PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HOLSJORDET 75

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

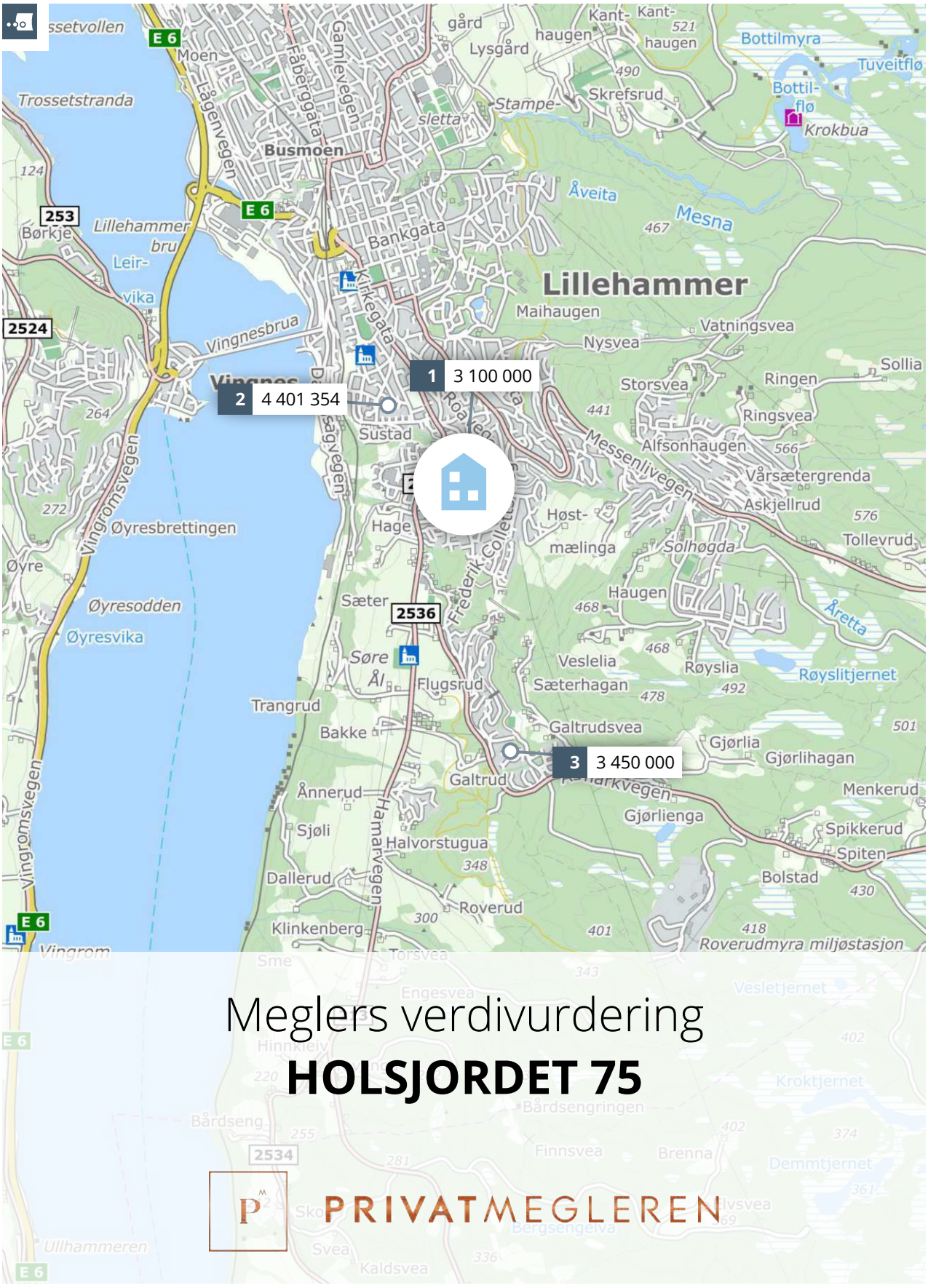
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLSJORDET 75

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 26.05.2026

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holsjordet 75, 2613 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 86 BNR 331 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HAGE

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	44 595
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holsjordet 69 75 m² 1997 2. etg 2 sov	18.10.2024	3 250 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**41 333**
2 Suttestadvegen 12 E 109 m² 1953 - m² 2 sov	05.05.2026	3 690 000	**4 025 000**	376 354	4 401 354	**40 379**
3 Galterudbekken 50 B 71 m² 2018 1. etg 2 sov	23.10.2024	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**48 592**

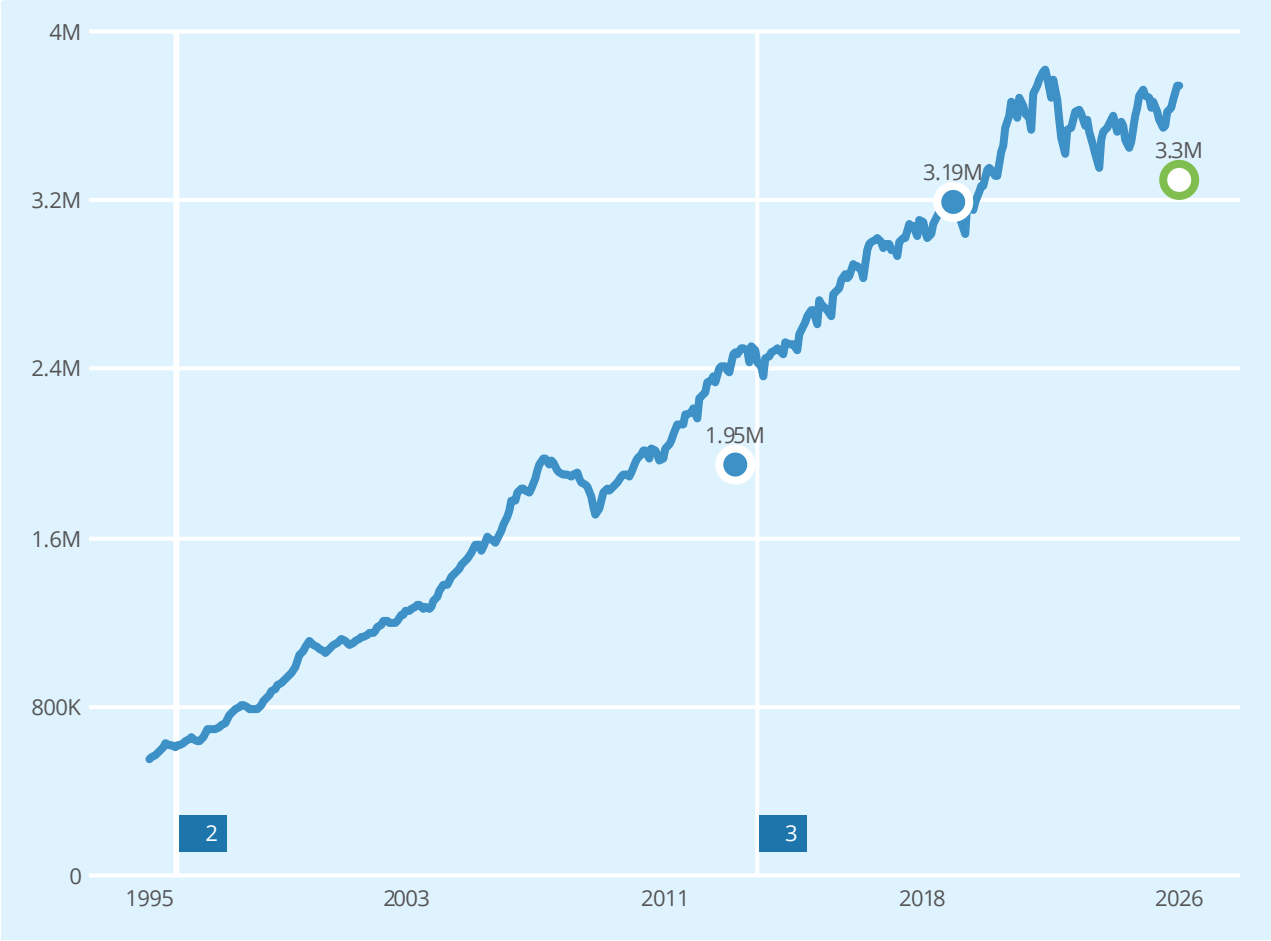
Pen og velholdt leilighet med 2 soverom.

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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2019		22.08.2019	-	3 190 000	-	3 190 000	4
29.01.2016		29.01.2016	-	1 000 000	-	1 000 000	6
05.01.2013	06.02.2013	08.03.2013	2 050 000	1 950 000	0	1 950 000	
07.06.1996		07.06.1996	-	35 000	-	35 000	5

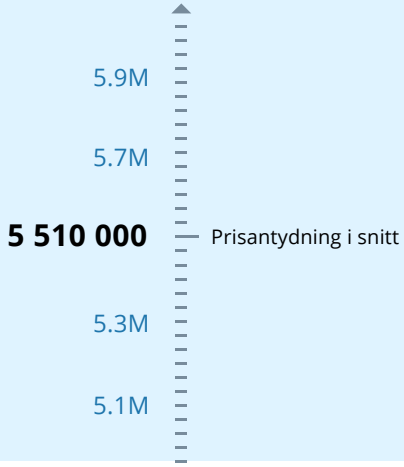
4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks for høy.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

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

Leiligheter til salgs i 2613 LILLEHAMMER nå

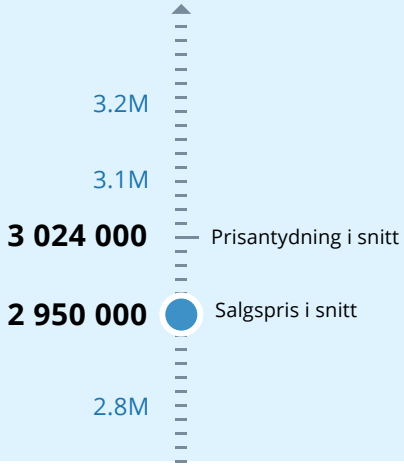
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
189
dager

Leiligheter solgt i 2613 LILLEHAMMER siste 6 mnd

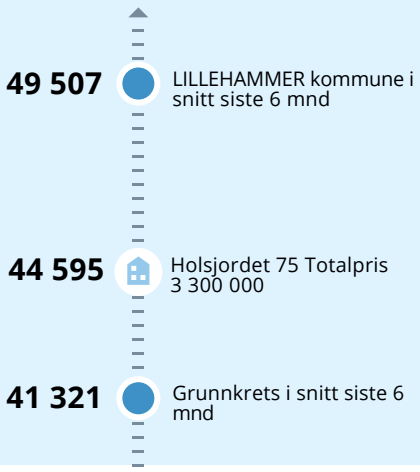
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holsjordet 75 , 2613 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 86, bnr. 331, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1340 **Eiendomsverdi ref nr:** LV7174

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Gøran Nustad

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

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

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

Leilighet i underetasjen i firemannsbolig oppført med grunnmur i betong. Vegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Leiligheten har fått noen TG2, men det er ikke funnet avvik som gir TG3. Det er gjort enkelte oppgraderinger de siste årene som blant annet bad, vannrør, bereder, varmepumpe og asfalt på gårdsplass.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Enkel terrasse på mark foran inngangspartiet med terrassebord.
Terrasse på mark utenfor stue med terrassebord. Delvis overbygget med balkong i etasjen over. Rekkverk og port mot sør med liggende spiler.
Bod med støpt betongplate på mark, samt bakvegger i betong konstruksjon. Ellers bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Takstoler, utvendig tekket med betongstein. Enkel dør inn til boden.
Carport inntil bod båret av søyler og dragere i tre. Takstoler utvendig tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Flytende gulv på grunn med EPS og spon. Støpt plate på bod og bad.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Mulighet for montering av vedovn.
Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Innvendig har boligen malte glatte og formpressede dører.
Oppvarming i boligen via varmekabler på badet, ellers panelovner, samt luft til luft varmepumpe på stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Enkelte fakturaer. Samsvarserklæring på el-arbeider.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier opplyser: Det er benyttet smøremembran og mansjetter fra Weber.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Merknad: Fronter er malt i ettertid.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på innvendig bod.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.
Luft til luft varmepumpe, plassert i stue
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på innvendig bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1996.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

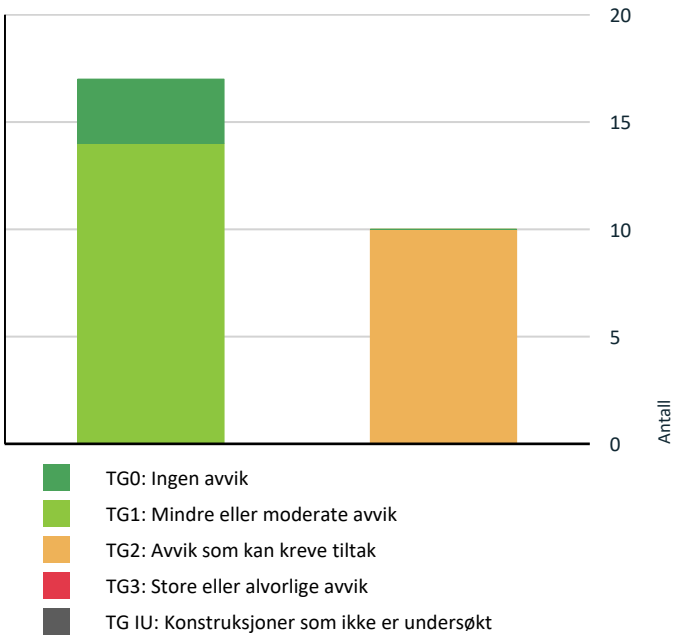
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest for del av 4 manns bolig foreligger fra 26/8-1997.
Ferdigattest for tilbygg carport foreligger fra 17/2-2016.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Carport/bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2025	Maler	Legging av belegg i nisje til bereder, utført av Tommytapet AS.
2025	VVS	Montering av ny bereder og vannstoppventil, utført av Rørleggern Lillehammer AS.
2022	Egeninnsats/fagl ært på dugnad	Arbeider på våtrom med membran og fliser.
2021	Asfalt	Asfalt og grunnarbeid på gårdsplass, utført av Innlandet Landskapsutforming AS.
2025	Murer	Støpt gulv på innvendig bod etter lekkasje på hovedstoppekran, utført av Per Kristian Tranberg.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Løsning under vindu i mur er utsatt for vanninntregning, da murpuss går mot karm og det er ikke benyttet noe form for blekk/ eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.

Løsning under vindu i mur bør utbedres for å sikre mot at vann kan havne inn under vinduet, samt at puss lettere kan løsne.



Mindre skade i pakning.



Tidligere innvendig kondensering.



Løsning ved mur.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dør må strammes noe, da det er synlig glippe ut.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport

Eldre dører vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens dører.
Noe justering av dører må alltid forventes over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering bør tilpasses til bruken av rommet for å unngå kondens i karm, som kan føre til skader.



Synlig bruksslitasje på dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Enkel terrasse på mark foran inngangspartiet med terrassebord.

Terrasse på mark utenfor stue med terrassebord. Delvis overbygget med balkong i etasjen over. Rekkverk og port mot sør med liggende spiler.



Terrasse utenfor stue.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Vedlikeholdsplan gir trygghet med tanke på fremtidige kostnader for sameiet.

TG 2 Carport/bod

Beskrivelse

Bod med støpt betongplate på mark, samt bakvegger i betong konstruksjon. Ellers bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Takstoler, utvendig tekket med betongstein. Enkel dør inn til boden.

Tilstandsrapport

Carport inntil bod båret av søyler og dragere i tre. Takstoler utvendig tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes relativt store skjevheter på carport grunnet noe under-dimensjonering og synk i fundamenter.

Skjevheter/synk er også synlig ved takrenne mot sør, hvor forkantblekk ikke når ned i takrenne.

Kledning mot sør står nedi terreng og asfalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes flere lokale tiltak på carport-delen for oppretting av skjevheter og avstivning.

Kledning som går ned i terreng/asfalt bør heves for å unngå fuktopptrekk/råteskader.



Carport og bod.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling i skjøt ved balkongdør samt enkelte ufagmessige overganger og avslutninger mot foringer og terskler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan vurderes enkelte lokale tiltak, men konsekvens er begrenset utover kosmetikk.

Tilstandsrapport



Glippe mot foring i gang.



Noe ufagmessig.



Noe svelling i skjøt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Flytende gulv på grunn med EPS og spon. Støpt plate på bod og bad.

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.

• Det er avvik:

Det bemerkes stedvis noe gjentagende knirk, spesielt mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange, ellers svært begrenset konsekvens.

Begrenset konsekvens av noe knirk utover lyd.

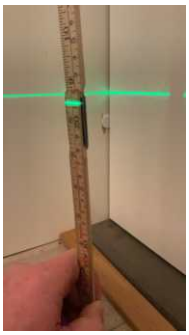
Tilstandsrapport



Noe knirk.



13mm/2m på sov sør/vest



13mm/2m i gang.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Mulighet for montering av vedovn.



Pipe og feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov mot øst.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,4.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes mer fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.

Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og formpressede dører.



Mindre skade på badedør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming i boligen via varmekabler på badet, ellers panelovner, samt luft til luft varmepumpe på stue.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Enkelte fakturaer. Samsvarserklæring på el-arbeider.

Merknad: Manglende dokumentasjon på våtrom/arbeider som er nyere enn 5 år vil kunne bety at bygningsdelen har manglende garantier. Våtrommet er utført ved hjelp av egeninnsats og faglært på dugnad og dokumentasjonen er mangelfull.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Litt lite fugemasse enkelte steder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke observert riss i fuger i sammenheng med noe bom/hul-lyder.

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone uten oppbrett på 15mm ved dør.

Merknad: Det bør lages en åpning under dusjvegg mot nord, så eventuelt vann som havner utenfor veggen ledes lettere og raskere inn til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre bedre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Såperester/kalk i fuger i dusj.



Stedvis relativt flatt.



Fall inn mot tett glassvegg.



Noe bom/hul-lyd.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser: Det er benyttet smøremembran og mansjetter fra Weber.



Rennesluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Merknad: Fronter er malt i ettertid.



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på innvendig bod.



Ikke tettemuffer på rør i rør på kjøkken, men vannstoppsensor i skapet/på gulvet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, plassert i stue

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



VVB

Andre installasjoner

Beskrivelse

Duken på utvendig markise er svært slitt.



Markise.

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

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på innvendig bod.

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.
   1996 Ved nybygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Jeg er selv elektriker og står ansvarlig for arbeid utført i egen bolig.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Fremvist for:

- Elektriske installasjoner bad/bod. Ekstra stikkontakter begge soverom. Taklys kjøkken. Pullert utvendig. Bytte sikringer i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Ledninger bør festes bedre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1996.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre drenering/fuktsikring mister over tid noe av sin funksjon som kan føre til en større fuktpåkjenning for kjellere/unteretasjer med eventuelle innredede rom som kan føre til fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



Noe avflassing.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hovedkonsekvens av langvarig eksponering av radon er alvorlige helseplager.

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

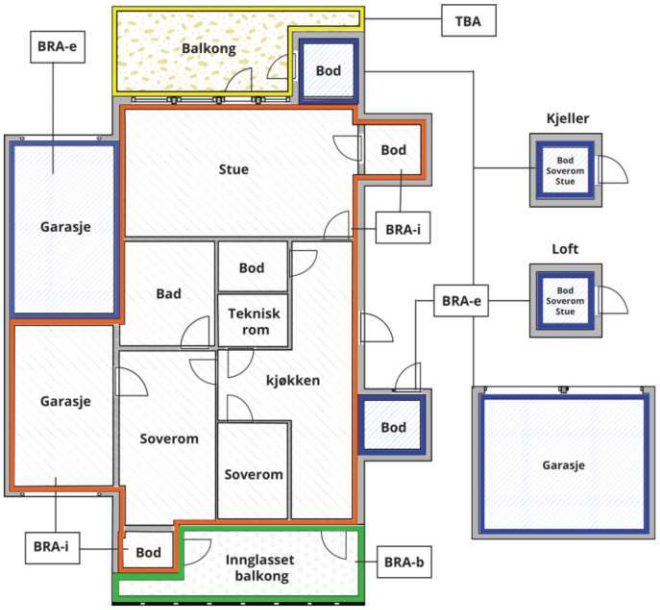
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	74	6		80	57
SUM	**74**	**6**			**57**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bra-e er utvendig bod.

Carport er ca. 15 kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest for del av 4 manns bolig foreligger fra 26/8-1997.
Ferdigattest for tilbygg carport foreligger fra 17/2-2016.

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
05.5.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	86	331		2	965 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Holsjordet 75

Hjemmelshaver
Mohaugen Jostein

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Søre Ål, sør for Lillehammer sentrum. Området har kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og gode bussforbindelser, samt nærhet til turområder og idrettsanlegg.

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.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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 1996. 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: 10.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260030
Addresse	Holsjordet 75		
Postnr.	2613	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Jostein Mohaugen		

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?

09/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Rørlegger, elektriker

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Snekker, murer

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 ved kopi:

Rørleggerarbeid på bad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulv: 2-komponent gulvmembran fra Weber, samt smøremembran med bånd fra Weber i overganger. Dampsperregrunning, smøremembran og bånd fra Weber på alle vegger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Slukrenne montert av rørlegger.

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:

Downlights, stikkontakter, lys i dusjnisjer, vifte, strøm i speil, varmekabler.

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:

Samsvarserklæring for elektriske arbeider.

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

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:

Rør i rør på bad, bod, trukket om rør til kjøkken med vannstoppventil, utekran, oppvaskmaskin. Vannskap i bod.

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:

Faktura fra rørlegger.

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

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takrenner carport i meget dårlig stand fordi carport har sunket.

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

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:

Små skjevheter i gulv her og der.

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 ufaglært:

Terrassen ved inngangsdør var ikke festet skikkelig tidligere og har flyttet/vridd seg. Jeg har satt i skruer i ettertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Alt på bad og bod. Alle gamle sikringer byttet til nye jordfeilautomater. Pullert utvendig. Lys kjøkken.

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:

Samsvarserklæring.

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

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

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

Ny varmepumpe 2025.

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:

Fakturaer ifbm varmepumpe 2025.

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

☑ Nei ☐ 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

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

☑ 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

Beskrivelse:

Skjevheter. Fundamenter har sunket.

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

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

Beskrivelse:

Tømrer- og murerarbeid på bad.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 10.05.2026

Signert av *Jostein Mohaugen*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Holsjordet 75, 2613 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292975**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19067858**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **331**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **169,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 599 kWh**



Holsjordet 75, 2613 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Holsjordet 75, 2613 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLSJORDET I/II

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Holsjordet I/II. Sameiet består av boligeiere på boligfeltet Holsjordet, 1./2. Byggetrinn Søre Ål i lillehammer kommune.
Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere utvikling, bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer som veger, overvannsledninger, forstøtningsmurer, felles gjerder etc.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2 Medlemmenes ansvar

Alle boligeiere har et likeverdig ansvar for alle fellesareal. Et felles mål er å skape et trivelig miljø for alle som skal bo i området. Alle har derfor ansvar for:

- Å rette seg etter lovelige fattede vedtak som er gjort på sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte.
- Delta i arbeidet med å vedlikeholde fellesareal, lekeplasser, parkeringsplasser, veier etc.
- Følge opp lovelige vedtak gjort av styret på vegne av sameiet. Informere nye eiere om plikten til å delta i sameiet, samt informere eventuelle leiere om sameiets virke. Der en eventuell leier trer inn i eierens forpliktelse i forhold til sameiet, fritar ikke utleien eieren for ansvar for at leieren oppfyller eierens plikter i forhold til sameiet.

§ 3 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes som fellesmøte for de to sameiene hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte kan holdes for hvert av de to sameiene eller som fellesmøte for sameiene og holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ½ av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Varsel om tidspunkt for ordinært sameiermøte, sammen med påminning om å sende inn saker som ønskes tatt opp, skal sendes ut senest 6 uker før møtet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan likevel innkalles med kortere frist, men ikke under 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, skal sendes skriftlig til styret senest 3 uker før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Godkjennelse av innkalling
2. Valg av møteleder, referent og 2 personer til å underskrive protokoll
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap
5. Revisors beretning
6. Budsjett, samt godtgjørelse til styret
7. Valg av styre og revisor
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameierne har stemmerett med en stemme for hver boligseksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameiere har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig fullmakt. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Sameiermøtet fatter vedtak med alminnelig flertall. Unntatt er vedtektsendringer som krever ⅔ flertall. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst ⅓ av medlemmene er tilstede.

§ 4 Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av sameiermøtet. Styret består av 5 medlemmer, og det kan velges 1 varamedlem for hvert styremedlem. Styret velges blant sameierne i Holsjordet I og Holsjordet II. Ved første ordinære valg etter vedtak av vedtektene velges to av styremedlemmene for ett år, de øvrige for to år. Deretter velges styremedlemmene for 2 år av gangen. Sameiermøtet skal velge styrets leder, økonomiansvarlig og vedlikeholdsansvarlig. Styrets øvrige sammensetning konstitueres av styret i første møte etter ordinært sameiermøte.

Styremedlemmer som selger sin bolig/seksjon slik at de ikke lenger er sameiere i Holsjordet I eller Holsjordet II ,å tre ut av styret, og erstattes av et varamedlem. Suppleringsvalg til styret kan holdes når styret med varamedlem ikke leger oppfyller minimumskravet til antall styremedlemmer. Suppleringsvalg er å regne som ekstraordinært sameiermøte med regler som gjelder for dette.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre regnskap over sameiets midler, inntekter og utgifter. Sameiets bankkonto disponeres av styrets leder og kasserer.

§ 5 Valgkomite

Sameiermøtet skal velge en valgkomité bestående av inntil 3 medlemmer. Normalt velges avtroppende styremedlemmer til neste års valgkomite. Valgkomiteens leder velges av og blant valgkomiteens medlemmer. Lederen er ansvarlig for å kalle sammen valgkomiteen etter anmodning fra styret og for å legge fram valgkomiteens forslag for sameiermøtet. Valgkomiteen skal fremme forslag til nye medlemmer i styret. Forslaget skal ta hensyn til at både Sameie I og Sameie II skal være representert i styret. Forslaget må ta hensyn til at styret skal ha en balansert sammensetning med hensyn til kjønn og alder. Det bør også tilstrebes at styremedlemmene skal bo spredt i feltet, slik at kontaktflaten til beboerne skal bli best mulig.

§ 6 Økonomi

Sameiermøtet vedtar budsjett for driften av sameiene og bestemmer størrelsen på beløp som skal kreves inn fra sameierne.
Styret skal føre regnskap over sameiernes midler, inntekter og utgifter separat. Regnskapsåret følger kalenderåret. Sameiene skal ha felles driftskonto som disponeres av styrets leder og økonomiansvarlige, hver for seg. Utgifter fordeles etter fordelingsnøkkel vedtatt av sameiermøtet. Overskudd fra innbetalinger som er foretatt fra hvert sameie, føres tilbake til det enkelte sameie.

§7 Panterett

Sameiet forbeholder seg panterett som tinglyses i hver eiendom med kr. 5.000,- til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon eller annen tilsvarende pant.

§ 8 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til boligområdets drift og vedlikehold, utlignes på boligene i en fast månedlig sum som fastsettes på grunnlag av et årsbudsjett.
Utgiftene fordeles med likt beløp på hver av de boliger som til enhver tid er bygd på området.

Styret har ansvar for å orgnisere en tilfredsstillende drift av fellesarealene. Dette kan skje gjennom dugnad eller ved at nødvendig hjelp leies inn. Dugnadsarbeid påhviler enhver boligeier i området.

§ 9 Carport/garasje

Området er planlagt dels med felles carport, dels med carport/garasje på egen tomt. Utgifter til disse anleggene hører ikke inn under sameiet. Bygging og drift av slike anlegg skal kun vedgå de boligeierne som har nytte av de enkelte anlegg.

Boligeiere som har nytte av carport/garasjeanlegg oppsatt på sameiets grunn, betaler en leieavgift til sameiet. Størrelsen på denne avgifta er lik eiendomsskatten av carport/garasjeanlegg på sameiets grunn, delt på det antall boligeiere som har nytte av disse anleggene.

§ 10 Tvister

Eventuelle tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommenes verneting som eneste verneting.

Revisjoner		Merknad/endring
2006-04-27	Ordinært sameiermøte 2006	Vedtatt
2007-06-12/13	Ekstraodinære sameiermøter Holsjodet I/II	§ 6
2007-06-13	Ordinært sameiermøte 2007	§ 9
2012-04-25	Ordinært sameiermøte 2012	§ 5 enstemnig vedtatt

OK KM

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
26.08.97	97/3656 t-503.1 HHA.

Hedalm Anebyhus A/S
Lilletorget 1,

2600 Lillehammer

FERDIGATTEST

FOR EIENDOMMEN: Holsjordet 75, her GNR. 86 BNR. 331 SEKSJ. 2.

BYGNINGENS ART: Del av 4 mannsbolig.

Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider. Denne ferdigattesten fritar ikke byggherren/ansvarshavende for ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser. Vi viser til midlertidig brukstillatelse som ble utstedt den 30.05.96. De mangler som ble anført her er nå utført.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV KOMMUNALE AVGIFTER.

1. Areal for eiendomsskatt	: 75,0	m^2
2. Tomteareal	: 241,35	m^2
3. Avgiftsareal	: 60,0	m^2
4. Vannavgift beregnes fra	: 01.06.96	
5. Kloakkavgift beregnes fra	: 01.06.96	
6. Feieavgift beregnes fra	: Ikke montert	
7. Renovasjonsavgift beregnes fra	: 01.06.96	

Med hilsen

Helge Halvorsen

Kopi til: Ligningskontoret
VA-avdelingen
Brann/feiervesen
Line Anette Tjerby og Morten Kaulum, Holsjordet 75, her.

Lillehammer kommune

Dato:17.02.2016
Vår ref.: KARSEN 13/5234-6
Arkivkode: HEIGB 86/331
Løpenum: 16/3526
Deres ref:

Aina Bjorli Lund
Rolf Lundes veg 8

2613 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST FOR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT
Vedrørende: TILBYGG CARPORT Adresse: Holsjordet 75, Gnr./Bnr.: 86/331

Tiltakshaver: Aina Bjorli Lund

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak.

Arbeidets art:	Tilbygg	
Byggets art:	Carport	
Bygningsnummer i matrikkelen:	300398491	
Saksnummer for tillatelse:	13/5234-3	Dato: 08.10.13

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

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Arealopplysninger:

- Bebygd areal : 15 m^2
- Bruksareal : 15 m^2
- Tomteareal : 964,8 m^2

Gebyrareal:

- Eiendomsskatt : 15 m^2

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi: Matrikkel / Eiendomsskatt - Brannsjefen



Holsjordet II - Lilleh
felt BO 11 - 12 - 13 - 14

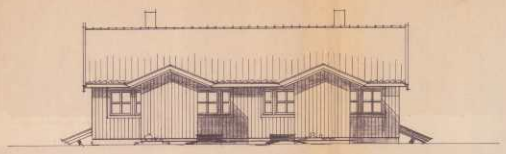
Situasjonsplan

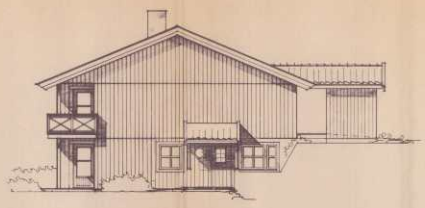
01.11.95
95/4343-001

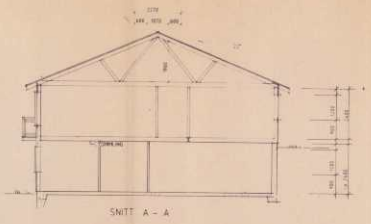
Rev. 27.10.95
REV. FELT BO 11, BO 12 B14. DATO 19.04.95 S...

mål 1:500	ANEBYHUS
1.04.95 TG.	
tegn.nr. 95011	

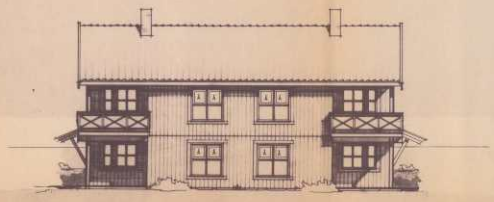
HUSTYPE E3 77 x 4 5189 - 0 SPAR FIRE

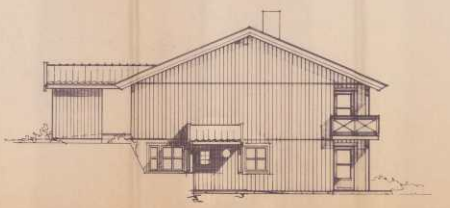






SNITT A - A





Tomt nr.	Kunde.
8	
9	
14	
15	

97/4343-001

Hols jordet II Lillehammer

hustype A 80.11 Tomt nr. 8, 9, 14, 15.

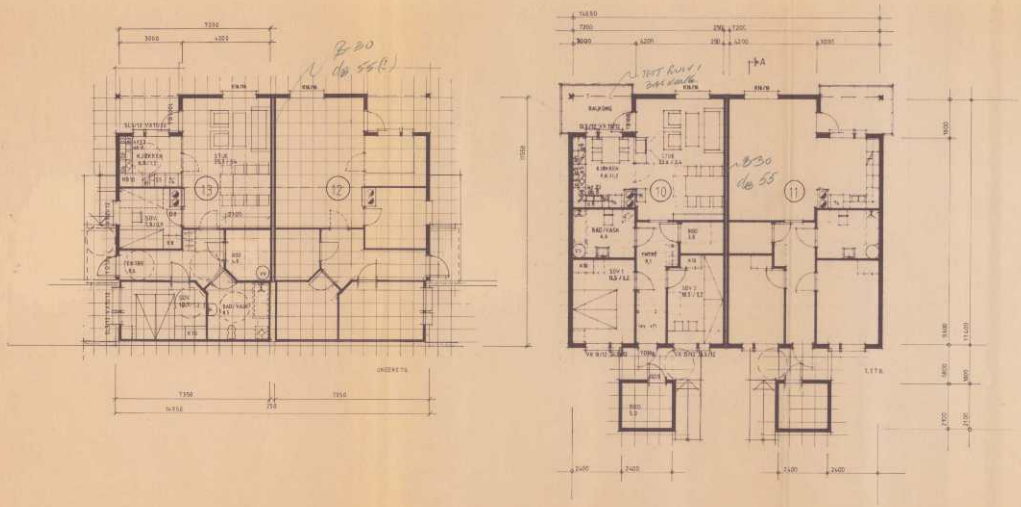
fasader & snitt

mål 1:100

30.06.93 [illegible]

ANEBYHUS

tegn.nr 94053 B sist revidert: 25.10.94



HUSTYPE E3 77×4 5189-0 SPAR FIRE

Tomt nr.	Kunde.
10	
11	
12	
13	

AREALER

PLAN	BRA	BRA-K	BA
1. ETASJE	90.9 m²	75.9 m²	78.8 m² BA
U. ETASJE	90.0 m²	75.0 m²	77.5 m² BA

01.11.95
97493-001

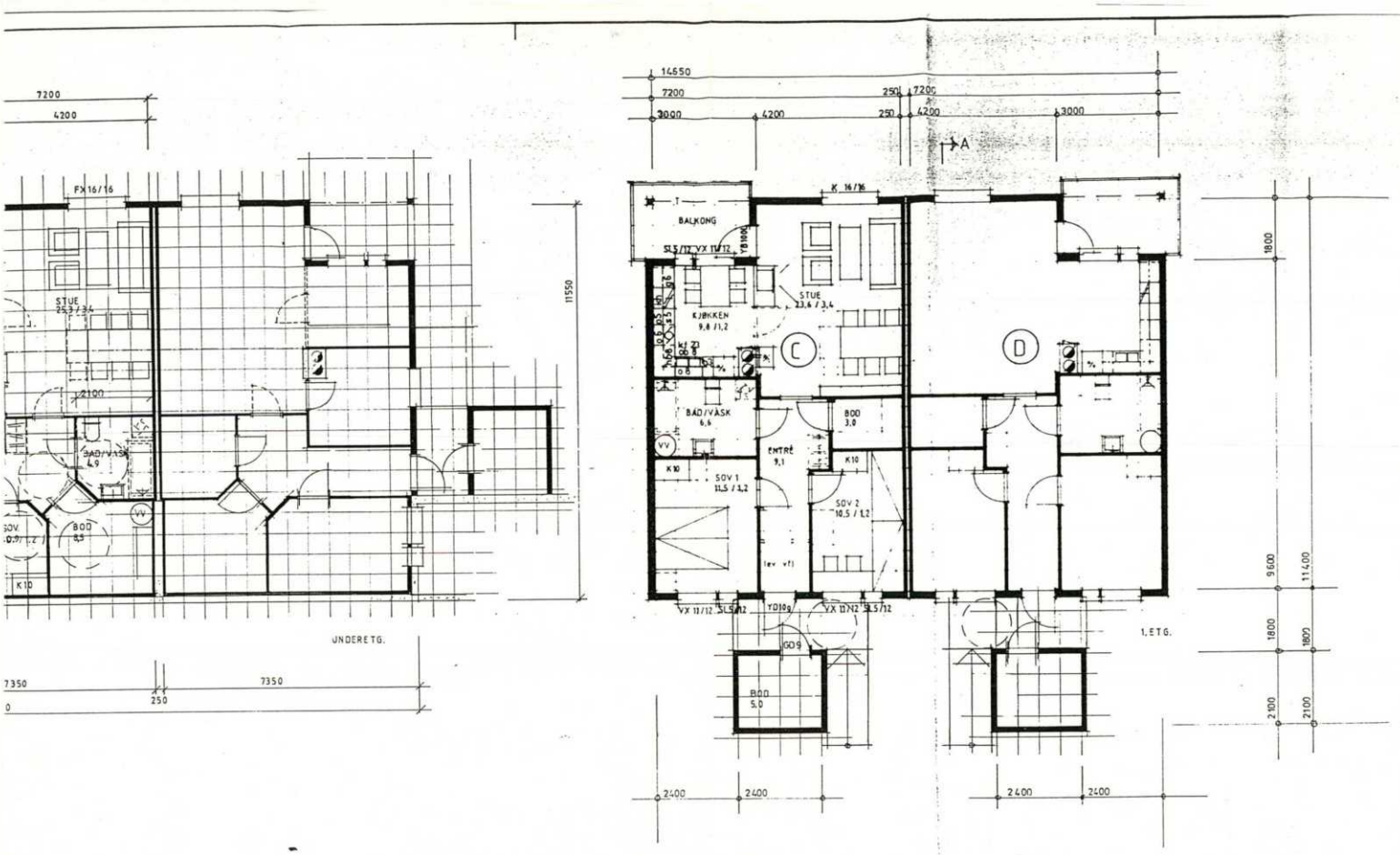
Holsjordet Lillehammer
hustype A BO 11 tomt nr. 10, 11, 12, 13
planer

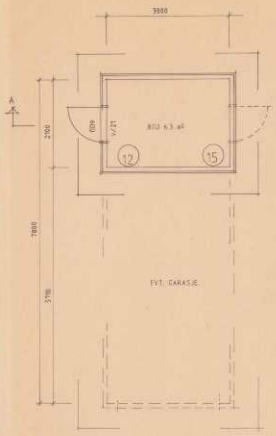
mål 1:100

30.06.93. Ståle

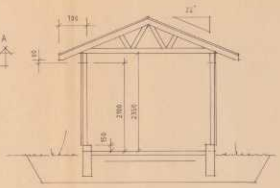
ANEBYHUS

tegn.nr. 95001 B sist revidert / 03.01.95 / 13.06.95

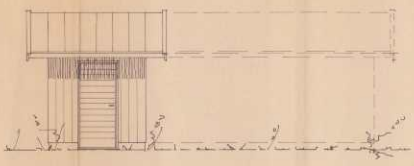

14650
7200
250
7200
3000
4200
250
4200
3000
A
BALKONG
K 16/16
STUE
23,6 / 3,4
KJØKKEN
9,8 /1,2
C
D
BAD/VASK
6,6
ENTRÉ
9,1
BOD
3,0
K10
SOV 1
11,5 / 3,2
SOV 2
10,5 / 1,2
BOD
5,0
1. ETG.
7200
4200
FX 16/16
STUE
25,3 / 3,4
2100
BAD/VASK
4,9
BOD
8,5
K10
11550
UNDERE TG.
7350
250
7350
2400
2400
2400
2400
1800
9600
1800
2100
11400
1800
2100



PLAN BOD./EVT. GARASJE.



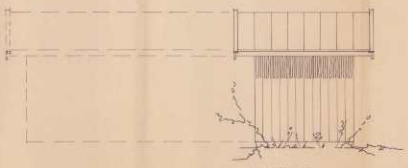
SNITT A-A



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Hols jordet Lillehammer

Bod, Plan, Snitt, Fasader

Denne tegning må ikke utleveres uten firmaets tillatelse

0 8 95

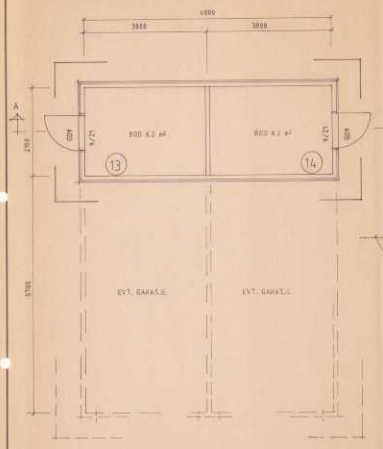
93/4343-001

INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO

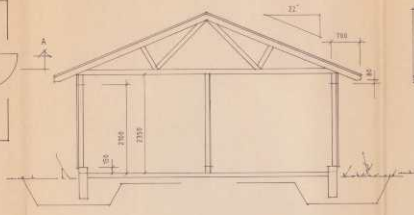
KUNDE:

ANEBY HUS

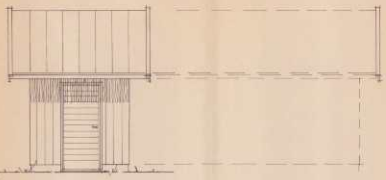
SKALA 1:	50
TYPE	E0.6
H. TEGN. NR.	15021
SIGN.	KONTR.
LØSNG DEN	25.08.95
ENDRET	



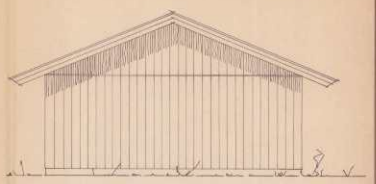
PLAN BOD./EVT. GARASJE



SNITT A-A



FASADE MOT



FASADE MOT

Holsjordet Lillehammer

Bod, Plan, Snitt, Fasader

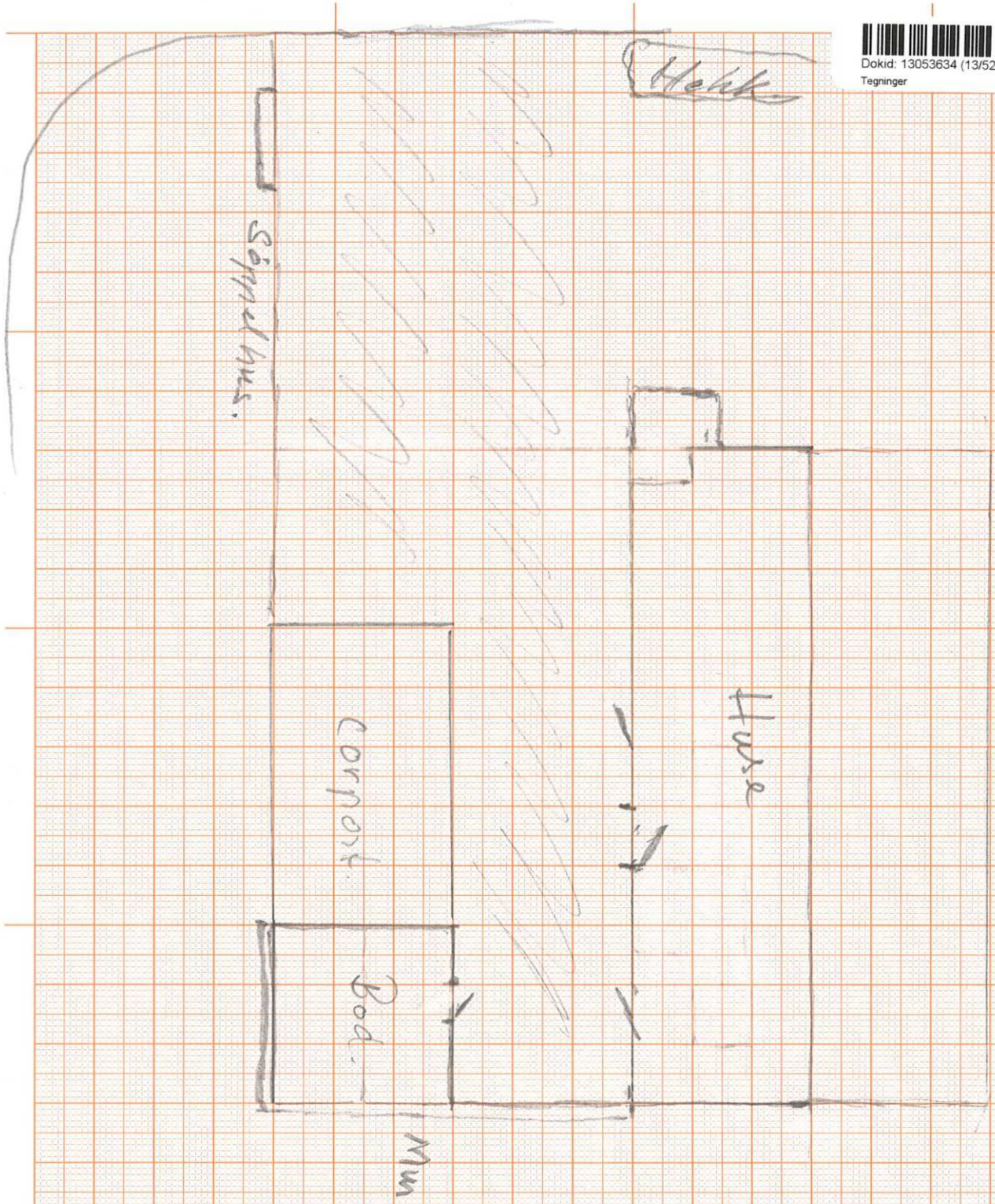
Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse

INDEKS	REVISJON	SIGN.	DATO
KUNDE:			

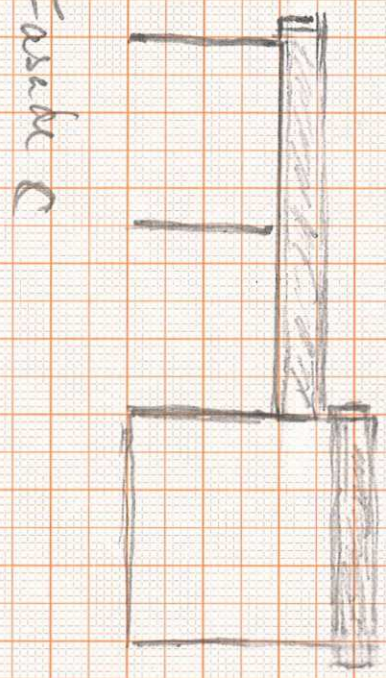
ANEBYHUS

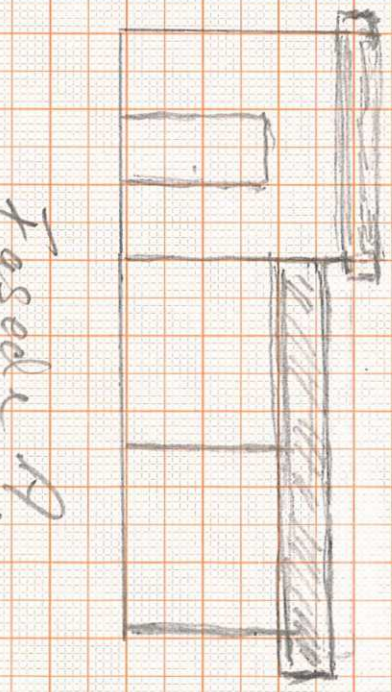
SKALA 1:	50
TYPE	EO 12
H. TEGN. NR.	95022
BYGN.	KONTR.
TEGNG. DATO	25.08.95
ENDRET	

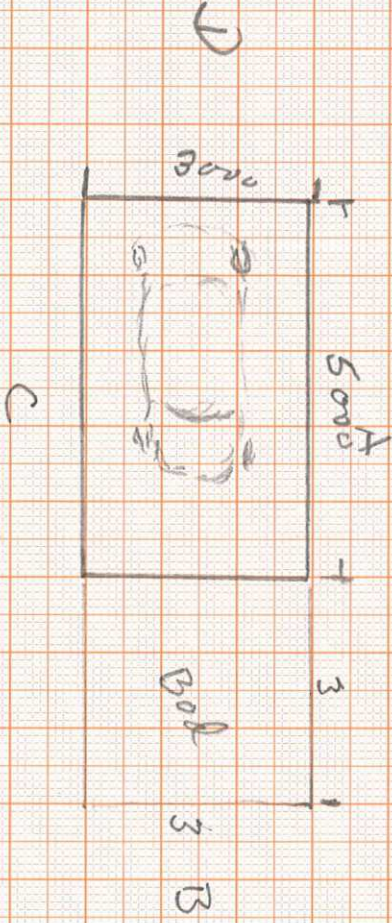
Dokid: 13053634 (13/5234-1)
Tegninger

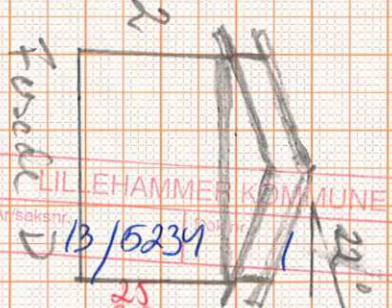


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 13/5234
Dok.nr 1
23 SEPT. 2013
Arkivkode P
Arkivkode S
TO FE
Løpenr.
Saksnr.

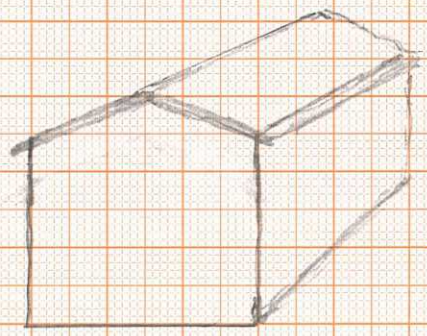




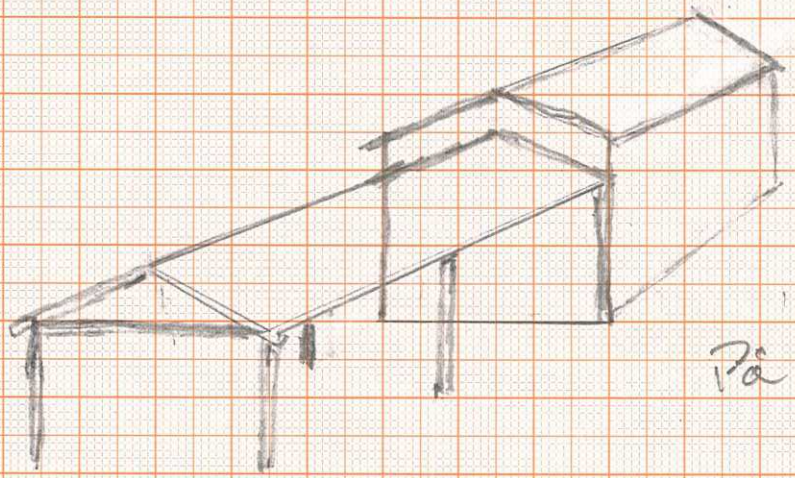




LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 13/6234
23 SEPT. 2013
Løpenr.
Ark.kode P.
Ark.kode S.
TO - E



ute bod i dag:



På bygget utebod.

Carport 3 × 5m

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 13/6234
Dok.nr 1
25 23 SEPT. 2013
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Klasse
TO EF

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**86**	Bnr.	**331**	Festenr:		Snr.	**2**
Adresse:	**Holsjordet 75, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 17 120,40

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 3 603,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 11. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **86241**

Eiendom: **3405-86/331/0/2 Andel 0**
Holsjordet 75
2613 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.02.2026 08:57:

Under behandling

Eiendom ligger langs privat veg.

SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 331	Fnr: 0	Snr: 2
		Adresse: Holsjordet 75, 2613 LILLEHAMMER			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 5/2-2026 Sign:				Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

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

Oversiktskart

Adresse: **Holsjordet 77, 2613 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/86/331/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 965 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026



Matrikkelkart

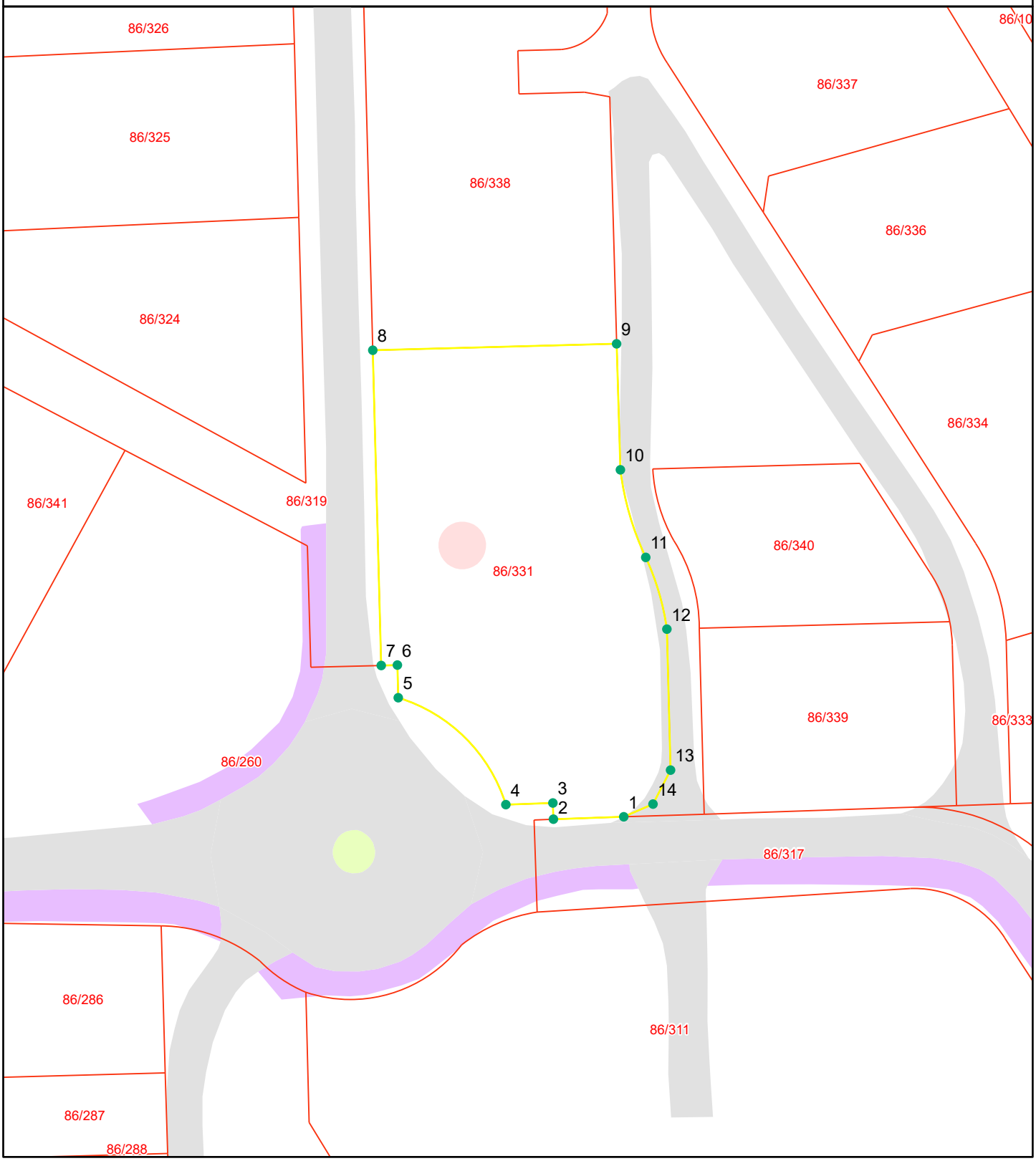
Adresse: **Holsjordet 77, 2613 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/86/331/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 965 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 965 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774829.93	579796.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.5	0
2	6774829.71	579789.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.49	0
3	6774831.2	579789.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.35	0
4	6774831.05	579785.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.56	14.999
5	6774840.9	579775.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.01	0
6	6774843.91	579775.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.49	0
7	6774843.87	579773.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.08	0
8	6774872.92	579773.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.52	0
9	6774873.51	579795.66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.62	0
10	6774861.9	579796.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.44	26.5
11	6774853.83	579798.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.92	23.5
12	6774847.22	579800.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13	0
13	6774834.23	579800.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.53	0
14	6774831.1	579799.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.94	0

Ordre: **86241**

Eiendom: **3405-86/331/0/2 Andel 0**
Holsjordet 75
2613 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.02.2026 08:21:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger (med 86/338). For private fellesledninger er der normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**86**	Bruksnr:	**331**	Festenr:		Seksjonsnr:	2
Adresse:	Holsjordet 75, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 11. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.02.2026 12:49

Eiendom 3405-86/331/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.04.1996	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	86	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	331	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Holsjordet 75	2613 Lillehammer	Hage	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3405-86/331	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300398491			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.10.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	10/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	15/	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	10/0	10/0

Bygg 2 av 3: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	19067858			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.05.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	302/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.07.1996	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	302/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	75	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	152/0	0/0	152/0
U01	Underetasje	2	150/0	0/0	150/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

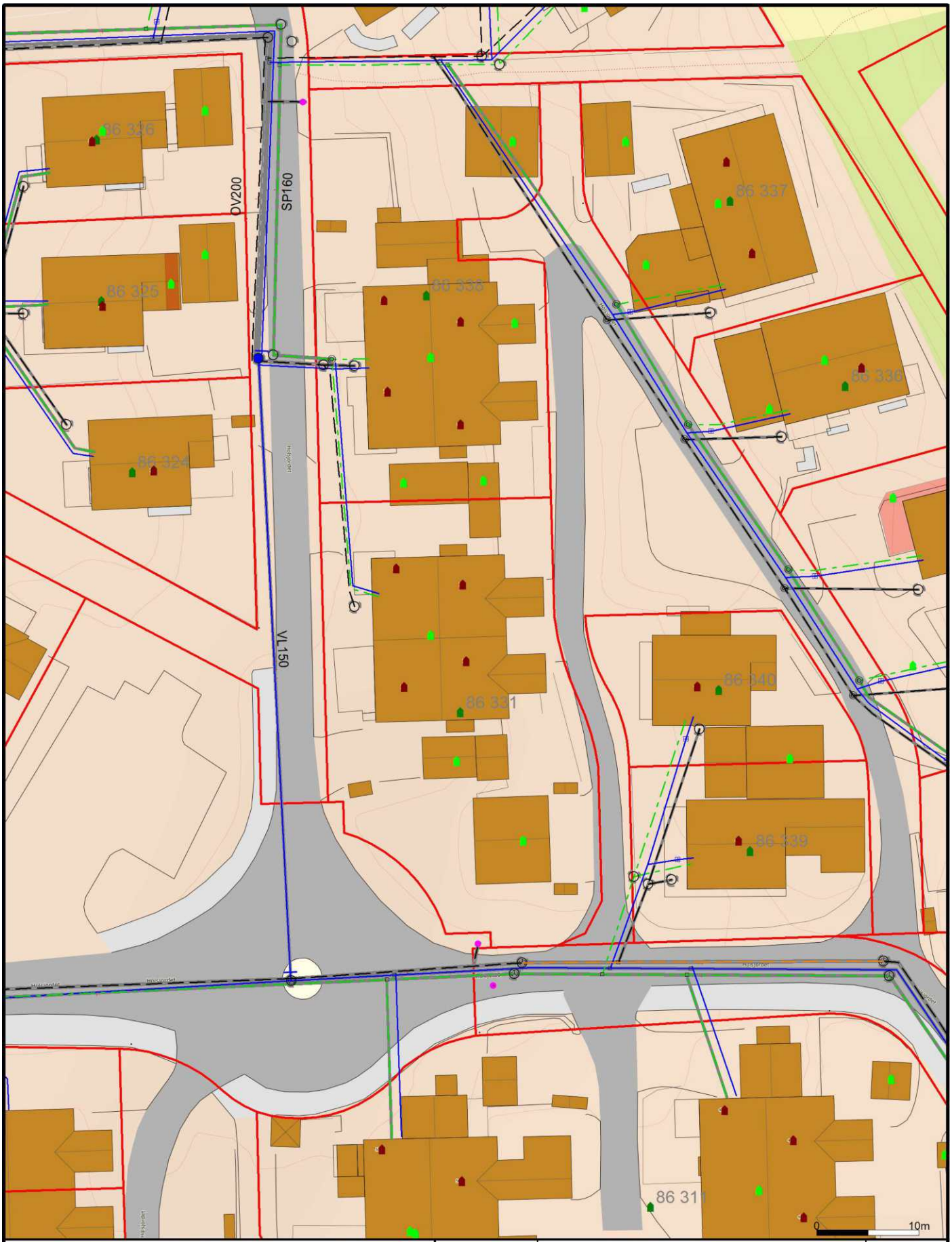
Bygningsnr	14615156			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.06.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	09.03.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
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	47/0	47/0



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

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.02.10

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

Ordre: **86241**

Eiendom: **3405-86/331/0/2 Andel 0**
Holsjordet 75
2613 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

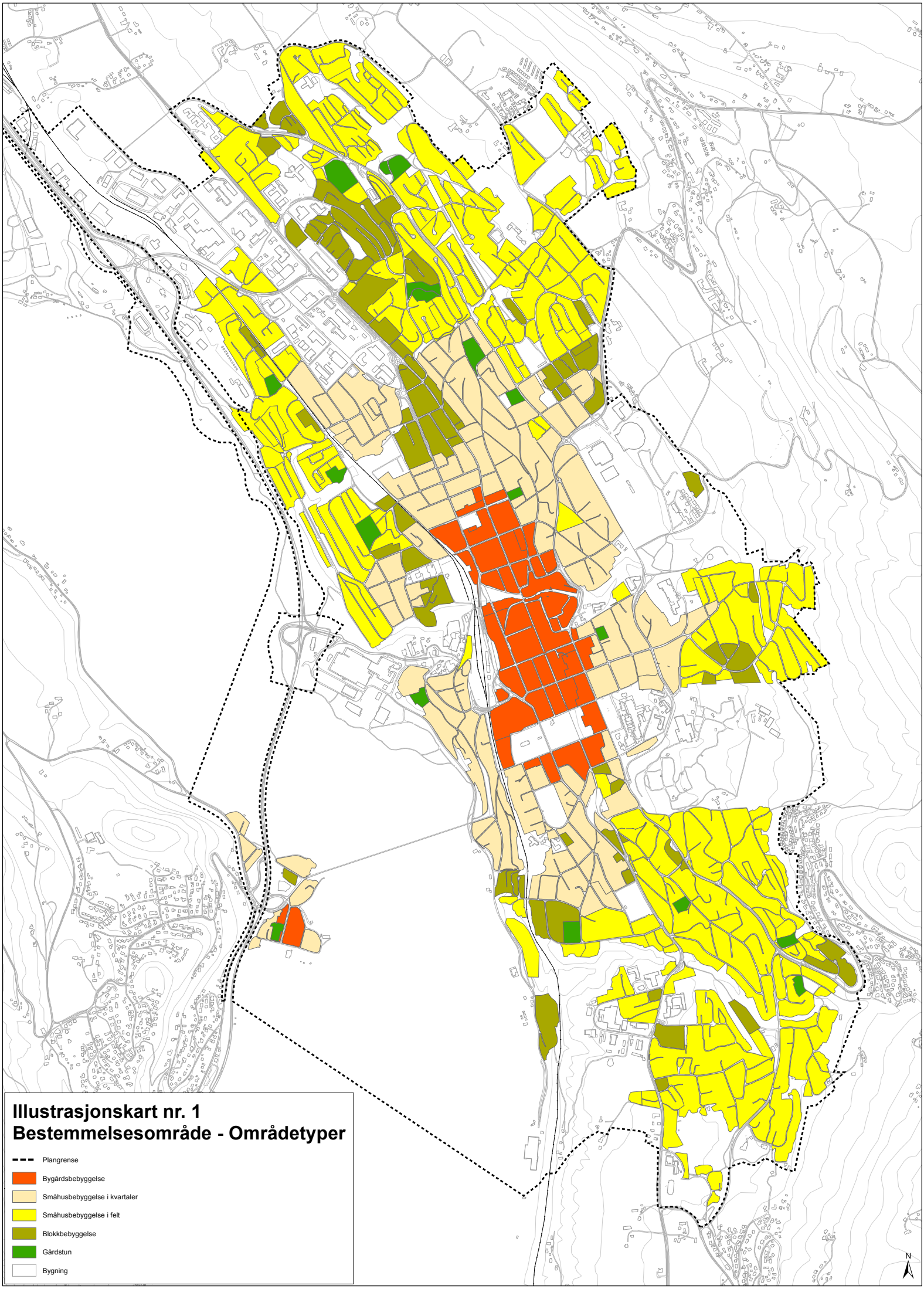
INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 05.02.2026 13:32:

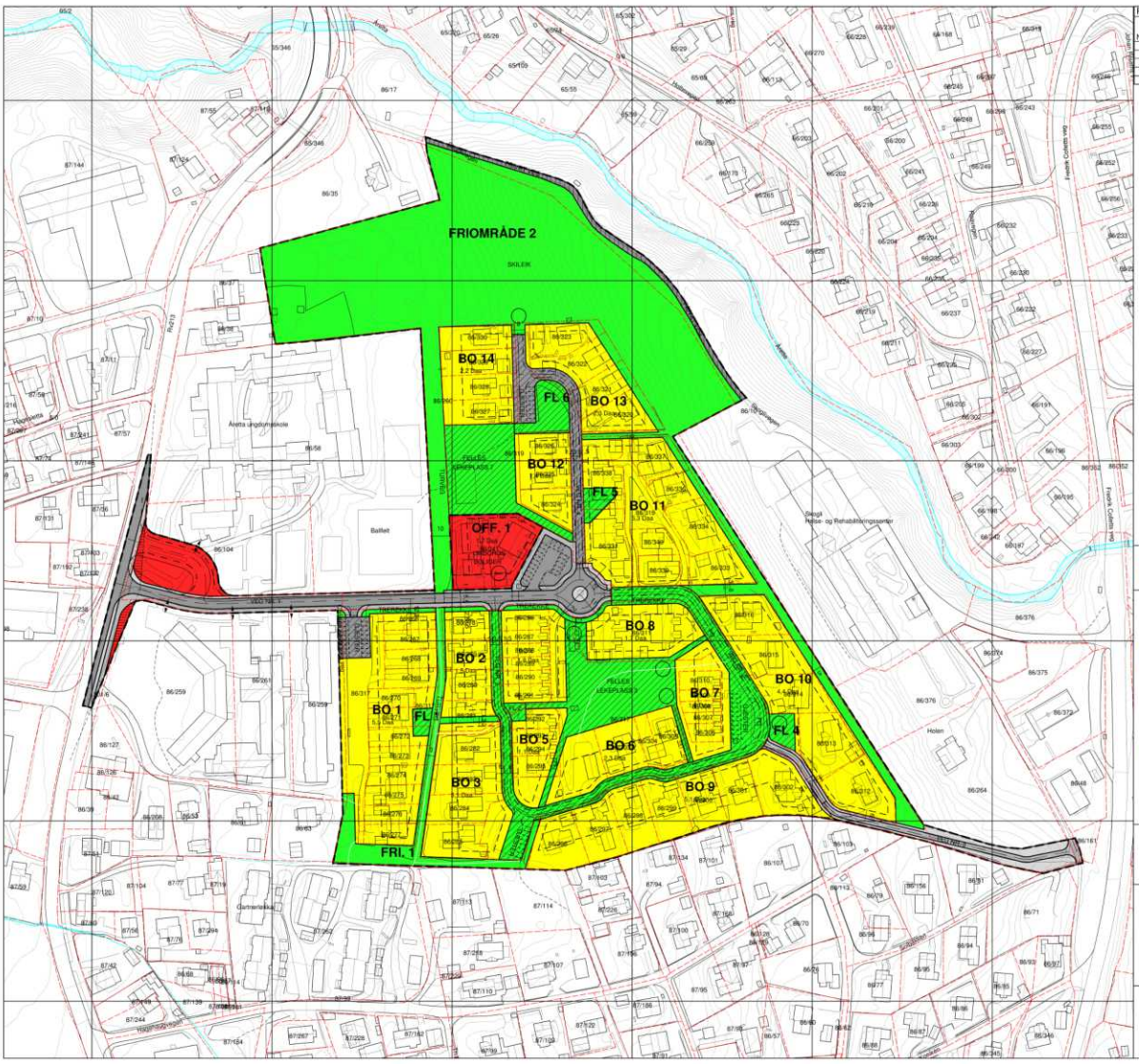
Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende». Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensyn som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-132 - Holsjordet»
Arealformålet er «Bolig» (en liten del av eiendommen har arealformål «Lekeplass»). Feltnavn BO11.
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.


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



REGULERINGSENDRINGER

NR	FORSLAGETS DATO	STADFESTET	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1	20.03.1998		13.10.98 (0033/98)	Omreg. Fra barnehage til omsorgsboliger

REGULERINGSPLAN FOR HOLSJORDET

132

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål
Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd
Byggområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
- Boliger
- Offentlig bebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Offentlig friområde

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg
- Privat veg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal

Streksymboler m.v.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert parkeringsfelt
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Avkjørsel

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 17.12.1992

Plan ID: Plan-132

N

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Revidert nordre del etter drøfting i komm. planutvalget		23.06.1992	PEF.
Utlagt til offentlig ettersyn	Teknisk sjef	01.07.-31.07.92	EEL.
Bygningsrådet		19.08.1992	EEL.
Egen godkjent i kommunestyret		17.12.1992	EEL.

BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 17.12.92
Lillehammer, 04.10.10

Synnøve Brenden
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

132

Offentlig ettersyn	sept. 92
Bygningsrådet	19.08.92
Egengodkjent i kommunestyret	17.12.92
Revidert etter kommunestyrets vedtak	09.01.93
Endring - omsorgsboliger	27.07.98

REGULERINGSPLAN FOR HOLSJORDET - LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKART

Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1 : 1000, datert den 20.05.92. Disse bestemmelsene gjelder for hele planområdet som er vist med grense på kartet.

1.2 FORMÅL

Området er regulert til følgende formål, kfr. PBL § 25

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for offentlig bygning
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

1.3 ILLUSTRASJONSPLAN

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan i målestokk 1 : 1000 for planområdet, datert 20.05.92.

Mindre avvik fra illustrasjonsplanen kan godkjennes. Ved vesentlige avvik i bebyggelsesform, boligtall eller fellesareal, skal det utarbeides illustrasjonsplan for det aktuelle feltet før byggesøknad godkjennes.

1.4 TRAFIKKSIKRINGSPLAN

Før utbygging skal bygningsrådet godkjenne er trafikksikringsplan for hele området (offentlige og private veger) som viser hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppnå et trafikksikkert nærmiljø. Planen bør være en integrert del av prosjekteringen av veganleggene. Planen skal også vise skilting.

1.5 PLAN FOR UTEAREALER

Før utbygging skal bygningsrådet godkjenne en plan for de felles lekeplassene og andre grøntområder. Denne skal vise opparbeidelsesform, utstyr og beplantning.

Det er en fordel om de offentlige friområdene blir behandlet i den samme planen.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 GENERELT

2.1.1 Tomteutnyttelse

Hvert felt har en nedre og en øvre grense for tomteutnyttelse. Denne beregnes slik som angitt i byggeforskriftenes kap. 22. Dersom et felt bygges ut i etapper, kan byggemelding med bruksareal under nedre grense godkjennes.

Nedre grense er 25 % unntatt for BO9 og BO 10 hvor denne er 20 %. Det offentlige byggeområdet har ingen nedre grense. Øvre grense er 35 % for alle byggeområder med unntak for offentlige bygninger, se 2.2.

2.1.2 Sammenheng mellom felt

Dersom to eller flere felt skal bygges ut under ett, kan det godkjennes at tomteutnyttelsen beregnes for feltene under ett, f.eks. dersom en felles parkeringsløsning er aktuell.

2.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen og innefor de viste byggegrenser. For garasje/carport med inn/utkjøring parallelt med vegen gjelder byggegrensen på plankartet.

Ved inn/utkjøring vinkelrett på vegen, skal garasje plasseres min. 6 m. fra vegens skulderkant. Mot nabo, fellesareal eller friområde kan garasje, bod mv. plasseres i grense i samsvar med bestemmelsene i PBL § 70.2.

2.1.4 Bebyggelsesform

I områdene BO 4, 5, 7, 8, 11, 12 skal bebyggelsen i hovedsak være tomannsboliger, kjedehus, rekkehus o.l.

I de øvrige boligområdene er det ingen særskilte krav til bebyggelsesform.

2.1.5 Etasjetall

I byggeområdene er det generelt ikke tillatt med mer enn 2 etasjer.

Følgende unntak kan gjøres:

- I BO 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13 kan det i tillegg til to fulle etasjer tillates en sokkeletasje.
- I de øvrige byggeområder for boliger kan det tillates tre plan/etasjer dersom det nedre er en sokkel og det øvre en etasje under skråhimling.

2.1.6 Utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 27 ^{o} og 35 ^{o}.

Mindre bygningsledd kan ha annen takform. Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

2.1.7 Parkering

Parkeringsdekningen skal tilfredsstille kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Parkering kan løses på egen tomt forutsatt at det viste avkjørselsforbudet opprettholdes. Det forutsettes også at felles parkeringsanlegg lokaliseres slik at kjørelengdene blir så små som mulig.

Det kan godkjennes forslag med felles garasjekjellere der terrenget ligger til rette for dette. Dersom boligtallet i planen øker utover 85 totalt, kan det kreves avsatt ytterligere gjesteparkering i feltene.

2.1.8 Felles uteoppholdsareal

Det er avsatt fellesareal for uteopphold i planen basert på et boligtall på 80 - 90 totalt. Dersom boligtallet i et felt økes særlig i forhold til illustrasjonsplanen, skal det i feltet settes av ytterligere fellesareal slik at antall m^2 pr. bolig ikke blir lavere enn utgangspunktet.

2.1.9 Etappeinndeling

Første etappe er byggeområdene BO 1 - 10 med tilhørende veger og annet fellesareal.

Andre etappe er de øvrige byggeområder.

2.2. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Område OFF 1 skal benyttes til boliger for eldre.

Utnyttelsen skal være maks. 35 % bebygd areal (BYA).

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 VEGER

Den offentlige atkomstvegen er avkjørselsfri på en nærmere angitt strekning.

3.2 PARKERING

Den offentlige parkeringsplassen skal dekke behovet til barnehagen, gjesteparkering til bydelsparken og gjesteparkering til boligområdet generelt.

3.3. PROSJEKTERING

Ved prosjekteringen av de offentlige trafikkområder skal forholdet til de private, felles trafikkområder vurderes i en helhet, kfr. plan for trafikksikring. Prosjekteringen bør skje i samarbeid mellom kommunen og utbygger.

4. FRIOMRÅDER

4.1 TURVEG/SKILØYPE/GANGSTI

Gjennom FRI 1 og 2 skal det opparbeides en turveg/skiløype slik som angitt på plankartet med planert bredde inntil 3 m.

4.2 VEGETASJON

Bestående trær i friområdene skal vernes. Anleggstiltak som setter livsvilkårene til trærne i fare, er forbudt.

4.3 AKEBAKKE/SKIBAKKE

FRI 2 (nordre del) kan benyttes til mindre skileikanlegg.

4.4 TREREKKE

Regulert friareal langs den offentlige vegen skal benyttes til planting av en trerekke som markerer aksen i planen.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 PRIVAT VEG

Skoglivegen er regulert til privat veg. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 GENERELT

6.1.1 Ansvar

Ansvaret for eierskap, drift og vedlikehold av fellesarealene må fordeles blant boligeierne etter en plan som utbygger lager. Alle beboere skal ha bruksrett til alle fellesarealer.

6.1.2 Ferdigstillelse

Alle fellesarealene skal være tilrettelagt samtidig med boligene i den aktuelle utbyggingsetappen. Oppgaver som egner seg for dugnad kan gjenstå.

6.2 FELLES LEKEPLASSER

6.2.1 Utforming og Bruk

Alle felles lekeplasser skal utformes slik at alle aldersgrupper kan bruke dem. Bortsett fra FL 3 og FL 7 skal det likevel legges særlig vekt på de minste barnas (2 - 5 år) behov.

Felles lekeplass FL 3 og FL 7 skal utformes med særlig vekt behovene til litt større barn (5 - 13 år).

FL 7 skal også inneholde en felles samlingsplass som kan knyttes til turvegen.

6.3 FELLES VEGER OG PARKERING

6.3.1 Atkomstveger

De felles atkomstvegene skal utformes på en slik måte at trafikksikkerhet settes foran krav til kapasitet. Ønsket hastighet e inntil 20 km/t. Som retningslinjer for prosjekteringen henvises til Byggforskblad "Planløsning, A 312.112". Prosjekteringen skal skje i samarbeid med kommunen, kfr. punktene 1.4 (trafikksikringsplan) og 3.3 (prosjektering av offentlige veger).

6.3.2. Gjesteparkering

Områdene avsatt til felles gjesteparkering kan i tillegg også planlegges for en begrenset oppstilling av campingvogner, båter, containere og for andre praktiske formål.

ooo O ooo

Returneres til:

Lunde Eiendomsmegling AS
Postboks 212
2601 LILLEHAMMER

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
- 2 APR 1996
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETTET
DAGBOKNR. 2421

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0501	LILLEHAMMER	86	331	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 1 7 0 3 8 0 1	AS VEIDEKKE	

Doknr: 2421 Tinglyst: 02.04.1996 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	75	11			21			31			41			51		
2	B	75	12			22			32			42			52		
3	B	76	13			23			33			43			53		
4	B	76	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 302 = nevner: 302

RETT KOPI BEKREFTES

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

~~Seksjonseierne har rett og plikt til å være medlem i Sameiet Spar 4 sør.~~
~~Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon med kr. 15.000,-.~~
~~Panteretten skal ha prioritet etter lån til Husbanken samt panterett forbeholdt~~
~~Sameiet Holsjordet II med kr. 5.000,-.~~

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

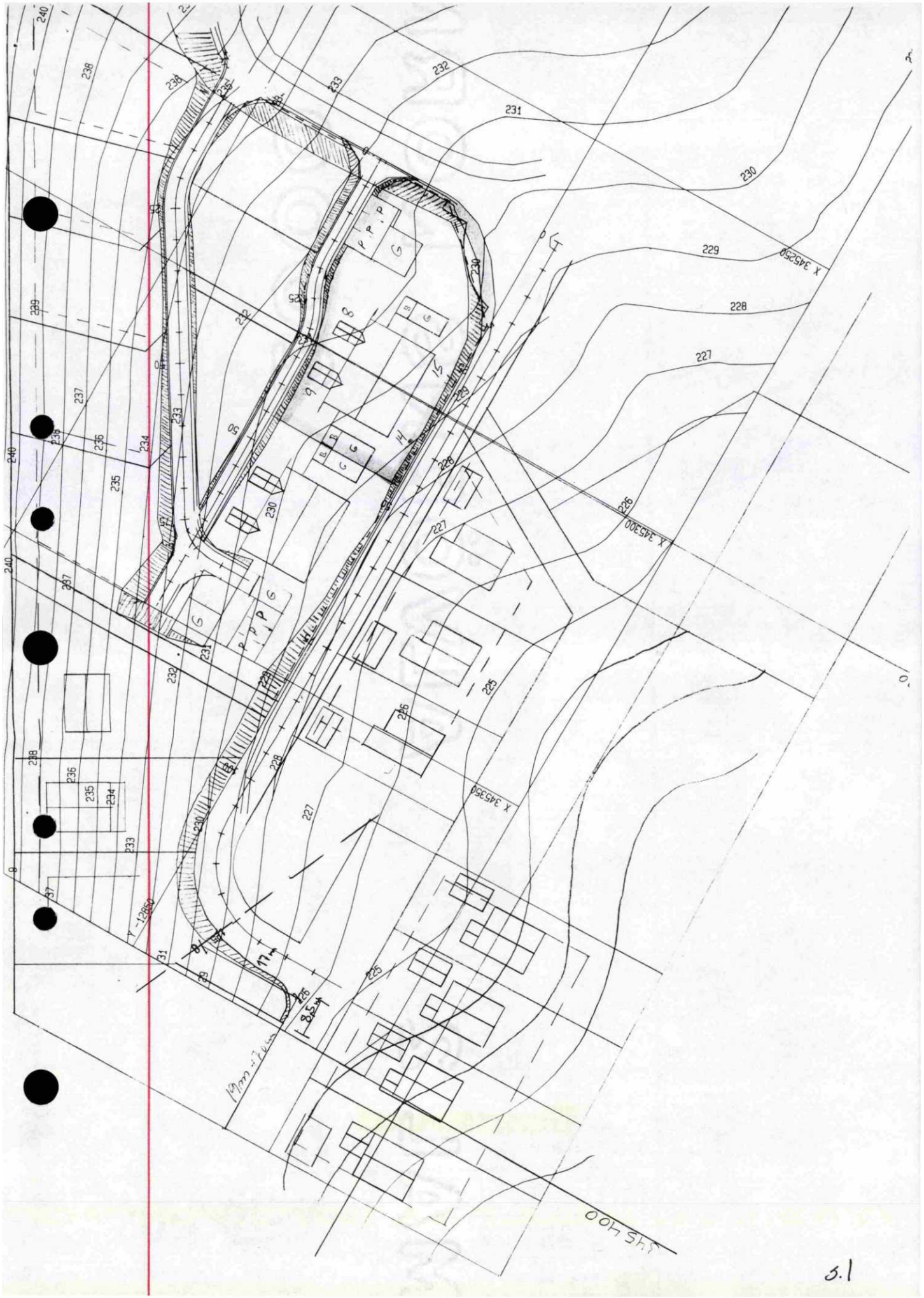
6. Tegninger m.v.

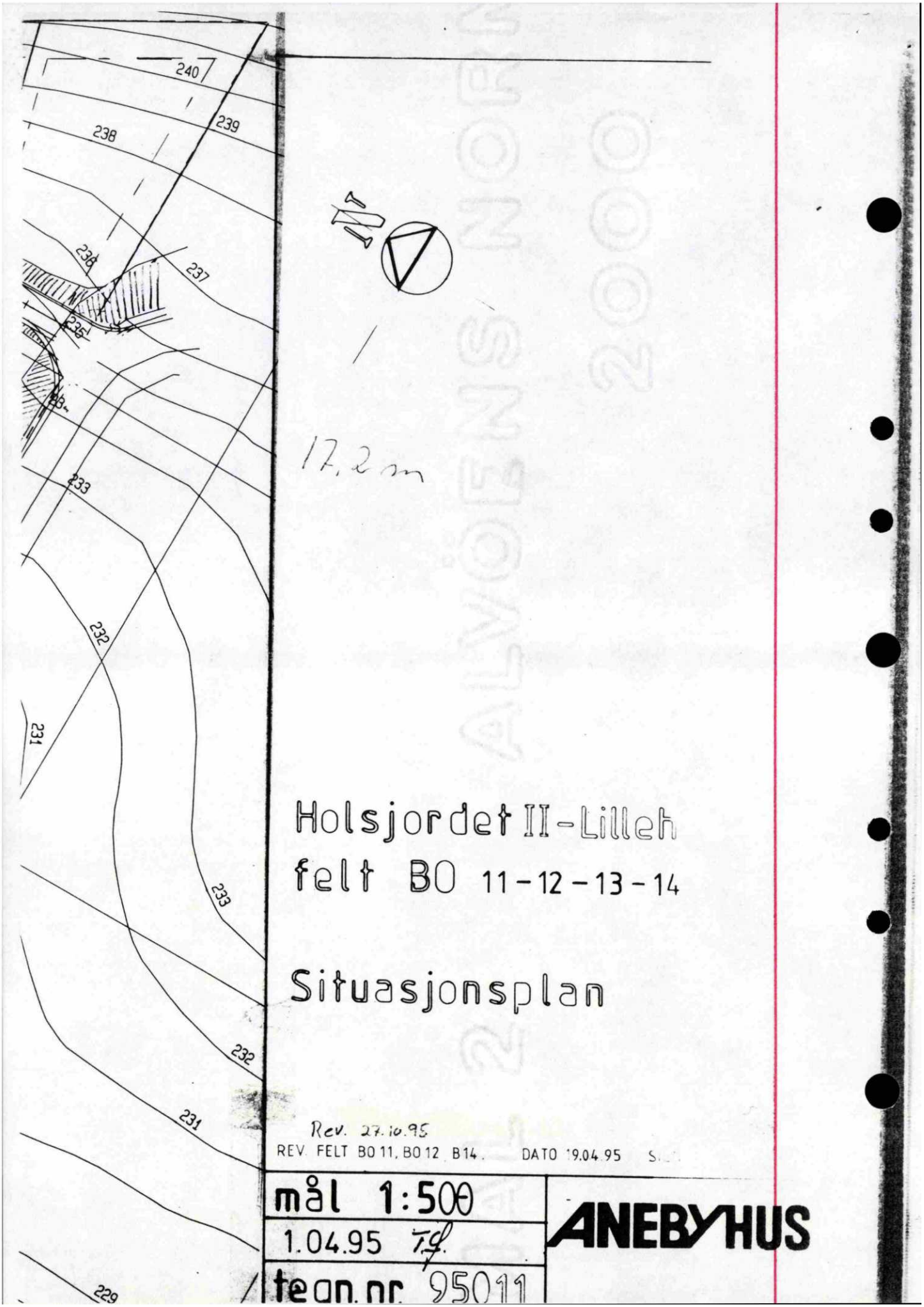
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

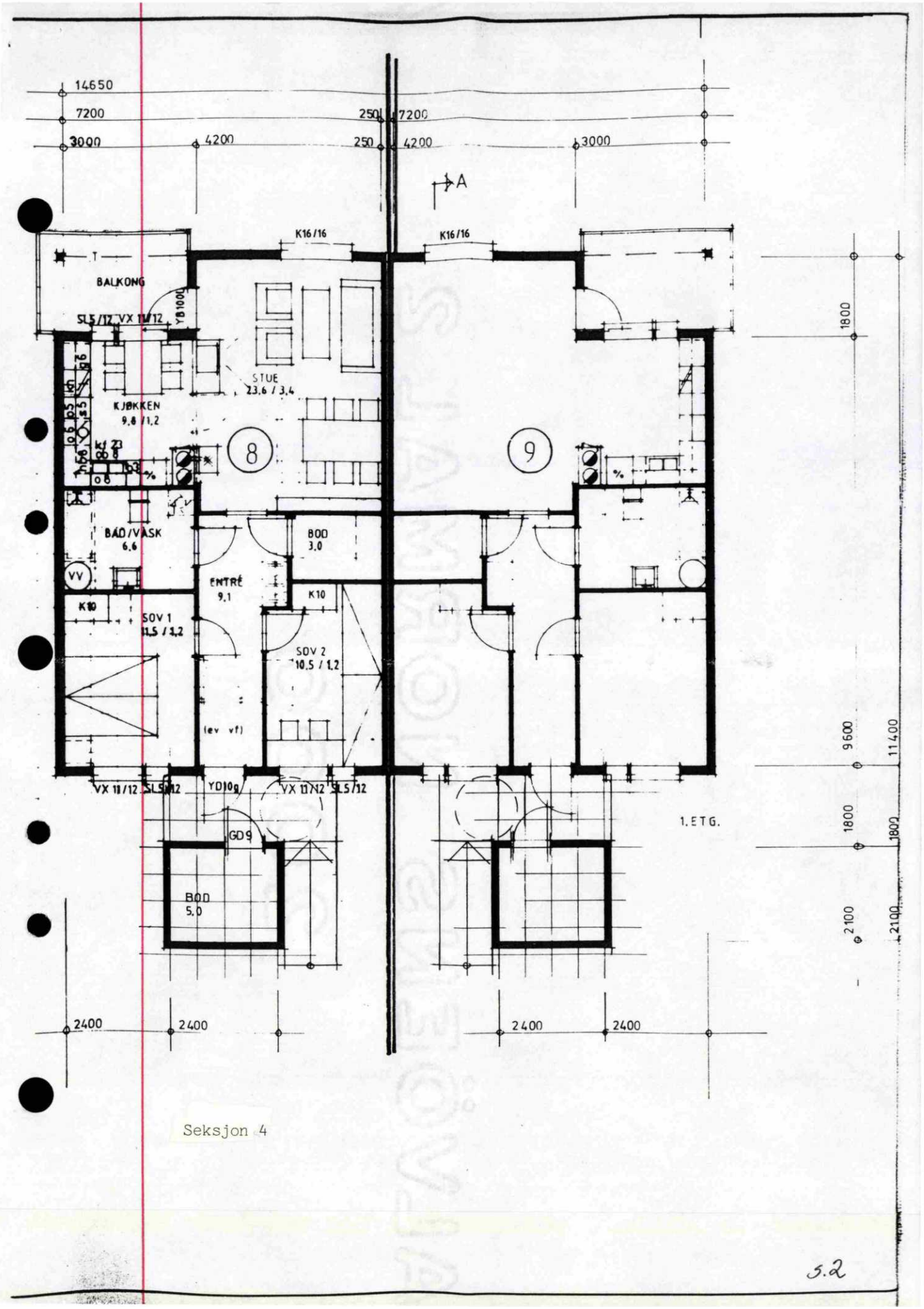
7. Underskrifter

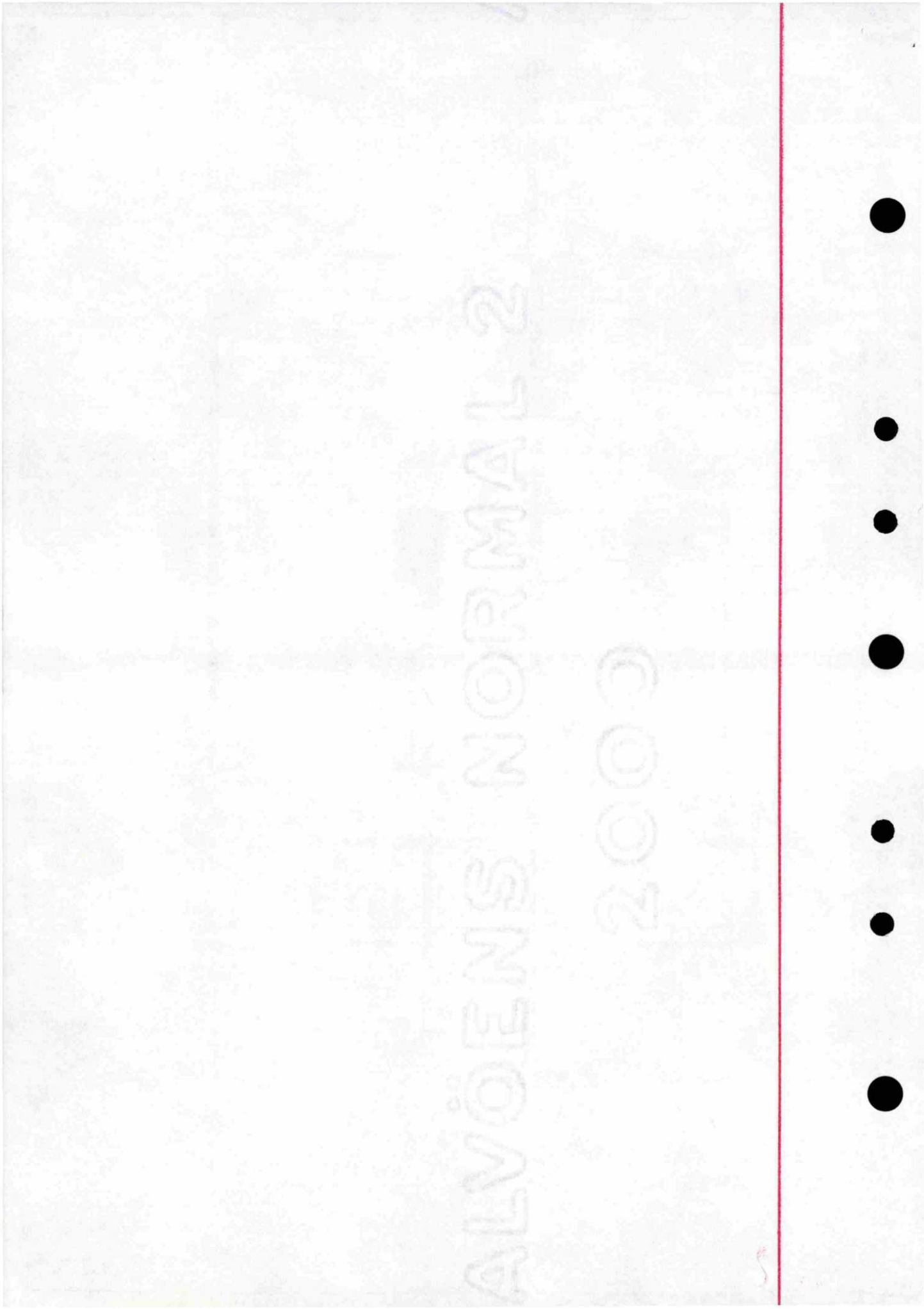
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
11/1-96	Vebekke

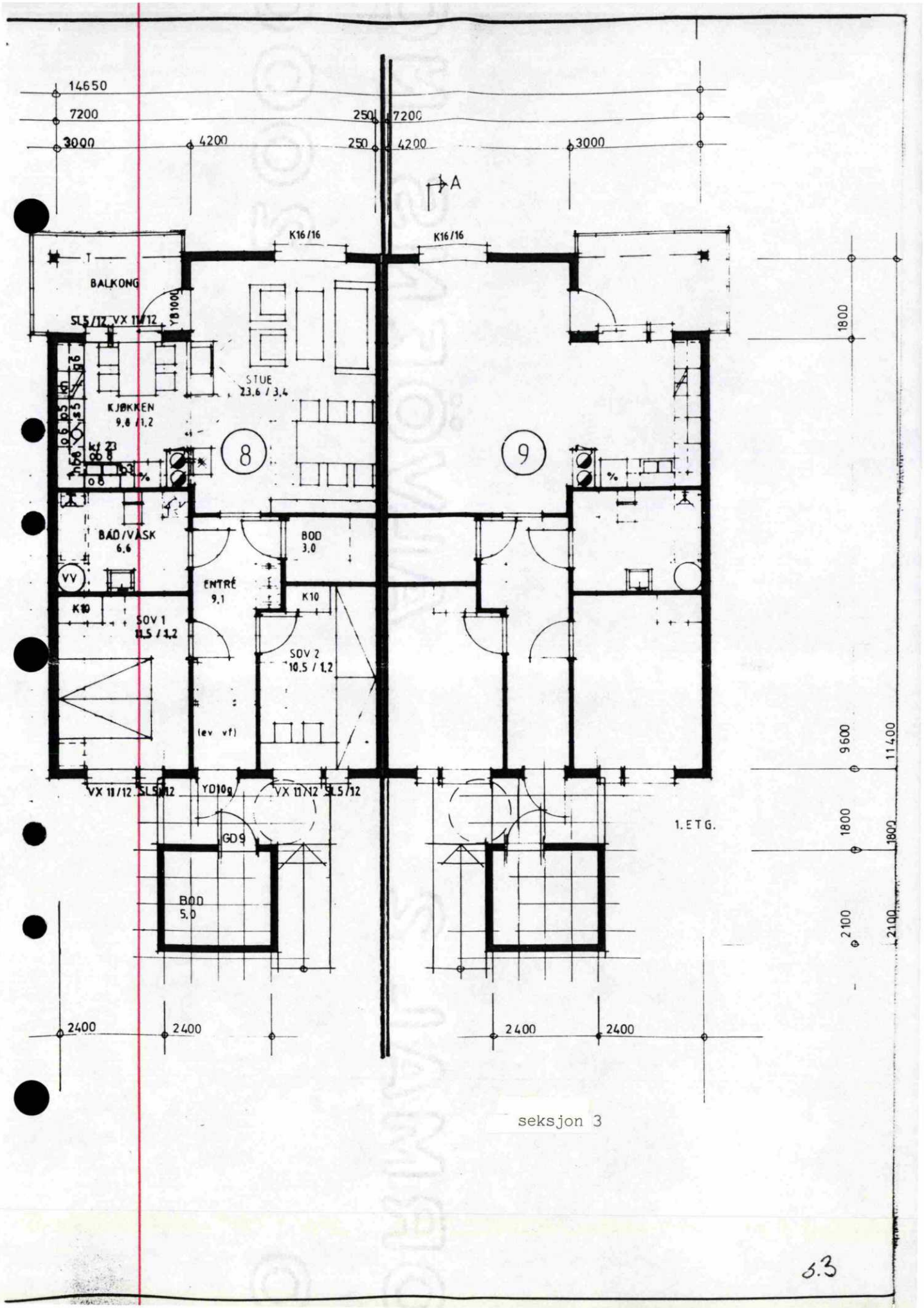
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

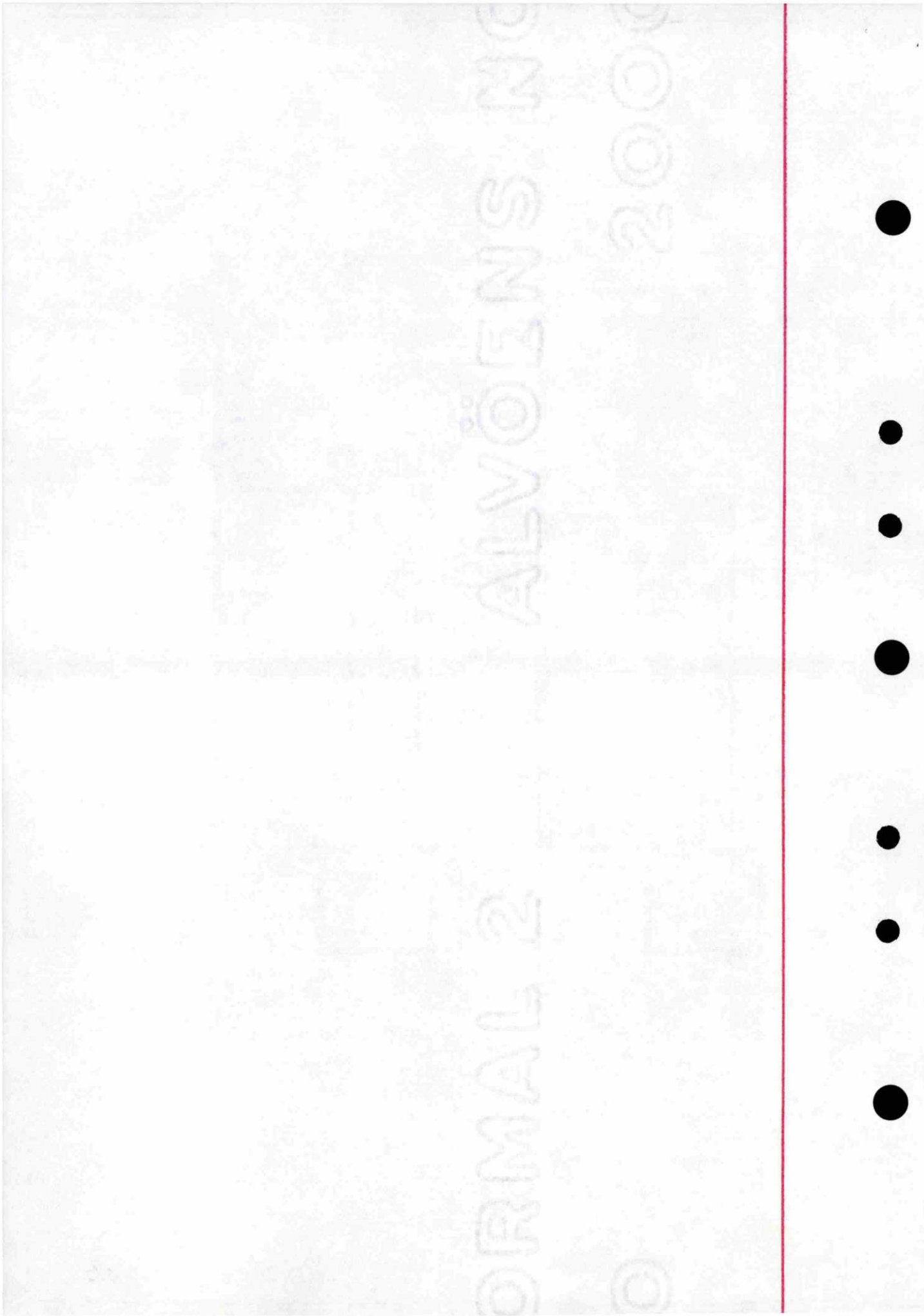

X 345350
X 345300
X 345250
Y -12850
8.5 m
3.1

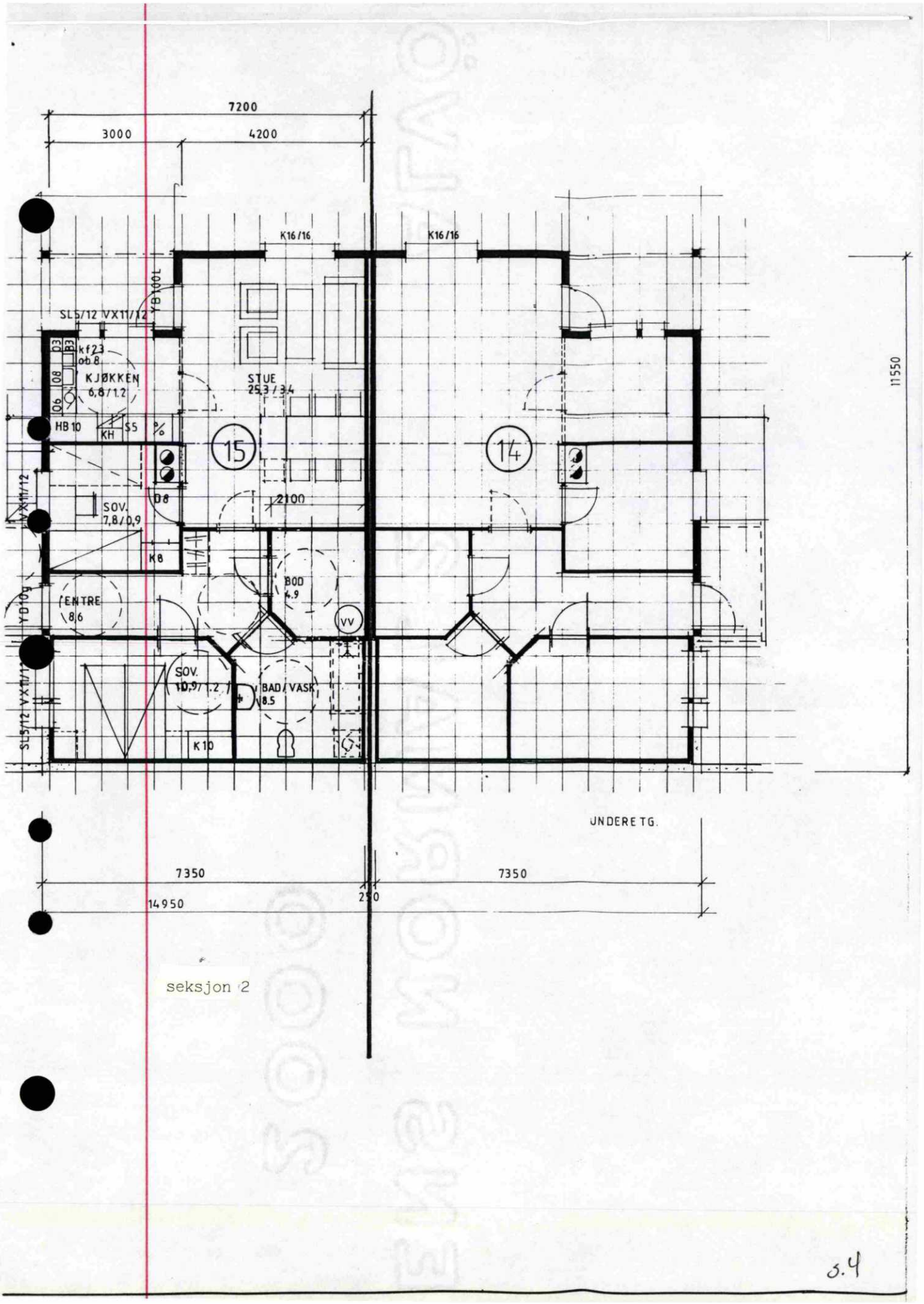

240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
229
17,2 m
Holsjordet II-Lilleh
felt BO 11-12-13-14
Situasjonsplan
Rev. 27.10.95
REV. FELT BO 11, BO 12 B14. DATO 19.04.95
mål 1:500
1.04.95
tegn.nr 95011
ANEBYHUS

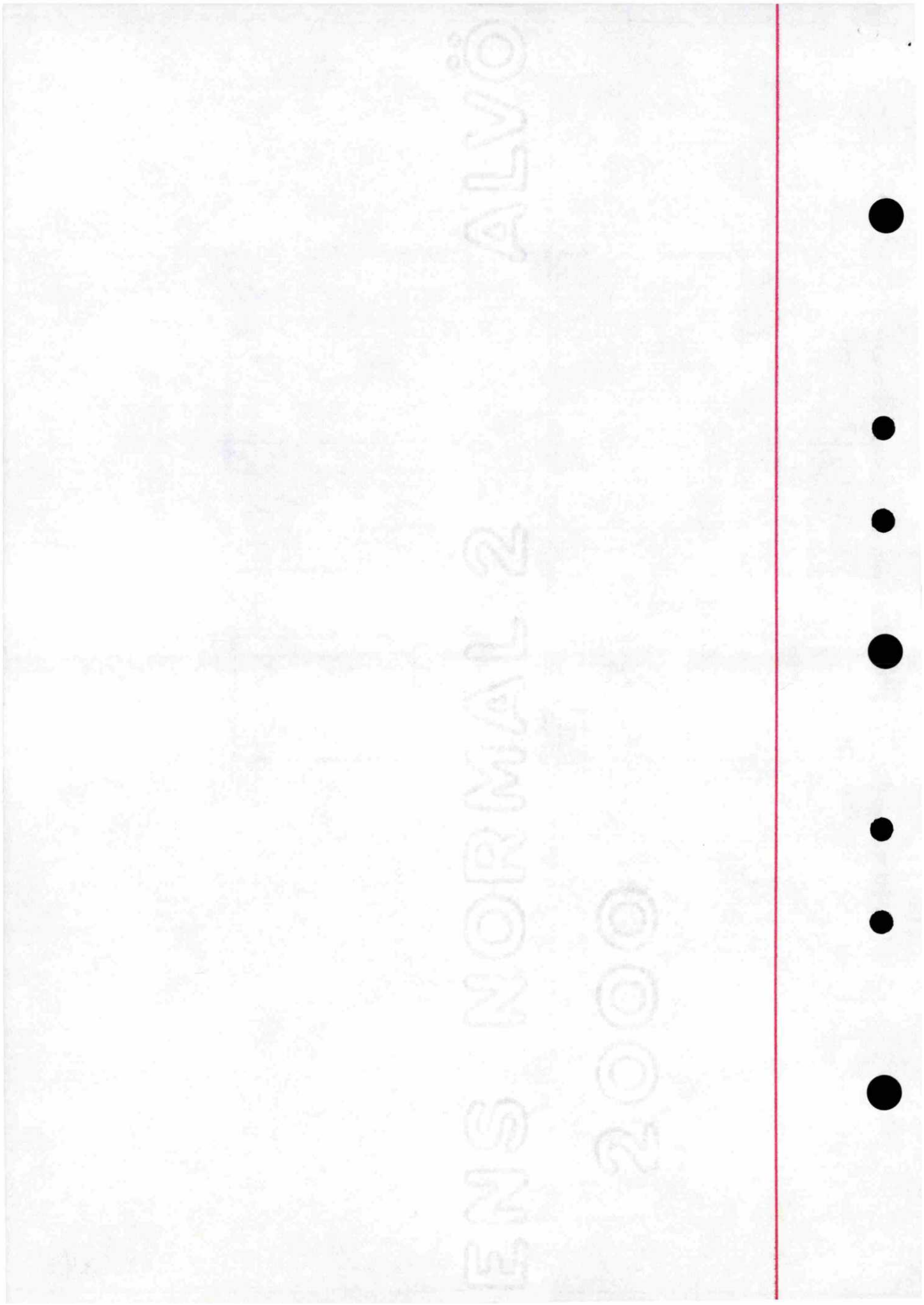

14650
7200
3000
4200
250
7200
250
4200
3000
A
K16/16
K16/16
BALKONG
SLS/12 VX 11/12
YB1000
STUE
23.6 / 3.4
KJØKKEN
9.8 / 1.2
8
9
BAD/VASK
6.6
BOD
3.0
ENTRÉ
9.1
K10
K10
SOV 1
11.5 / 3.2
SOV 2
10.5 / 1.2
(ev vf)
VX 11/12
SLS/12
YD10g
VX 11/12
SLS/12
GD9
BOD
5.0
1. ETG.
1800
9600
11400
1800
1800
2100
2100
2400
2400
2400
2400
Seksjon 4
5.2

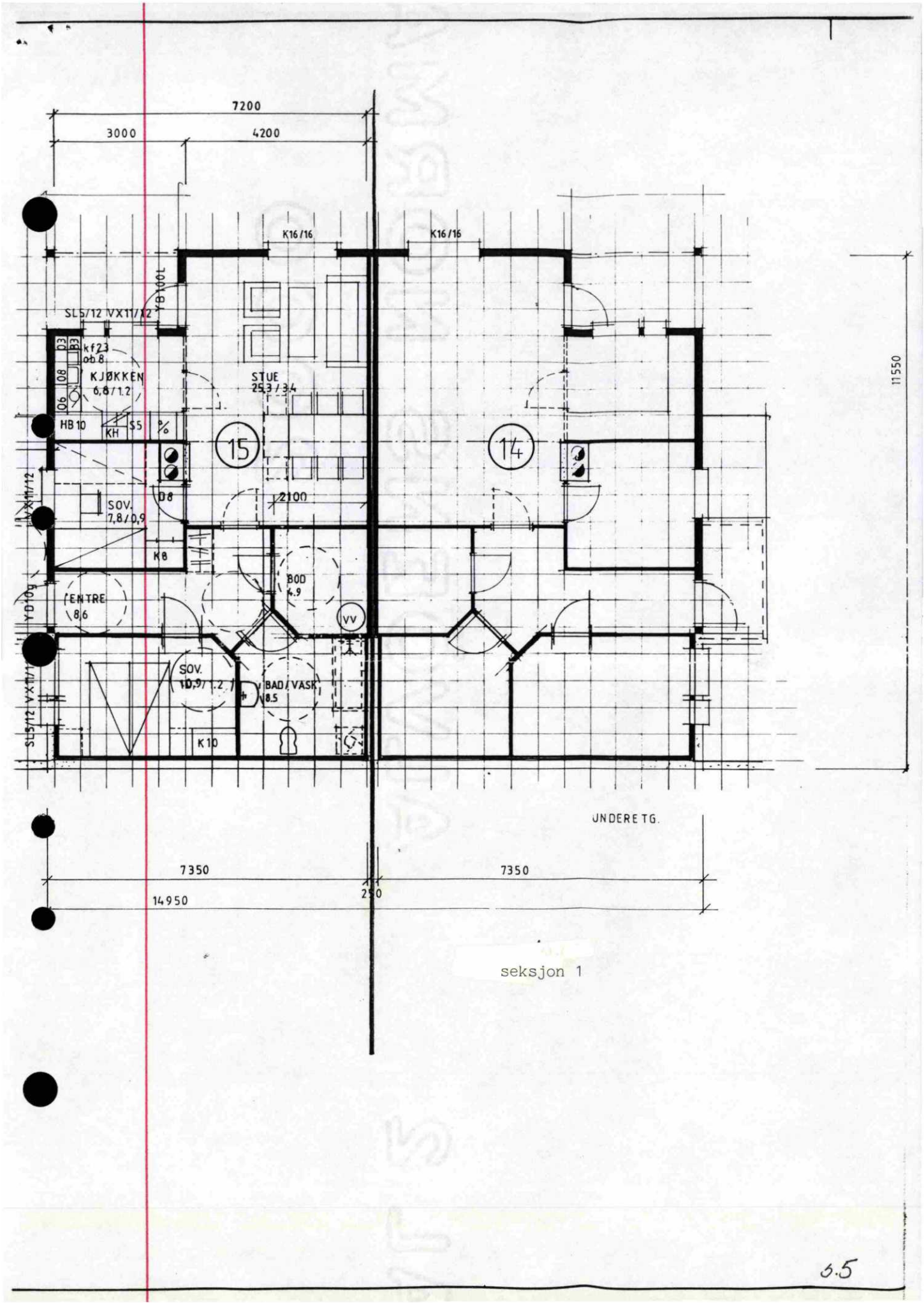

ALVÖENS NORMAL 2000

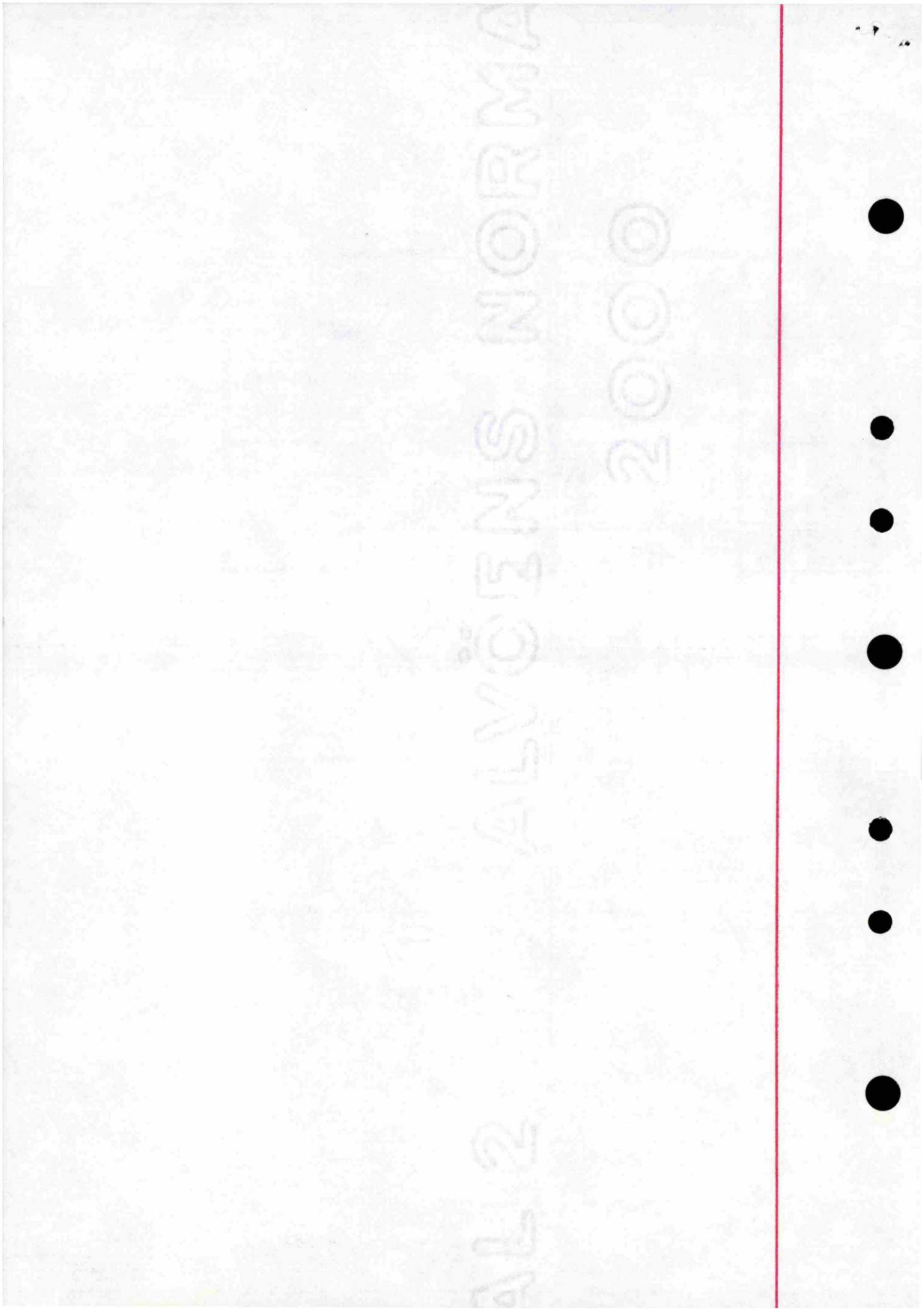

14650
7200
3000
4200
250
7200
250
4200
3000
A
K16/16
K16/16
BALKONG
STUE
23.6 / 3.4
KJØKKEN
9.8 / 1.2
8
9
BAD/VASK
6.6
BOD
3.0
ENTRÉ
9.1
K10
SOV 1
11.5 / 3.2
SOV 2
10.5 / 1.2
(ev vf)
GD9
BOD
5.0
1. ETG.
1800
9600
11400
1800
1800
2100
2100
2400
2400
2400
2400
seksjon 3
6.3

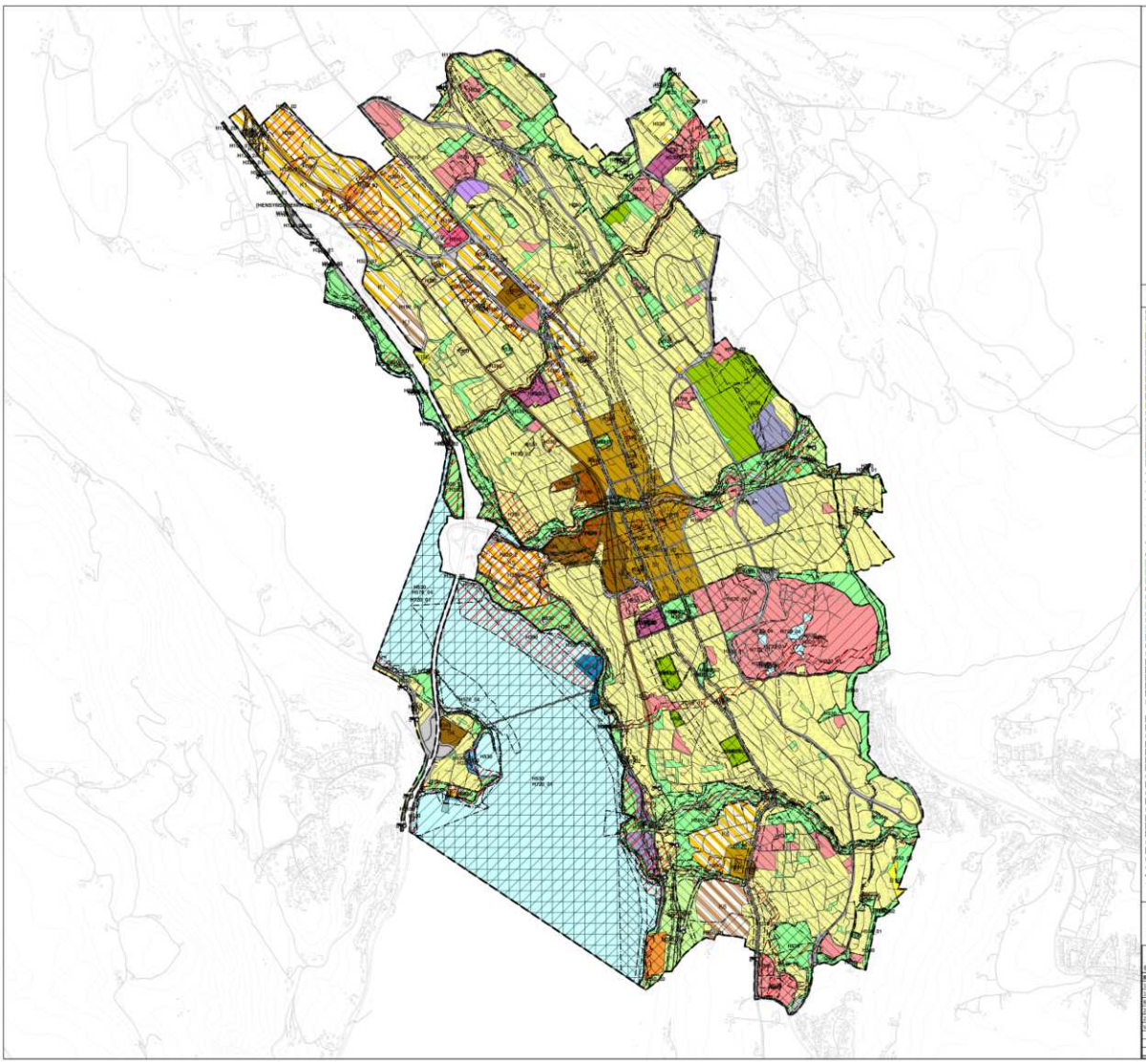

ORIGINAL 2009
AVGÅENDE


7200
3000
4200
K16/16
K16/16
YB100L
SL5/12 VX11/12
kf 2.3
ob 8
KJØKKEN
6,8/1.2
STUE
25,3/3,4
HB 10
KH
S5
15
14
11550
SOV.
7,8/0,9
2100
K8
BOD
4,9
ENTRE
8,6
VV
SOV.
10,9/1.2
BAD/VASK
8,5
K10
UNDERE TG.
7350
7350
14950
250
seksjon 2
3.4


ENSJØ NORMAL 2
ENSJØ 2000


7200
3000
4200
K16/16
K16/16
11550
SL5/12 VX11/12
YB100L
kf 2.3
ob 8
KJØKKEN
6.6/1.2
STUE
25.3/3.4
HB 10
KH
S5
15
14
D8
2100
SOV.
7.8/0.9
K8
BOD
4.9
ENTRE
8.6
VV
SOV.
10.9/1.2
BAD/VASK
8.5
K10
UNDERE TG.
7350
7350
14950
250
seksjon 1
6.5


KARTVERKET
NORGES GRENSER
1:2 000 000



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Næringsområdebebyggelse
- 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
- Vegg
- 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
- Turveg/turdrag - På bakken
- 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 jordens 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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Kritic vedrørende infrastruktur

SKJERMSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermsoner

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreskiftemetall/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

0 100 200 300 400
Målestokk 1:10000 (A3)

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	SIS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	SIS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	SIS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	SIS
2. gangs høring			SIS
Vedtak - kommunestyret			

Returneres til:
Lunde Eiendomsmegling AS
Postboks 212
2601 LILLEHAMMER

TINGLYST
07 JUN 1996
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR.: 4282

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0501	LILLEHAMMER	~~85~~ 86 86	~~331~~ 319 319	~~2~~ fellesareal	2	1/26

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[X] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[X] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] Bolig-eiendom B | [ ] Fritids-eiendom F | [ ] Forretning/kontor V | [ ] Industri I | [ ] Landbruk L | [ ] Off. vei K | [ ] Annet A

Type bolig:
[ ] Frittligg. enebolig FB | [ ] Tomanns-bolig TB | [ ] Rekkehus/kjede RK | [X] Blokk-leilighet BL | [ ] Annet AN

2. Kjøpesum

Kr 35.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg | [ ] 2 Gave (helt eller delvis) | [ ] 3 Ekspro-priasjon | [ ] 4 Tvangs-auksjon | [ ] 5 Skifte-oppgjør | [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 35.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
9 1 7 1 0 3 8 0 1	A/S VEIDEKKE	

Doknr: 4282 Tinglyst: 07.06.1996 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
180170 [redacted]	Morten Kaulume	[x] Ja [ ] Nei	
180272 [redacted]	Aine Anette Tjernbu	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler[5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av denne eiendom har rett og plikt til å være medlem av Sameiet Holsjordet II og Sameiet Spar 4 Sør.
Sameiet Holsjordet II forbeholder seg panterett i eiendommen m/kr 5.000,-.
Panteretten skal ha prioritet etter Husbanken
Sameiet Spar 4 Sør forbeholder seg panterett i eiendommen m/kr 15.000,-.
Panteretten skal ha prioritet etter Husbanken og Sameiet Holsjordet II.
Tomteeier har ansvar for sin egen vann/kloakkledning fram til offentlig anlegg. Fra pkt. hvor flere tomter er tilknyttet privat ledning har disse felles ansvar.

Kjøpekontrakt skal tinglyses

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Tønsberg 4/1-96.

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: PÅL P. SYSE

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KARIN FLÅTETEIGEN

Adresse: Tunvgn. 7, 3174 Revetal

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: INGAR LUNDE

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Holsjordet 75

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1...	11 min
31 elever, 4 klasser	0.8 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	11 min
333 elever, 20 klasser	0.8 km
Hammartun skole (1-10 kl.)	21 min
470 elever, 29 klasser	1.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
397 elever, 30 klasser	0.4 km
Lillehammer vgs. avd Sør	18 min
635 elever	1.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holsjordet	1 min
Linje B8	0 km
Lillehammer stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11	2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (1-5 år)	10 min
93 barn	0.7 km
Hagehaugen barnehage (0-5 år)	12 min
31 barn	0.9 km
Suttestad barnehage (1-5 år)	14 min
69 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	5 min
Rema 1000 Søre Ål	7 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	6 min
Vitusapotek Søre Ål	6 min
Lillehammer Vinmonopol	22 min

SPORT

Åretta skole	4 min
Suttestadjordet	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min
Espern Lillehammer	6 min

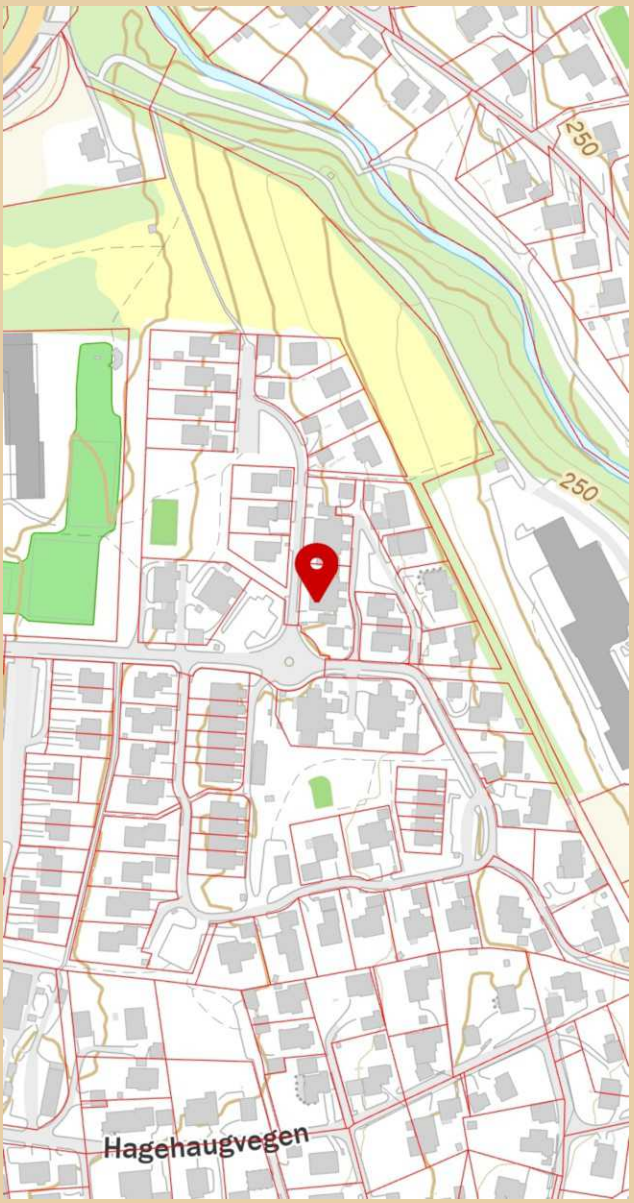
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

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:
Holsjordet 75, 2613 Lillehammer
Gnr. 86, Bnr. 331, Snr. 2, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@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.
