforretning	3405-86/46	Avgiver	-265,3
		3405-86/219	Mottaker	265,3
		3405-86/46	Avgiver	-174,8
		0501-86/218	Mottaker	174,8
24.09.1990	Kart- og delingsforretning	3405-86/46	Avgiver	-761
		3405-86/258	Mottaker	761
22.10.2010	Kartforretning	3405-86/47	Berørt	0
		3405-85/361	Berørt	0
		3405-86/136	Berørt	0
		3405-86/46	Berørt	0
		3405-86/133	Berørt	0
		3405-86/154	Berørt	0
		3405-85/31	Berørt	0
		3405-66/549	Berørt	0
		3405-66/475	Berørt	0
		3405-86/220	Berørt	0
		3405-85/23	Berørt	0
		3405-86/152	Berørt	0
		3405-86/139	Berørt	0
		3405-86/348	Berørt	0
		0501-86/216	Berørt	0
		3405-86/121	Berørt	0
		3405-86/213	Berørt	0
		3405-66/603	Berørt	0
		3405-86/255	Berørt	0
		3405-86/52	Berørt	0
		3405-86/163	Berørt	0
		3405-86/258	Berørt	0
		3405-86/48	Berørt	0
		3405-66/492	Berørt	0
		3405-86/99	Berørt	0
		3405-86/343	Berørt	0
		3405-86/149	Berørt	0
		0501-86/1	Avgiver	-4436,2
		3405-66/3	Berørt	0
		3405-86/347	Berørt	0
		3405-86/360	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3405-86/123	Berørt	0
		3405-86/219	Berørt	0
		3405-86/51	Berørt	0
		3405-86/80	Berørt	0
		3405-86/361	Berørt	0
		3405-86/158	Berørt	0
		3405-86/254	Berørt	0
		3405-86/362	Mottaker	4436,2
		3405-86/148	Berørt	0
		3405-86/124	Berørt	0
		3405-86/165	Berørt	0
		3405-66/538	Berørt	0
		0501-66/539	Berørt	0
		3405-86/56	Berørt	0
		3405-86/118	Berørt	0
		3405-85/1	Berørt	0
		3405-86/145	Berørt	0
		3405-86/147	Berørt	0
		3405-86/222	Berørt	0
		3405-86/135	Berørt	0
		3405-86/120	Berørt	0
		3405-85/49	Berørt	0
		3405-86/146	Berørt	0
		3405-86/262	Berørt	0
		3405-86/352	Berørt	0
		3405-86/134	Berørt	0
		3405-85/35	Berørt	0
		3405-66/186	Berørt	0
		3405-86/151	Berørt	0
		3405-86/45	Berørt	0
		3405-86/122	Berørt	0
		3405-66/547	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-86/46	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	12275978			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	214/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.04.1946	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	214/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	240	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
H02	Hovedetasje	0	68/0	0/0	68/0
K01	Kjelleretasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12303777			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.03.1979	Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Ordre: **87381**

Eiendom: **3405-86/46/0 Andel 0**
Simen Fougners veg 5B
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 03.03.2026 08:10:

Under behandling

Avkjørsel til eiendom fra offentlig veg.

Ordre: **87381**

Eiendom: **3405-86/46/0 Andel 0**
Simen Fougners veg 5B
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 05.03.2026 13:29:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Ifølge våre opplysninger fra 1976 har eiendommen septiktank. Dersom dette er tilfellet vil det komme pålegg om direktekobling.

Ordre: **87381**

Eiendom: **3405-86/46/0 Andel 0**
Simen Fougners veg 5B
2614 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 03.03.2026 11:46:

Mottatt fra leverandør

Ingen restanser.

Ordre: **87381**

Eiendom: **3405-86/46/0 Andel 0**
Simen Fougners veg 5B
2614 Lillehammer

K34050009 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 03.03.2026 14:56:

Mottatt fra leverandør

Finner ikke dokumenter i arkivet fra den gang boligen ble satt opp i 1946.

Ordre: **87381**

Eiendom: **3405-86/46/0 Andel 0**
Simen Fougners veg 5B
2614 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 03.03.2026 10:56:

Under behandling

I Byplan 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende " Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensyn som gjelder er

- H320_01 Flomfare
- H550_01 Hensyn landskap
- H530 Hensyn friluftsliv

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-041 - ØvreHolshagen». Arealformål «Bolig». For deler av eiendommen er arealformålet «Offentlig friområde».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

41

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DEL AV ØVRE HOLSHAGEN

Godkjent av kommunestyret 04.07.74
Stadfesta av fylkesmannen 13.12.74
Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

§ 1

Det regulerte område er på planen begrenset av reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres i hovedtrekkene som vist på planen.

§ 2

a. Bebyggelsens art, plassering og antall etasjer framgår av planen.

b. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate beboelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av gjeldende bestemmelser. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6m.

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

§ 3

Bygninger skal ha sadeltak.

§ 4

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 tilstøtende 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.

§ 5

Garasjer og uthus skal såvidt mulig plasseres og utformes i harmonisk sammenheng med våningshuset.

§ 6

a. Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan

bygnings-rådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurenes høyde.

b. På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørke-stativ, søppelspann m.v.

§ 7

a. Det skal på egen plass reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig som våningshuset.

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. På de steder hvor dette av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, eller særlig kostbart å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 8

De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som vil virke sjenerende for nabo eller for trafikk.

§ 9

Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerde eller beplantning hvis spesielle grunner taler for det, f.eks. dårlig sikt eller vanskelige brøyteforhold.

§ 10

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, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

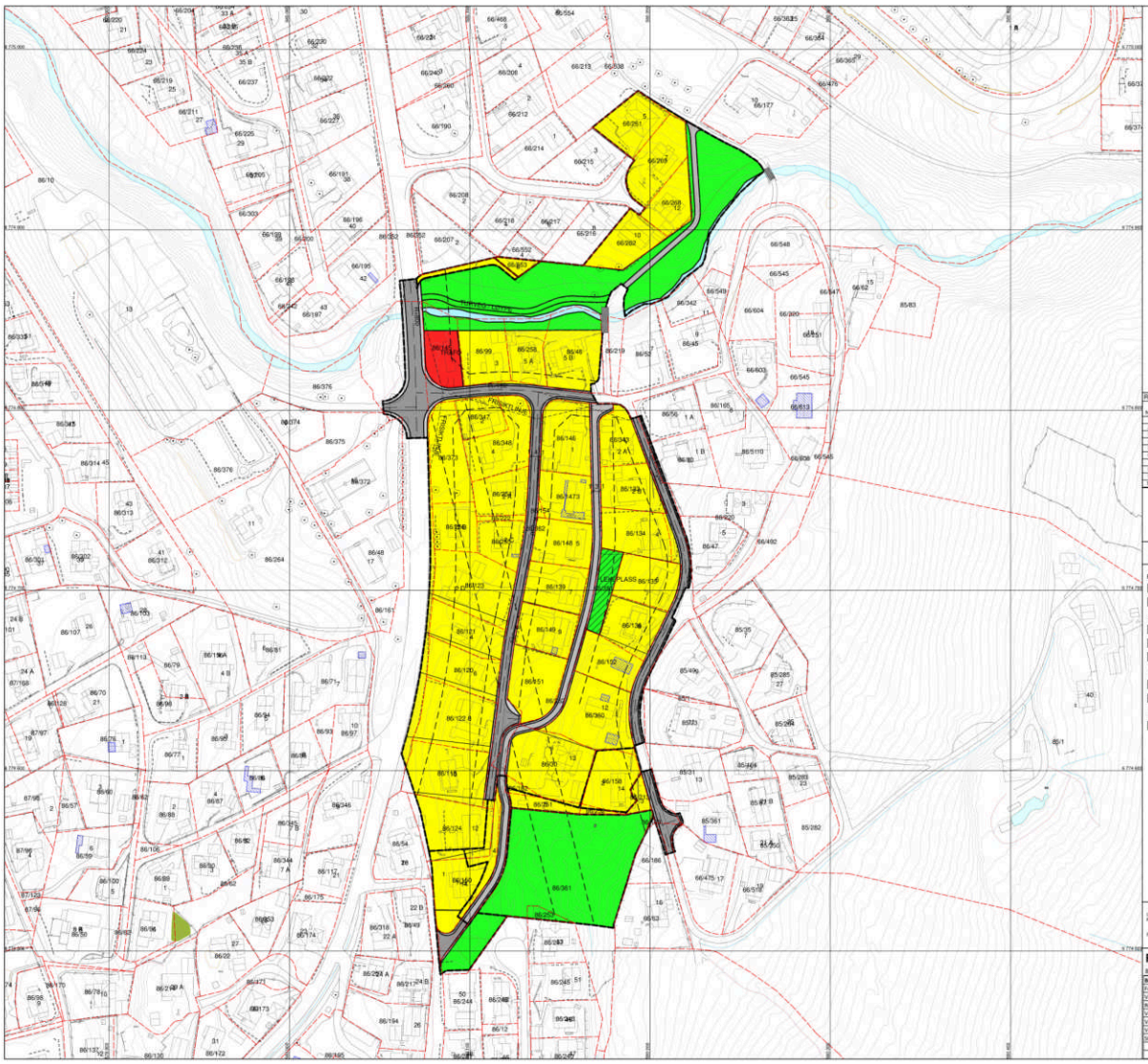
§ 11

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 12

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

---------- ooo ----------



REGULERINGSENDRINGER				
NR	FORELAGETS DATO	STADFESTET EGENDOMSJ.	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1		07.11.1974		Del av Gnr. 86 Bnr. 1
2		10.02.1976		Tomt mrkt Gjerdhagen
3			10.11.1977	Snuplass Gjerdhagen
4		03.06.1983		Endring av del av Tverrbygva
5		09.04.1986		Omreg. Fra friareal til boligareal
6			09.09.1992	Omreg. Fra friareal til boligareal
7			25.02.1999	Omreg. Fra friareal til boligareal
8				
9				
10				

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSPLAN

41

BYGGEOMRÅDER
- Bolger
- Offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei

FRIOMRÅDER
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

FELLESOMRÅDER
- Felles lekeareal

LINJESYMBOLER
- RpGrense
- RpFormål/Grense
- Reguleert tomtegrense
- Byggegrense
- Reguleert senterlinje
- Fraktlinje

N

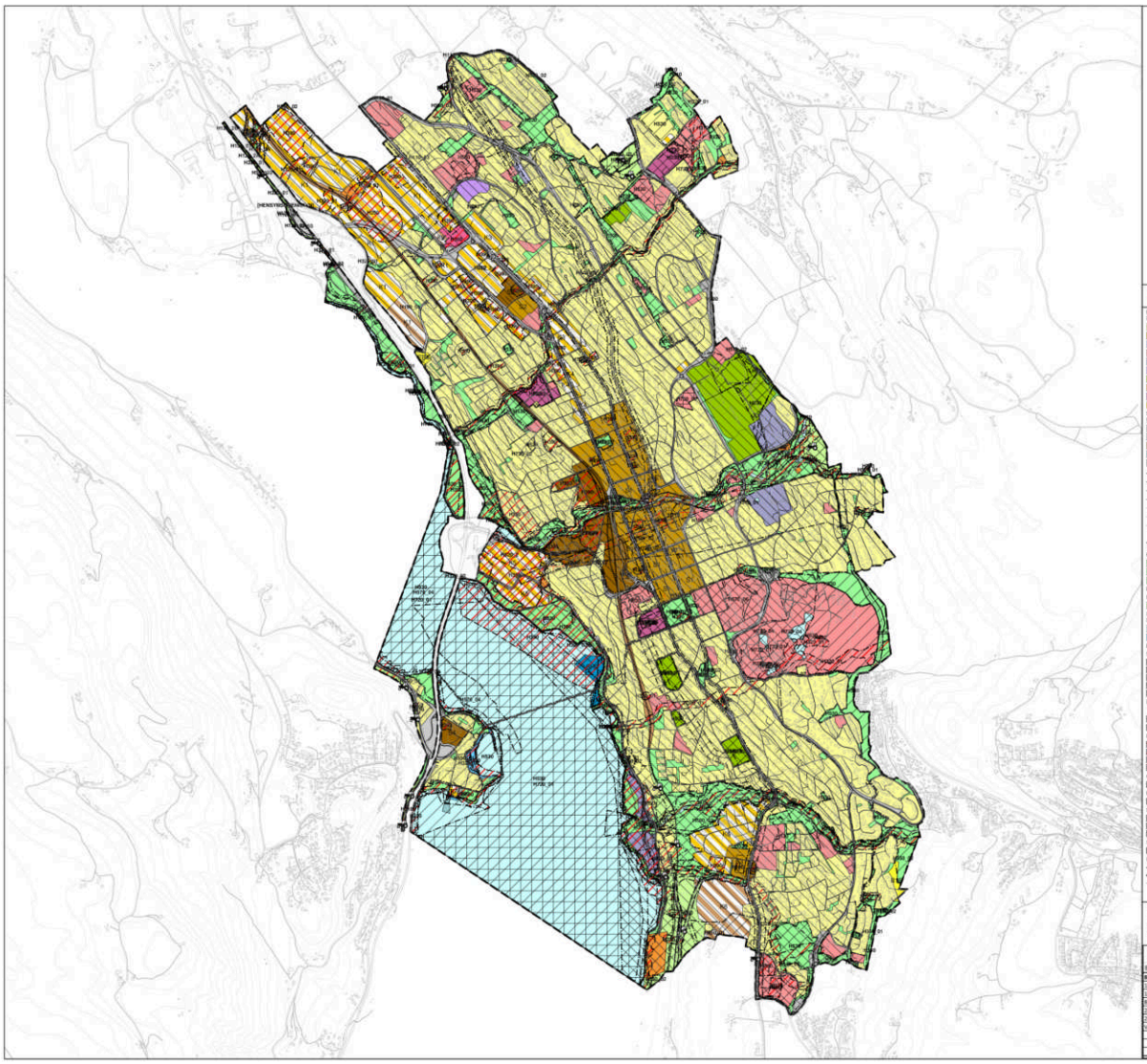
UTARBEIDET AV REGULERINGSLEDEN
PLANEN HAR KONE REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: Plan 041

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DEL AV ØVRE HOLSHAGEN

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Forslag		10.11.1973	K.T.
Vedtatt av bygningsrådet. Utlagt til offentlig ettersyn.		30.11.1973	K.T.
Revidert forslag		19.03.1974	K.T.
Vedtatt av bygningsrådet. Utlagt til offentlig ettersyn		31.11.1974	K.T.
Vedtatt av bygningsrådet		21.08.1974	K.T.
Vedtatt av kommunestyret		06.07.1974	J.B.K.
Stadfestet av fylkesmannen		13.12.1974	S.B.S.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for bl.a. basert på gårdens ressursgrunnlag

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

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

BÅNDLEGGINGSONE

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

FARESONE

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

GJENNOMFØRINGSSONE

- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Støysone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KjBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Framtidig

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

N

0 100 200 300 400

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016kmdelplan

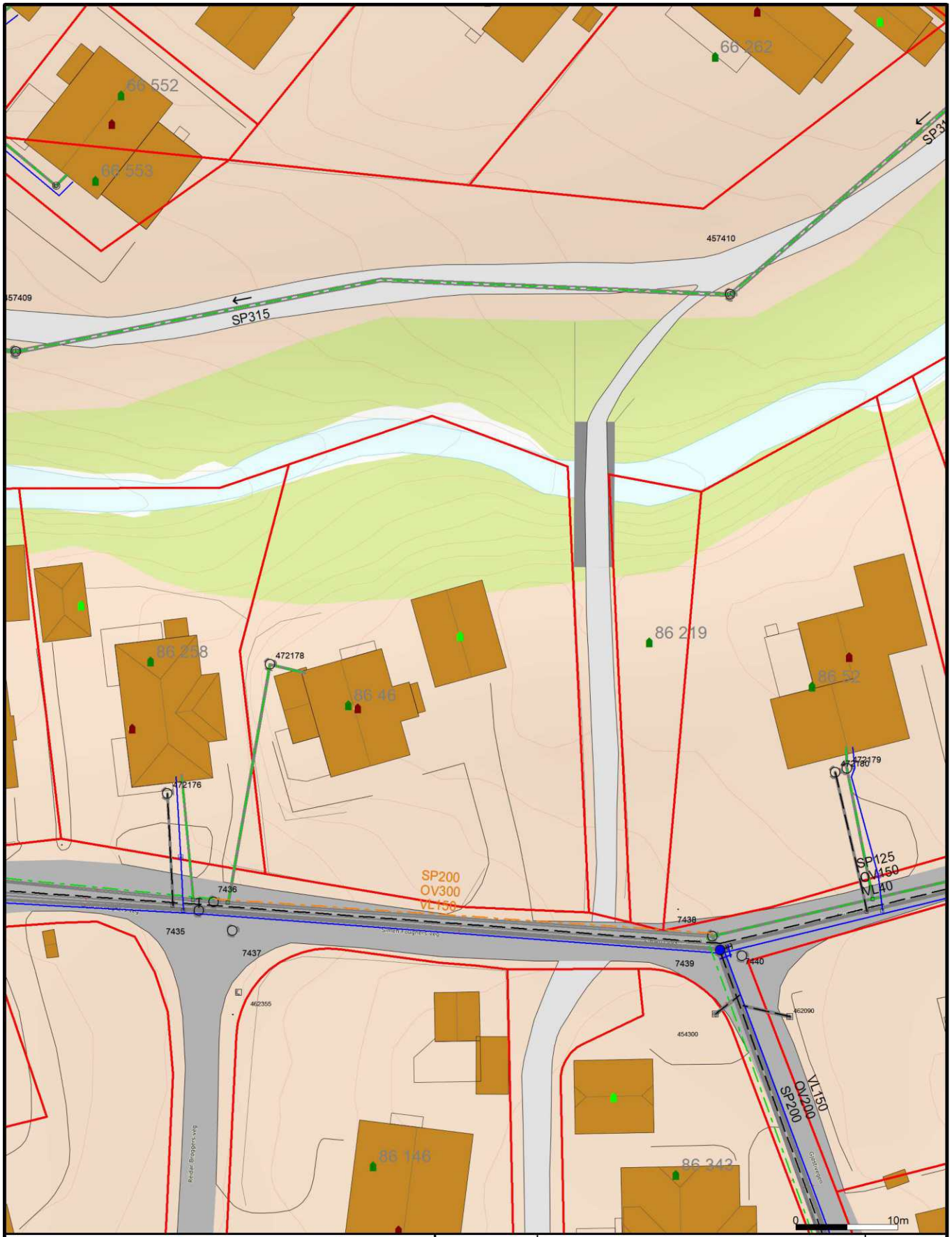
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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



- 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: 2026.03.05

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:	**86**	Bruksnr:	**46**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Simen Fougners veg 5B, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

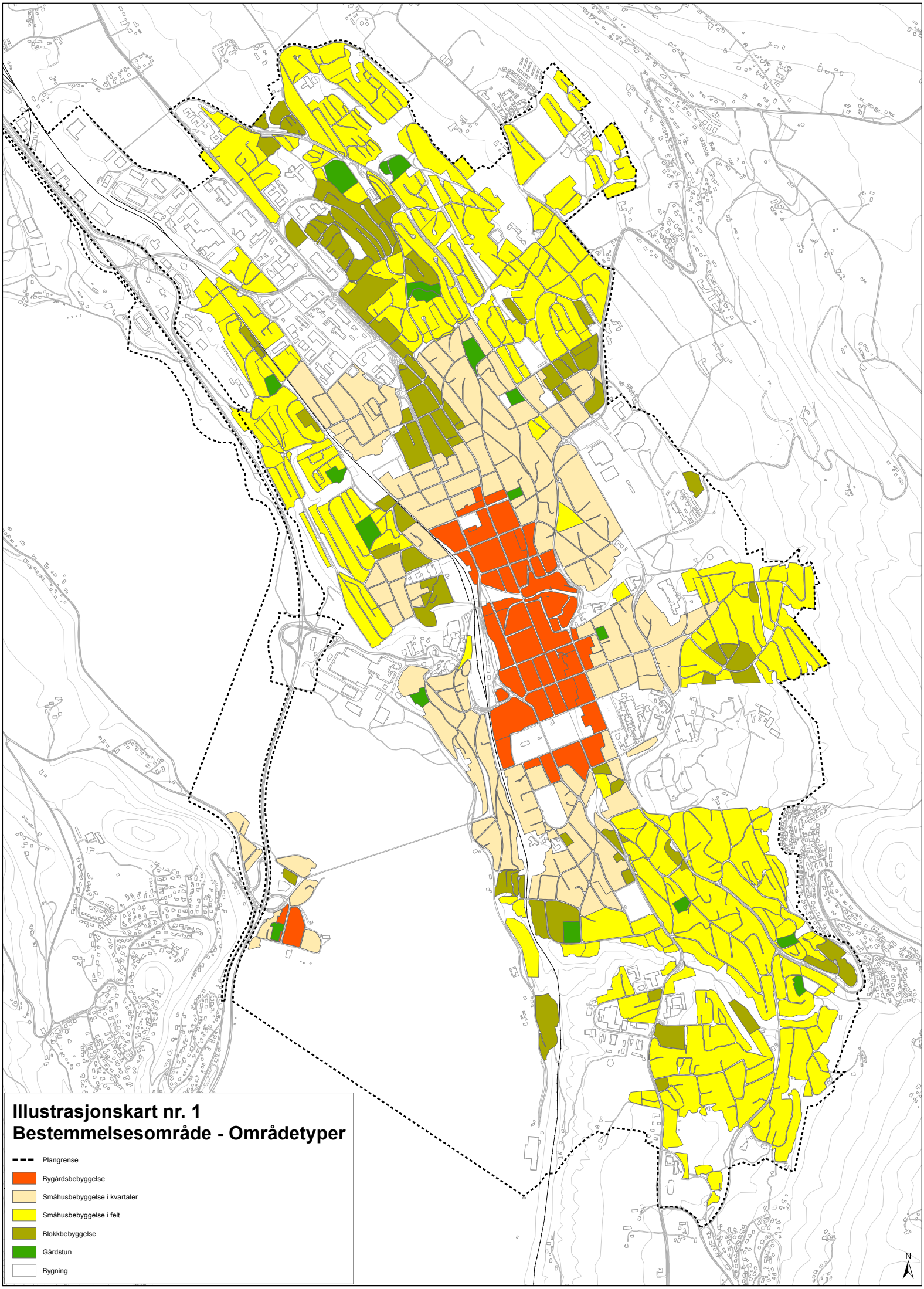
Kommentar:

Lillehammer 5. mars 2026

Med hilsen

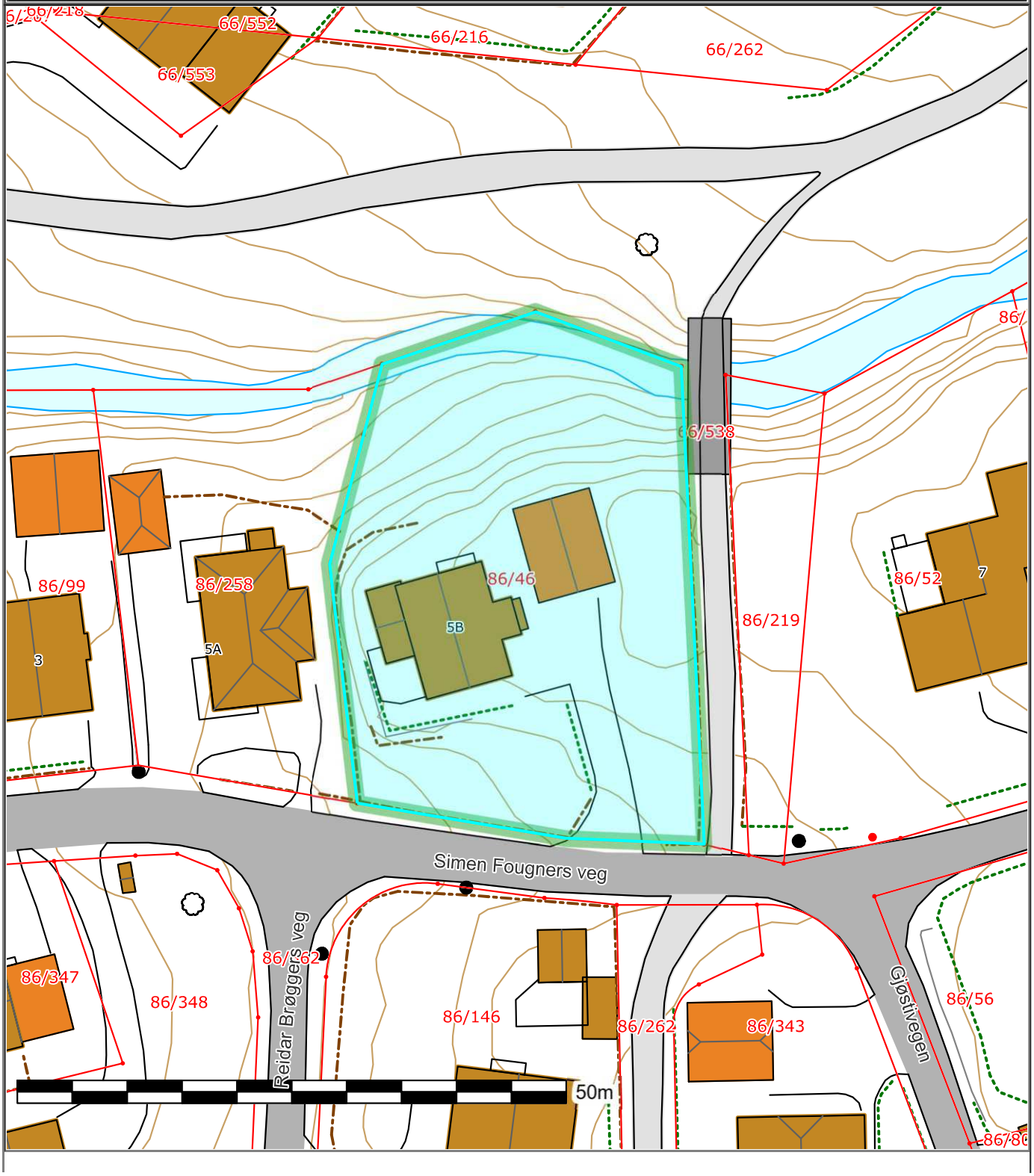
Gerd Aasen

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


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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Simen Fougners veg 5B, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	STOKKE ANNE, SIMEN FOUGNERS VEG 5 B, 2614 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 3/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



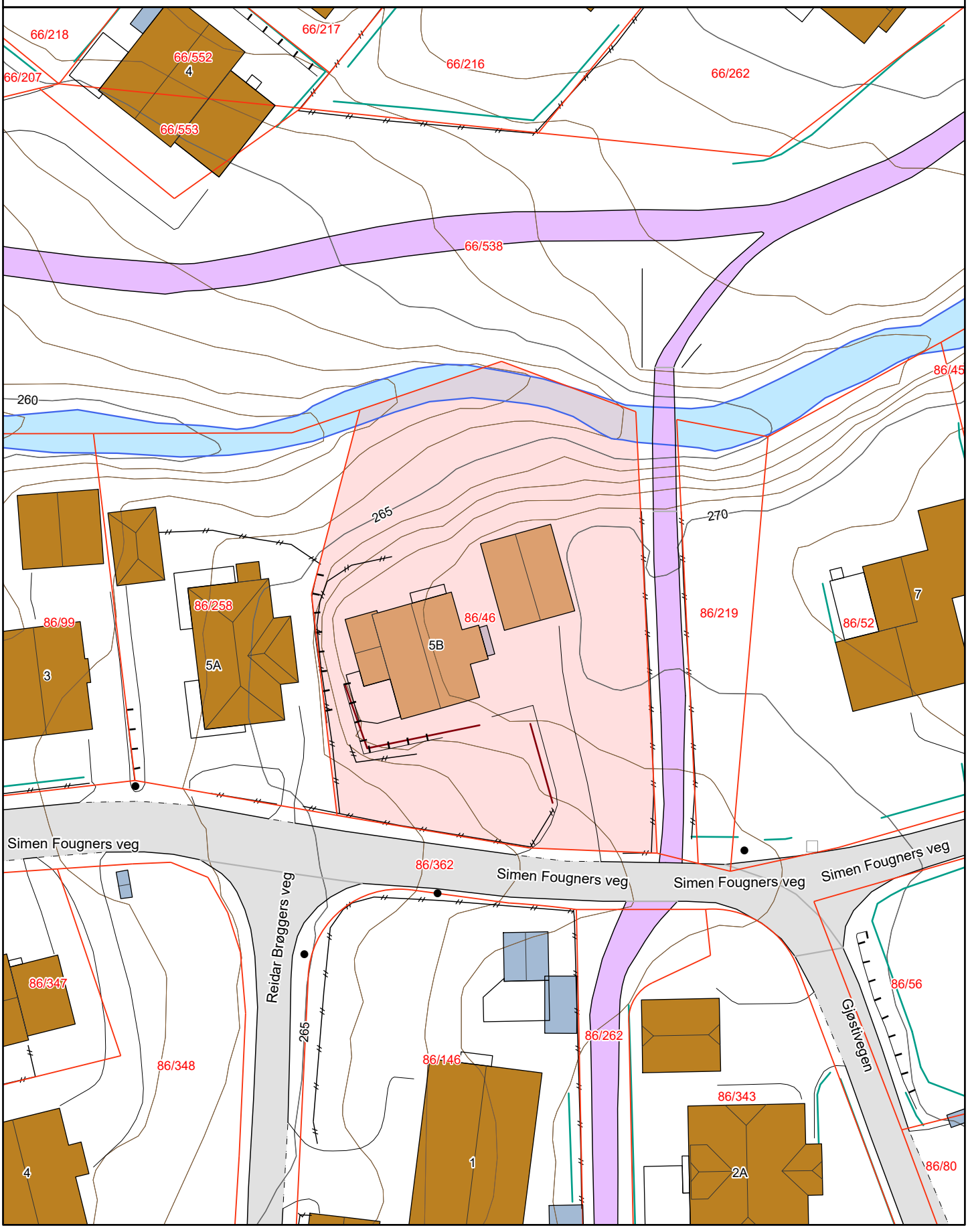
LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Hekk	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Høydekurve_Lillehammer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom	Husnummer	Husnummer med bokstav
Innmålt tre	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	Bru
Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg på bru	Veg på bru
Veg	Elvekant	Elv
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn	

Oversiktskart

Adresse: **Simen Fougners veg 5B, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/86/46/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1385 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.03.2026



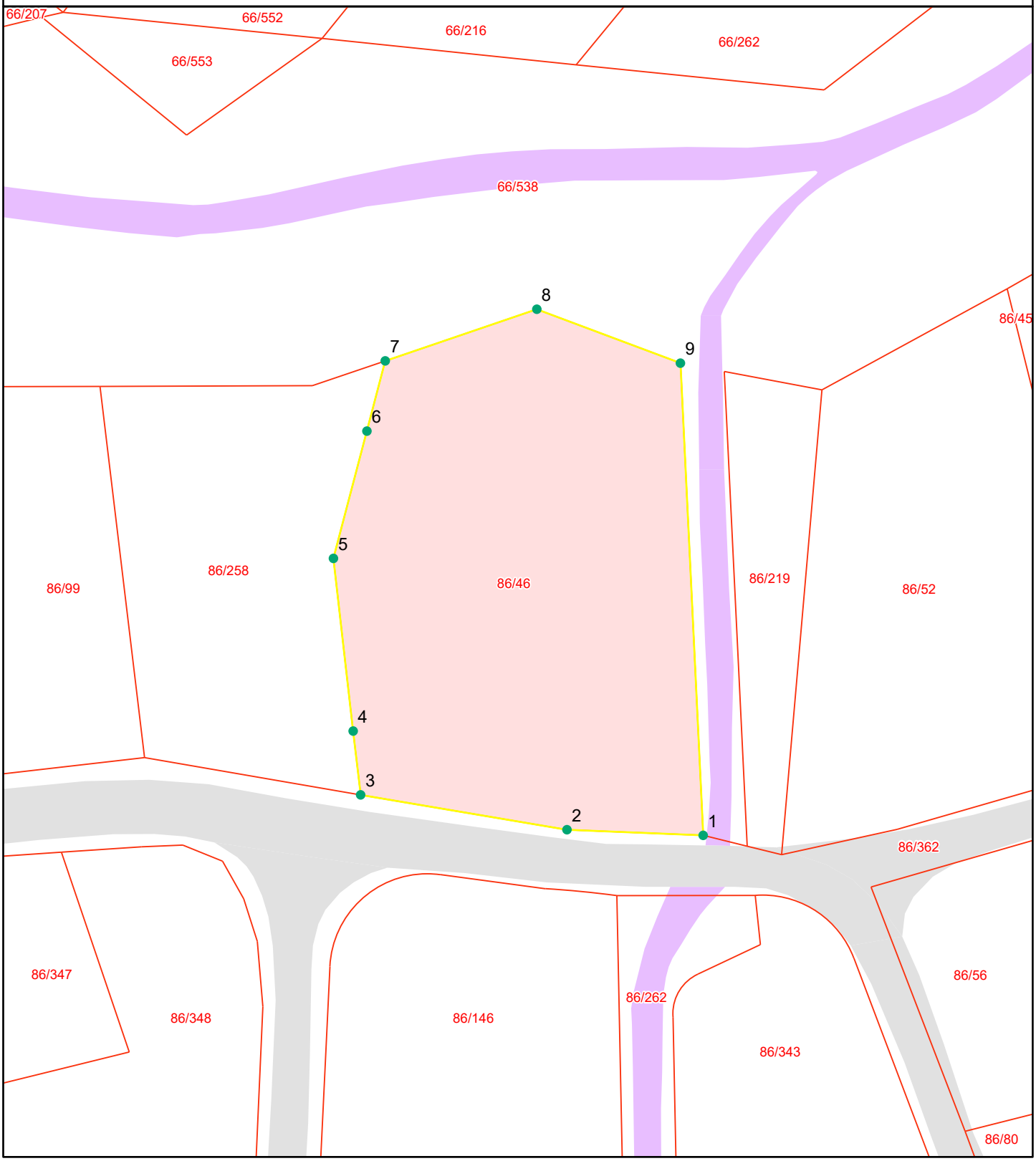
Matrikkelkart

Adresse: **Simen Fougners veg 5B, 2614 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/86/46/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1385 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.03.2026

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.

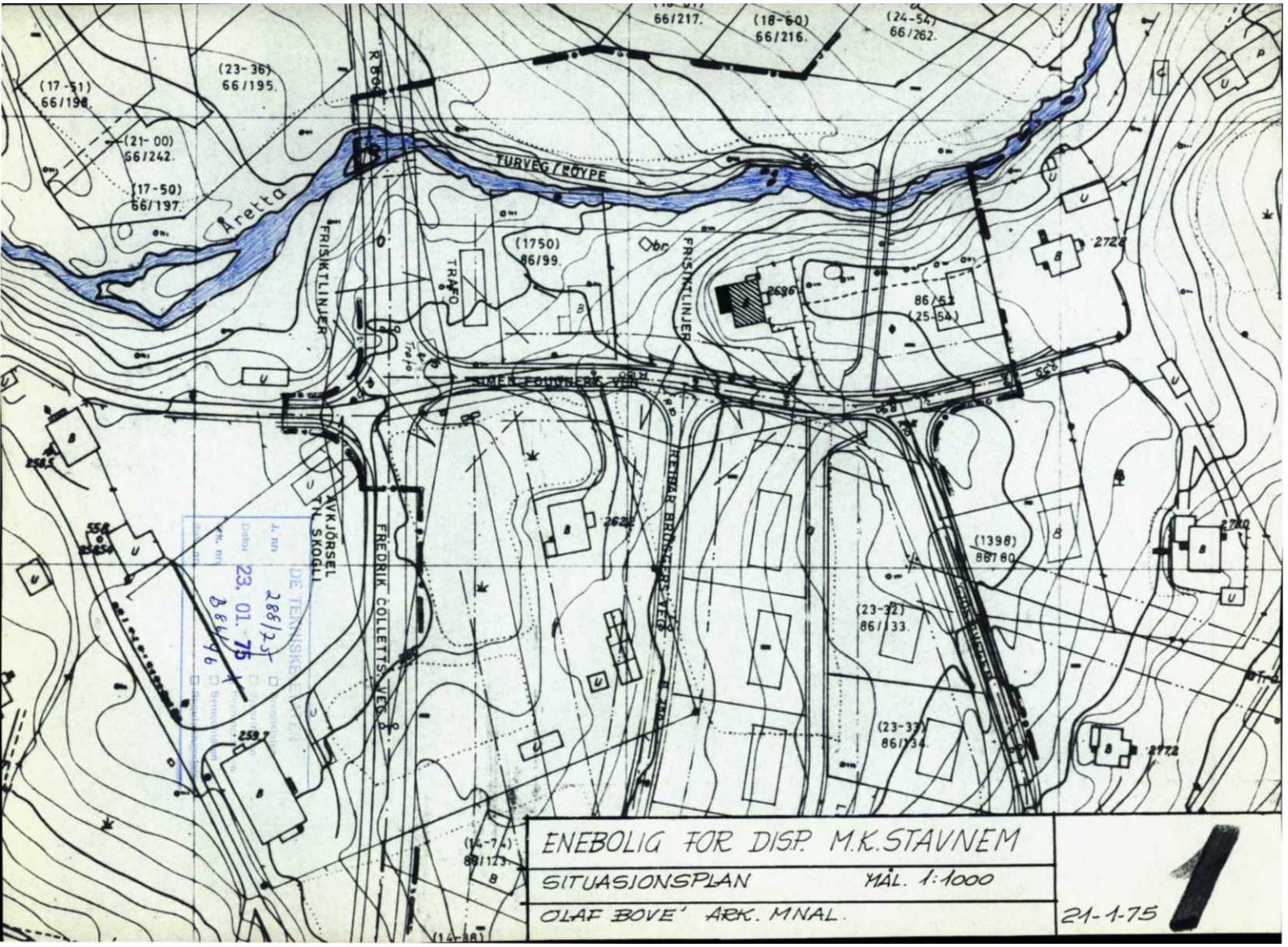
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1385 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774809.19	580174.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.59	0
2	6774809.71	580161.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.32	0
3	6774812.92	580142.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.92	0
4	6774818.8	580142.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.02	0
5	6774834.71	580140.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.14	0
6	6774846.44	580143.52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.69	0
7	6774852.91	580145.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.79	0
8	6774857.67	580159.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.16	0
9	6774852.7	580172.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	43.59	0



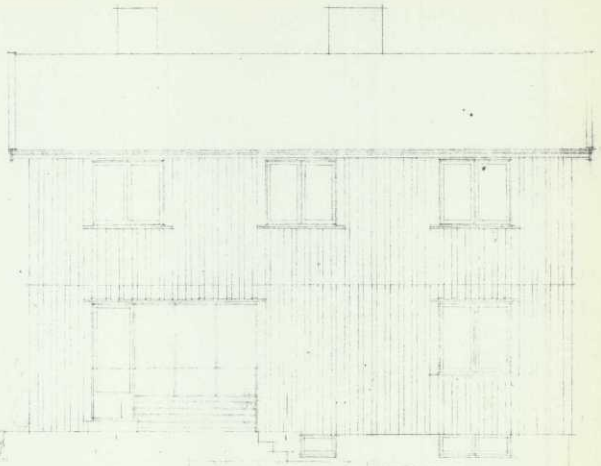
ENEBOLIG FOR DISP. M.K. STAVNEM

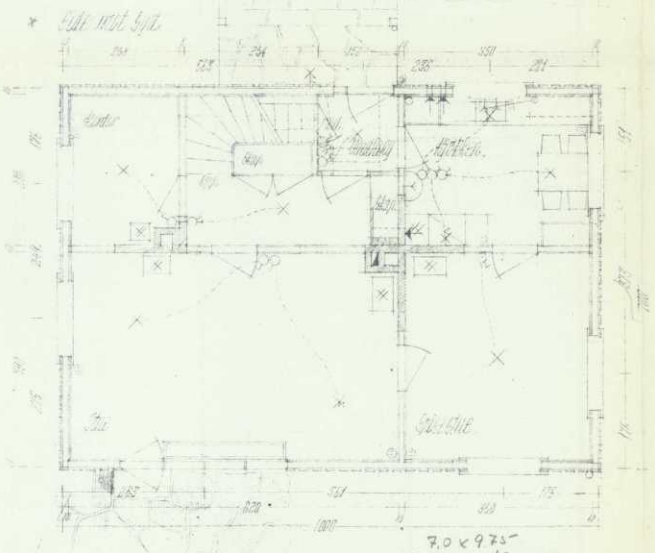
SITUASJONSPLAN MÅL. 1:1000

OLAF BOVE' ARK. MNAL.

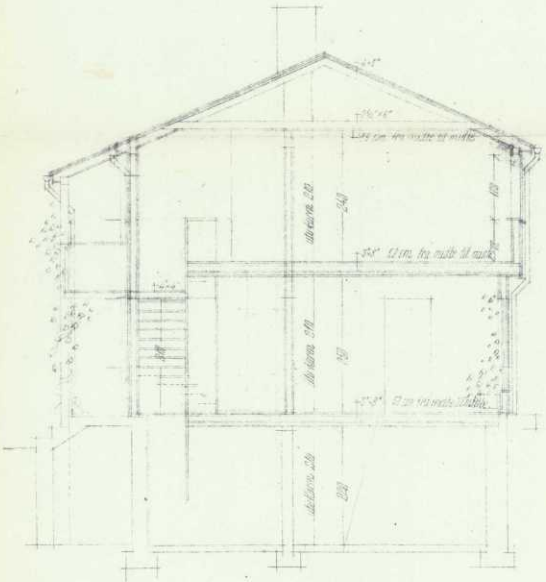
21-1-75

1





7,0 x 9,75 =
÷ 1,5 x 1,40
66,00 m²

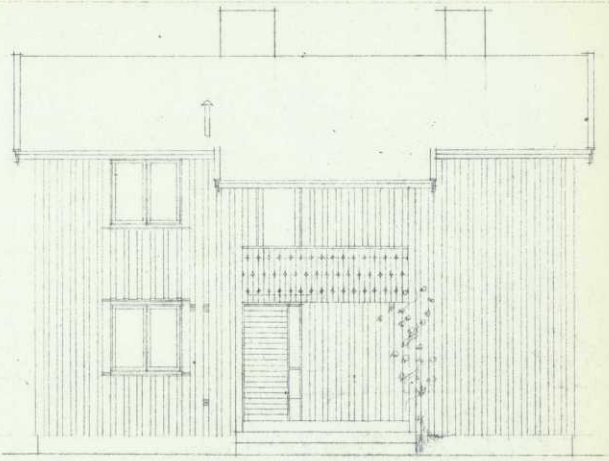


ENEBOLIG FOR DISP. M.K. STAVNEM

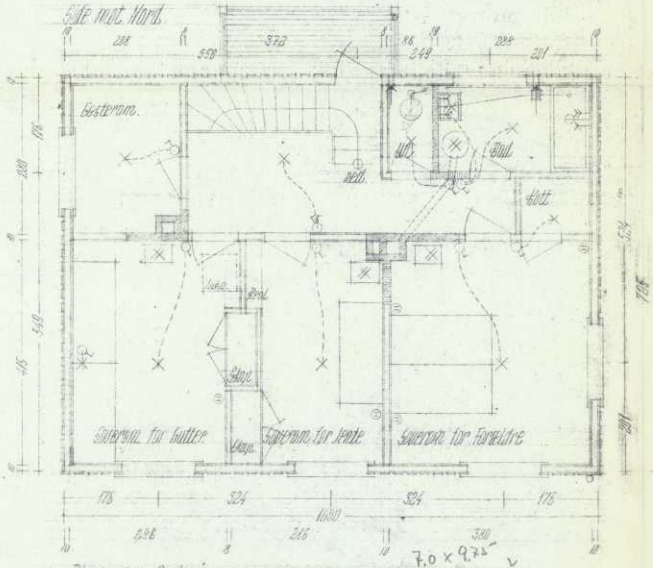
FØR OMBYGNING.

21-1-75

2

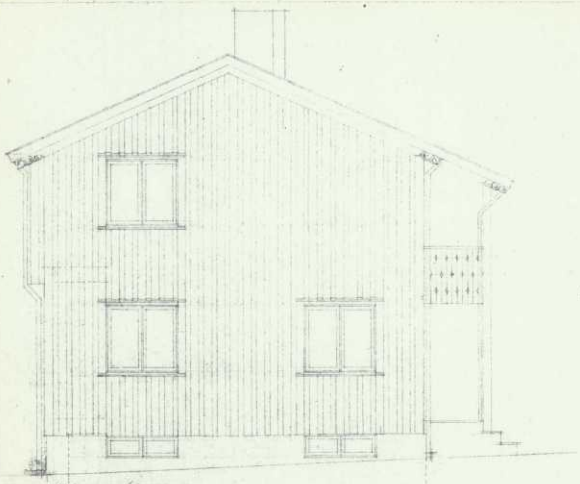


Side mot Nord.

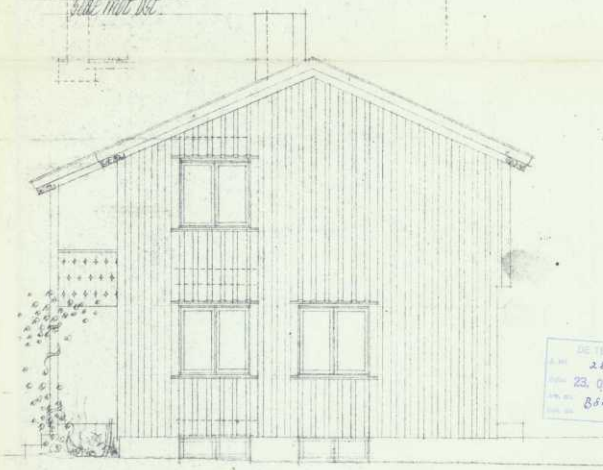


* Plan av 2. etasje.

7,0 x 9,75 = 68,0 m²



Side mot Øst.

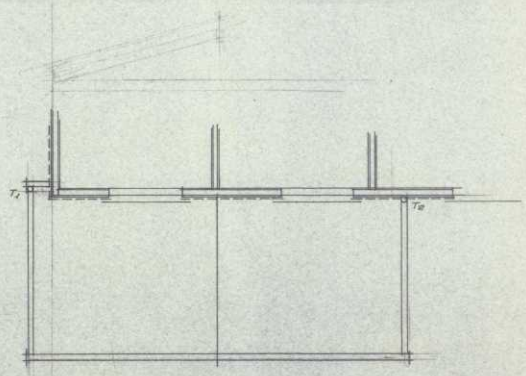


* Side mot Vest

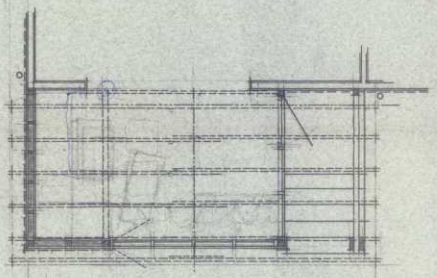
DIR. FOR SAMFUNNSBYGG
Saksnr. 288/75
Dato 23. 01. 75
Løpenr. B84/46

ENEBOLIG FOR DISP. M.K. STAVNEM
FØR OMBYGNING.
21-1-75
3

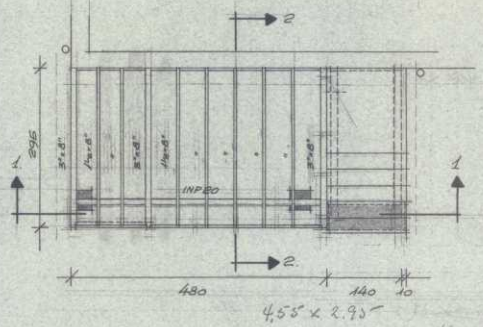
TAKPLAN



SPERRPLAN

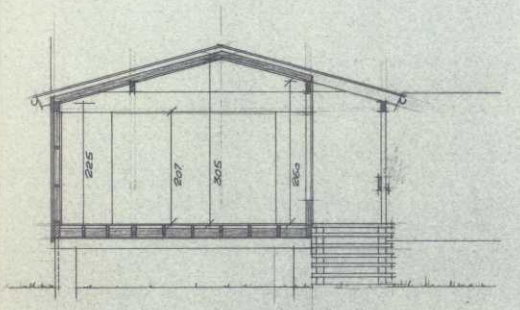


BJELKELAG

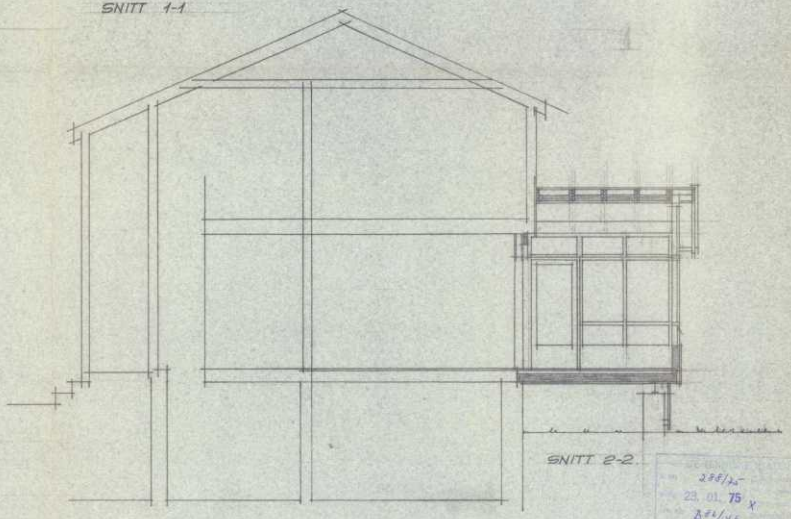


4,55 x 2,95 =

13,0 m²



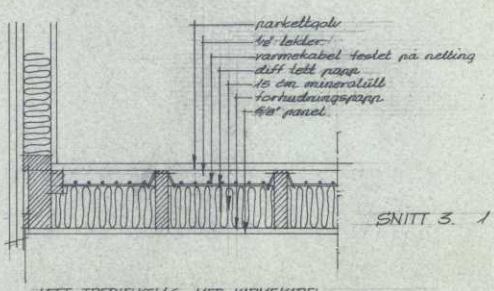
SNITT 1-1



SNITT 2-2.

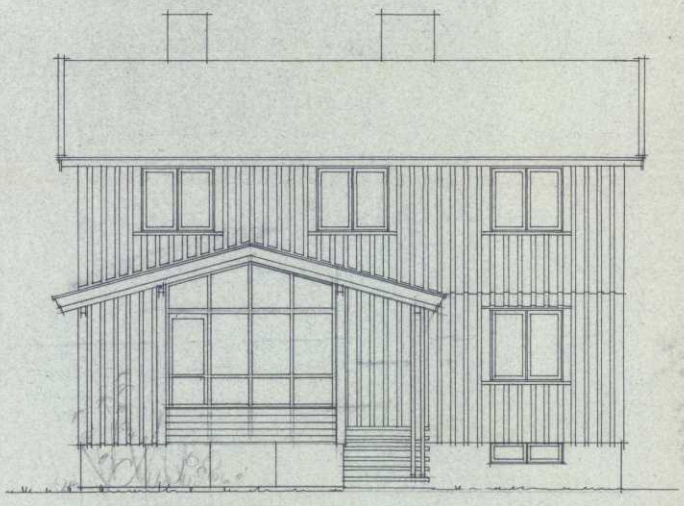
238/25
23. 01. 75 X
B-4/46

ENEBOLIG FOR DISP. M.K. STAVNEM	4
FORSLAG TIL TILBYGG	
OLAF BOVE' ARK. MNAL	21-1-75

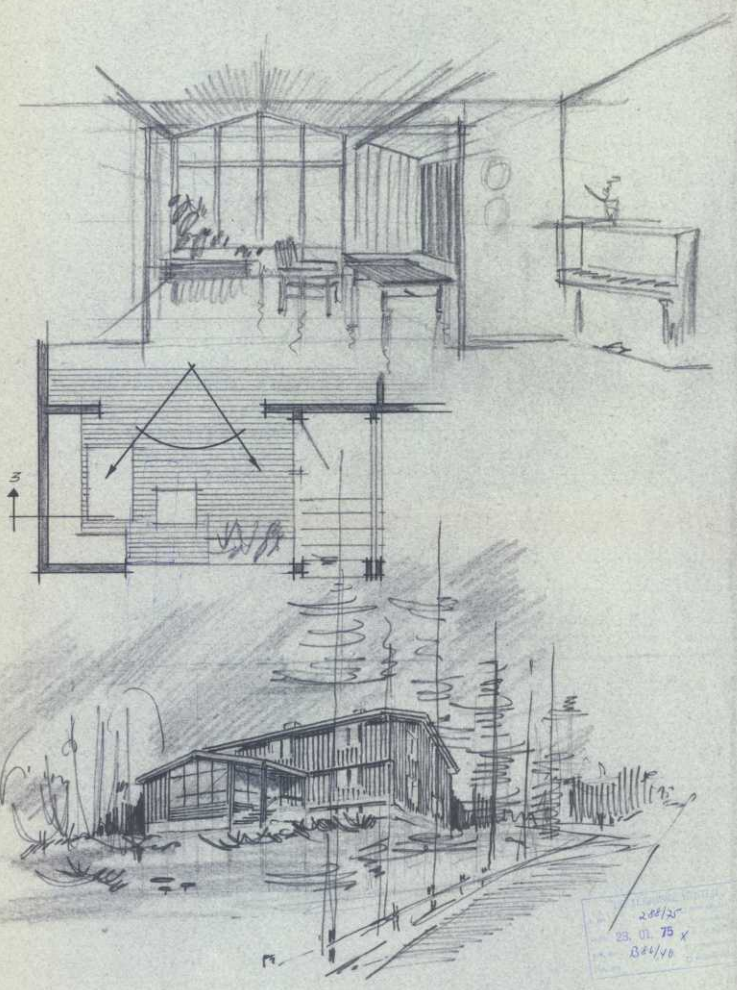


SNITT 3. 1

LETT TREBJELKELAG MED VARMEKABEL
jfr. forskrifter fra Standard Telefon og kabel A/S.
maks. 80 W pr. m²



SIDE MOT VEST 1:50

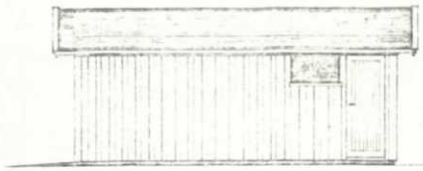


208/75
23. 01. 75 K
B44/40

ENEBOLIG FOR DISP. M.K.STAVNEM		5
FORSLAG TIL TILBYGG		
OLAF BOVE' ARK. MNAL	21-1-75	



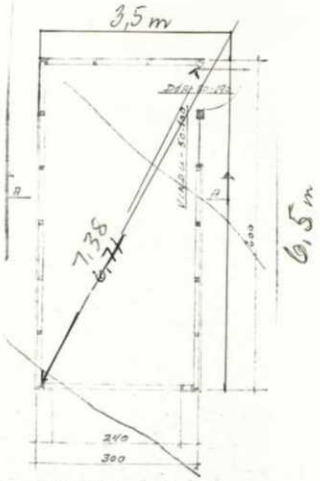
FRONTE ENROMS GARASJE:



FRONTE SIDE TVERR ENROMS GARASJE



SNITT B-B ENROMS GARASJE:



PLAN ENROMS GARASJE

GRUNNMURSMÅL (UTVENDIG)
298 x 598 CM.

DUE MÅLER I CM OG GJELDER UTVENDIG BINDINGSVERK

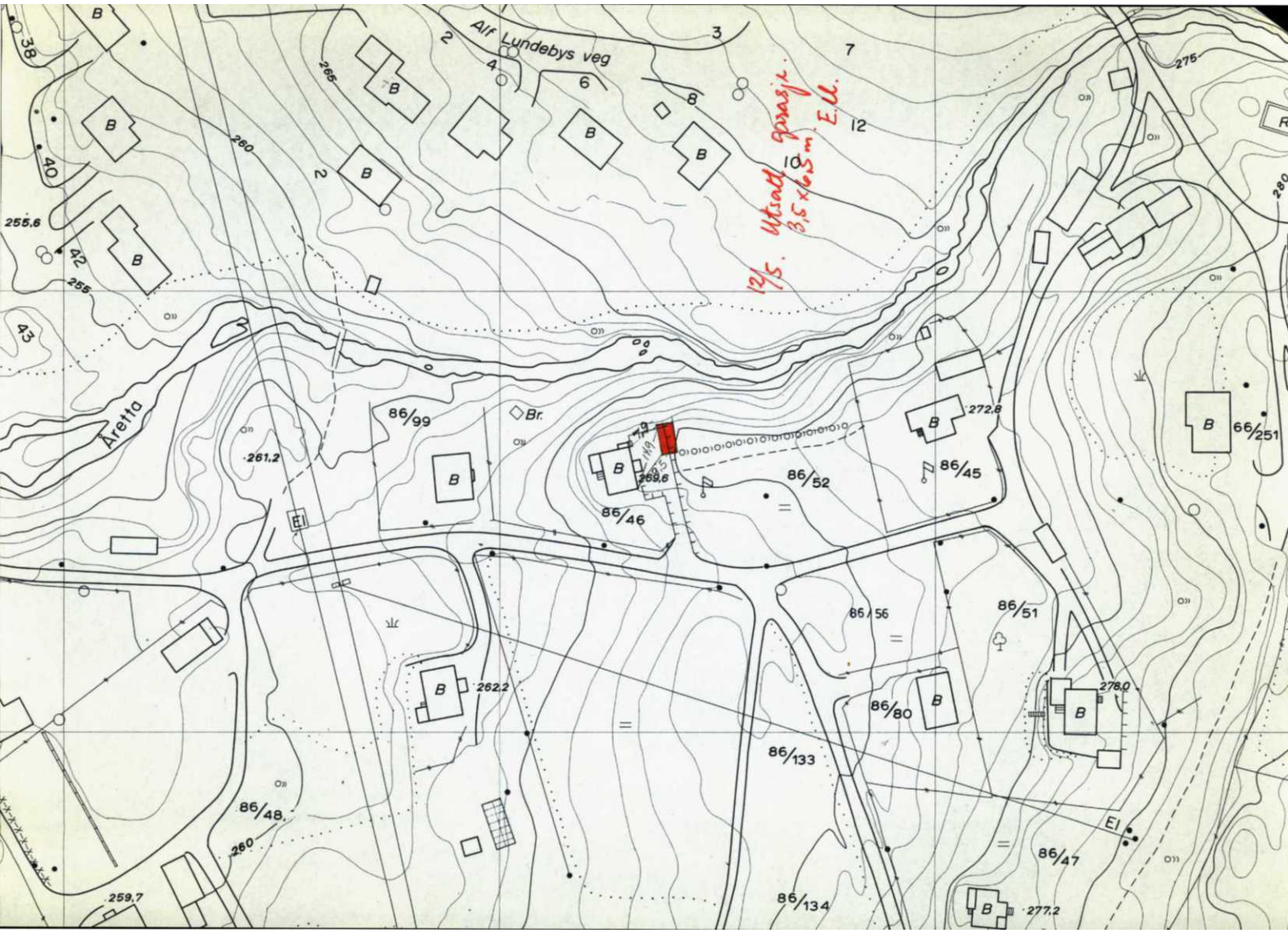
ZMURINGSHØYDE PORT: 185 CM

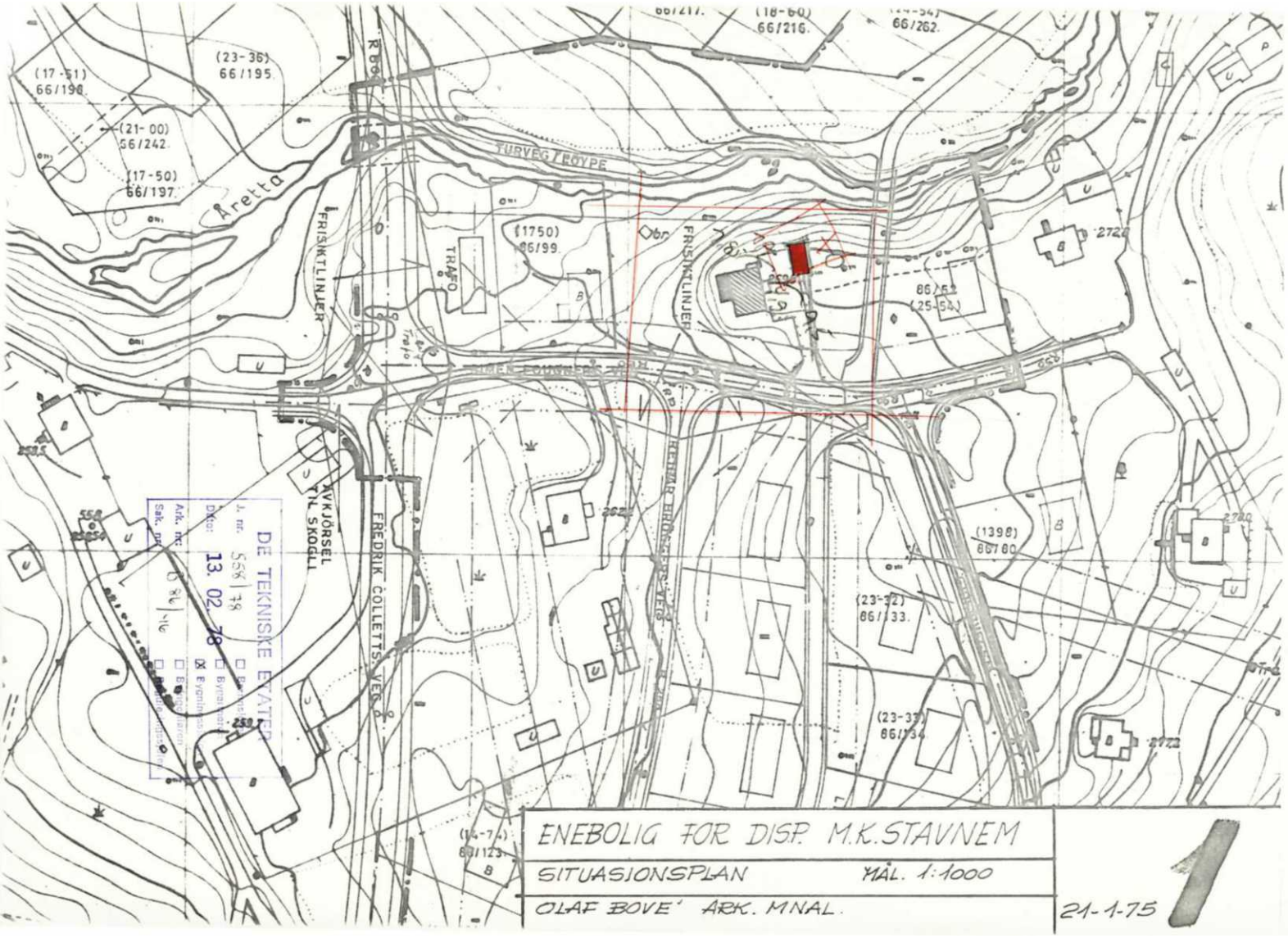
Garasje til M.K. Stavnem
Simen Fougners vei 5
Gr.nr. 86. br.nr. 46. Lillehammer

Garasjen utvidet
til 3,5 x 6,5 m
etter ønske fra
Byggherre.

E.U.

DE TEKNISKE ETATER
Dato: 13. 02. 78


Alf Lundebys veg
Aretta
12/5. Utsatt garasje. 3,5 x 6,5 m. E.U.
86/99
86/46
86/52
86/45
86/56
86/51
86/80
86/133
86/47
86/134
86/48
66/251
Br.
El
B
38
40
42
43
255.6
261.2
262.2
269.6
272.8
278.0
277.2
259.7


(17-51)
66/198
(23-36)
66/195
(21-00)
66/242
(17-50)
66/197
Aretta
TURVEG / TOYPE
FRISIKTLINJER
TRAFO
(1750)
66/99
FRISIKTLINJER
(1398)
66/60
(23-32)
66/133
(23-33)
66/134
FREDRIK COLLETTS VEG
AVKJØRSEL TIL SKOGLI
DE TEKNISKE ETATER
Dato: 13. 02. 78
ENEBOLIG FOR DISP. M.K. STAVNEM
SITUASJONSPLAN MÅL. 1:1000
OLAF BOVE' ARK. MNAL.
21-1-75
1

LILLEHAMMER KOMMUNE
~~BYGNINGSRÅDEN~~
~~xxxxxxxxxxxxxx~~ BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Lillehammer, den 22.2.80

Sak nr.

FERDIGATTEST

J. nr. 883/80
MB/UG

Byggherre : M. K. Stavnem
Adresse : Simen Fougners veg 5
2600 LILLEHAMMER

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

g. nr. 86 *b. nr.* 46

Bygningens art : Garasje

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 golvareal i alt
   a) i hovedbygning ..... etasjer ..... gr. fl. .....
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....
3. Utstyr, antall ..... bad/dusj ..... w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra .....

H. T. Mysen
~~xxxxxxxxx~~
Etter fullmakt

Gjenpart sendt :

Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYGNINGSSJEFEN

M. K. Stavnem
Simen Fougners veg 5

2600 LILLEHAMMER

HCF/UG 558/78 B86/46 16. ~~februar~~ mars 1978

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ GNR 86 BNR 56

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 13.2.78 vedrørende oppføring av garasje.med grunnflate på ca. 18 m^2.

Det er vist tilstrekkelig avstander til nabogrenser og vegkant på situasjonsplanen.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknadden og på følgende vilkår:

1. Plasseringen må utstikkes av oppmålingsvesenet. Stikkingen må sikres ved salinger. Godkjenning av plassering og høyde blir foretatt ved salingskontrollen.

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

   vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, returneres til bygningssjefen.

3. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

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

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år.

Martin Bjørnevoll
bem.

Hans Chr. Fæste

Henvendelser om saken rettes til:
Hans Chr. Fæste

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 31.10.75

Sak nr.

J. nr. 4251/75
MB/UG

FERDIGATTEST

Byggherre: M. K. Stavnem
Skoglivegen, S. Ål

Adresse: 2600 LILLEHAMMER *gate/veg, hus nr.*..... *matr. nr.*.....

g. nr. 86 *b. nr.* 46

Bygningens art: Tilbygg til bolig.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 14,0 gr. fl. 14,0 m^2
   b) i andre bygninger - « - « -
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter -
3. Utstyr, antall - bad/dusj - w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra 1.11.75

Odd Rønningen
Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret

M. Brandshaug

BYGNINGSSJEFEN

Olaf Bové
E. Sandbergsveg 23

2600 LILLEHAMMER

IES/KJ 288/75 5. februar 1975
B 86/46

TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 86 BNR. 46.

Det vises til byggemelding og tegninger mottatt den 23.1.75 vedrørende tilbygg til enebolig på gnr. 86 bnr. 46.

Tilbygget som skal inneholde stue, er på ca. 20 m^2. Det blir plassert inntil boligens vestfasade hvor det i dag er en åpen veranda. Avstanden er ca. 20 m til nabogrense og ca. 17 m til midtlinje av veg. På stadfestet reguleringsplan er tomten avsatt til privat tomtegrunn.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

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

2. Før gravéng igangsettes skal gravetillatelse med tilhørende situasjonsplan, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, innleveres til bygningssjefen.
   Arbeidene tillates ikke igangsatt før bygningssjefen har underskrevet gravetillatelsen.

./. 3. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetillatelse blir gitt. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

4. Jordbakken i uutgravd kjeller må dekkes med plast som belastes med sand rundt veggene og i skjøtene. Bjelkelag og stubbloft bør være av trykkimpregnerte materialer. Det må ventileres godt med min. 6" ventiler.

5. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene. Likeledes innskjerpes at bygningskontrollen må varsles i følge vedlagte
./. skjema for kontroll.

For ordens skyld gjør en oppmerksom på bygningslovens § 96 om bortfall av byggetillatelse. Nevnte paragraf har slik ordlyd: "Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år."

Odd Rønningen

Ivar Engan-Skei

1 sett byggemelding i retur
Skjema for gravetillatelse
" " ansvarsrett
" " byggekontroll

Henvendelser om saken rettes til:

Ivar Engan-Skei

Hflsm. 30 kr.
kass. Joh.
O. Langli
20/7-48.

Dagbok nr. 558 7. MAR 1949
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembede

G r u n n b r e v .

Unnertegnede P e d e r G j ø s t i som eier og M a g n e K . S t a v n u m , født 26/12 1912 som leier eller fester er herved enige om følgende leiekontrakt :

1. Jeg Peder Gjøsti bortfester herved til Magne K. Stavnum en byggetomt gitt navnet " Lerkebakken" gno. 86 bno. 46 av skyll 3 øre i Påberg herred . Tomtens grenser fremgår av skyldelingsforretning avholdt 24.april 1948 og tinglyst 29.de april samme år . Tomtens flateinnhold er 2154,6 m^2.
2. I årlig avgift til grunneieren svares verdien av tre-3- tdr. bygg pr mål pr år . Så lenge de nugjeldende prisbestemmelser står ved makt betales kroner 52,53 pr mål pr år ,alt betalt ukrevet og etterskudsvis , første gangs betaling den 14.april 1949 , og regnet fra festets begyndelse .
3. Til sikkerhet for grunnavgiften og som garanti for rettidig betaling av denne forbeholder grunneieren seg 1.prioritets pant i tomta og de hus som til enhver tid står på denne ,samt i husenes assuransesum . Så fremt grunnleien ikke er betalt i rett tid har grunneieren rett til -uten søksmål og dom- å sette pantet til auksjon , for i dens utbringende å søke skadesløs dekning for grunnavgiften med renter og omkostninger . Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt . Selgeren fjerner effektive pengeheftelser.
4. Lerkebakken har rett til den felles gårdsvei ,som deltar med vedlikeholdet av denne . Mulige reguleringstiltak vedr. tomta er grunneieren uvedkommende . Kjøperen eller festeren av Lerkebakken holder selv alt gjerde omkring tomta ,således at intet gjerdehold omkring denne påhviler hovedbølet .
5. Festeren bærer alene omkostninger til skyldeling og hjemmelsomkostninger . Denne kontrakt er stempelpliktig med kroner 15,- innen en måned fra dato . Festet kommer ikke inn under de nugjeldende konsesjons-eller prisfastsettelser . Denne kontrakt er opprettet , avsluttet og unnertegnet i 3 eksemplarer i overvær av unnertegnede eiendomsmegler .

Lillehammer & Påberg den 20 juli 1948.

Som fester :
M. K. Stavnem.

Som grunneier :
Peder Gjøsti.

Til vitterlighet:

Joh. O. Langli.
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

Simen Fougners veg 5B

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1...	8 min
31 elever, 4 klasser	0.6 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	14 min
333 elever, 20 klasser	1.2 km
Hammartun skole (1-10 kl.)	6 min
470 elever, 29 klasser	2.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
397 elever, 30 klasser	0.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør	21 min
635 elever	1.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogli Frederik Colletts veg	2 min
Linje B2, B8, 535	0.1 km
Lillehammer stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11	2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (1-5 år)	8 min
93 barn	0.7 km
Hagehaugen barnehage (0-5 år)	8 min
31 barn	0.7 km
Øversveen barnehage (0-5 år)	13 min
55 barn	1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	13 min
Rema 1000 Søre Ål	14 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	5 min
Vitusapotek Søre Ål	13 min
Lillehammer Vinmonopol	5 min

SPORT

Søre Langseth, balløkke	4 min
Engesvea skole, balløkke	8 min
Espern Lillehammer	5 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min

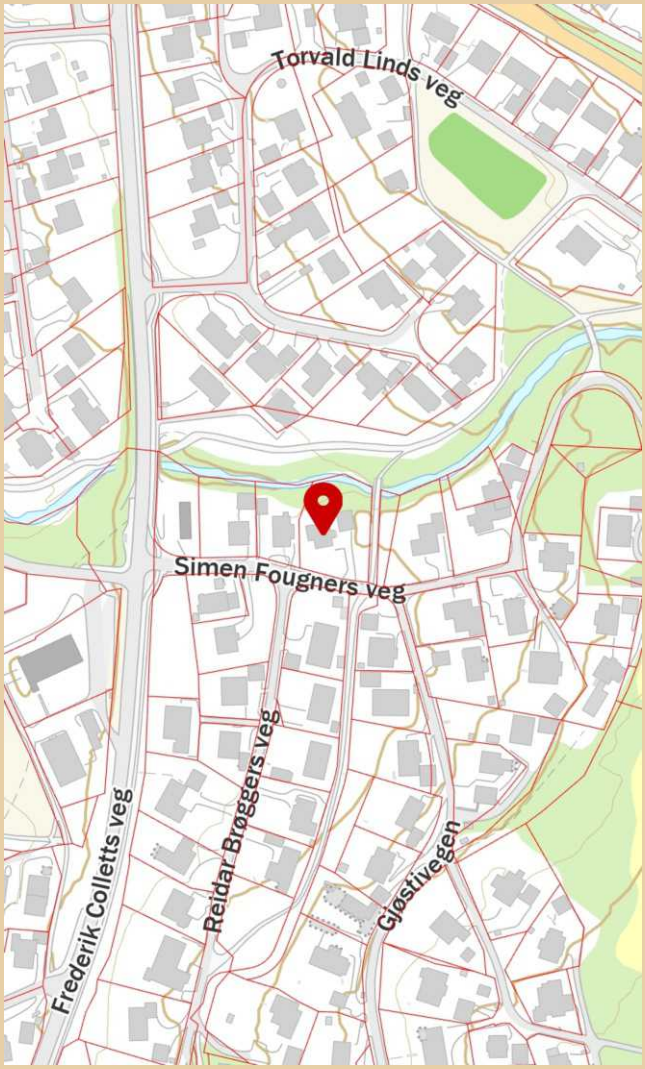
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Simen Fougners veg 5B, 2614 Lillehammer
Gnr. 86, Bnr. 46, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260063

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

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

E-post: kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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