PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GALTERUDBEKKEN 55A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

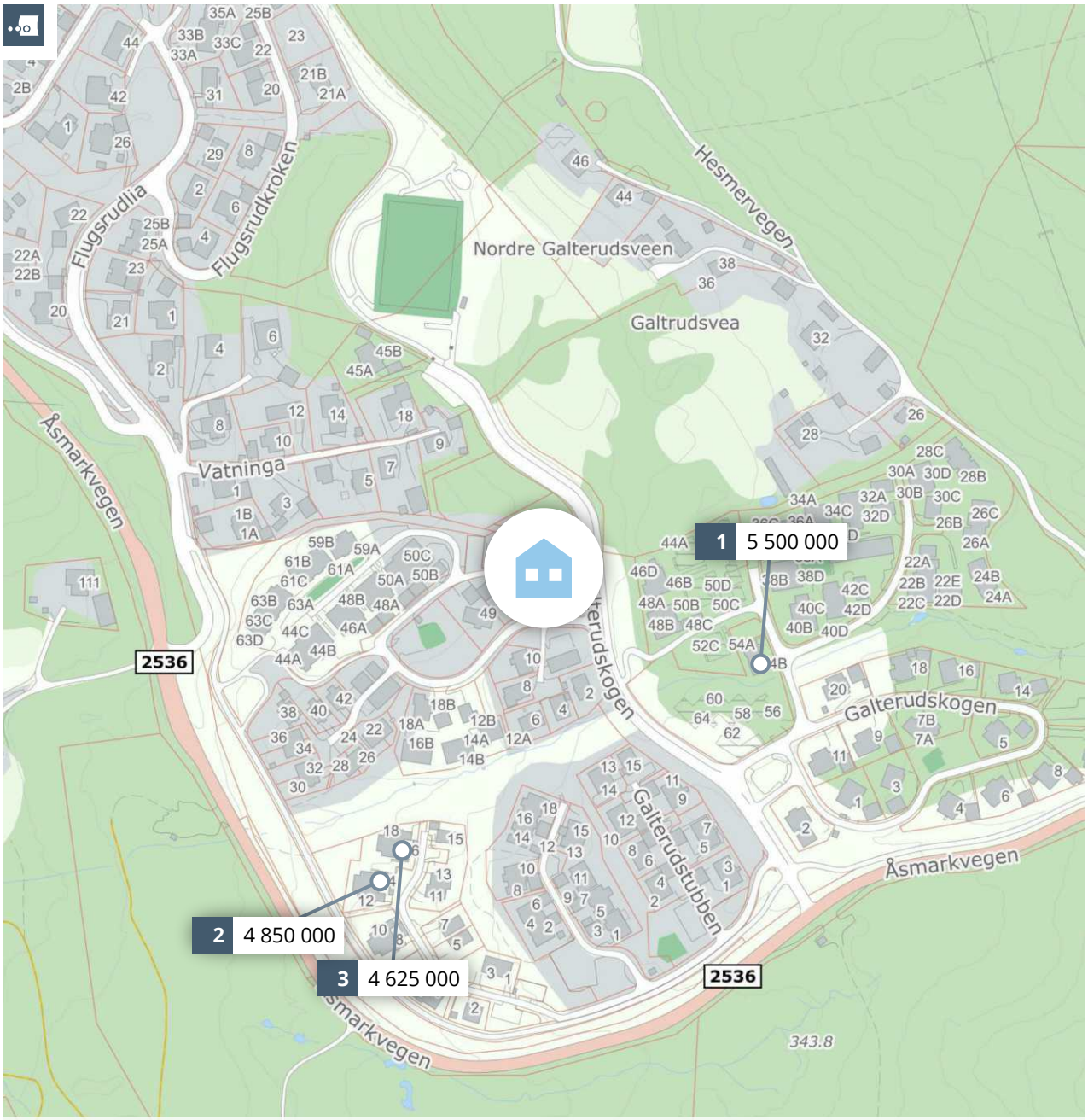
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GALTERUDBEKKEN 55 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 25.02.2026

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

Galterudbekken 55 A, 2614 LILLEHAMMER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 92 BNR 105 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DALLERUD

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	41 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					603 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Galterudskogen 54 B 114 m² 2025 4 098 m² 3 sov	04.11.2025	5 890 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**48 246**
2 Galterudringen 14 128 m² 2020 1 411 m² 3 sov	04.12.2024	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**37 891**
3 Galterudringen 16 128 m² 2021 1 411 m² 3 sov	04.12.2024	4 790 000	**4 625 000**	0	4 625 000	**36 133**

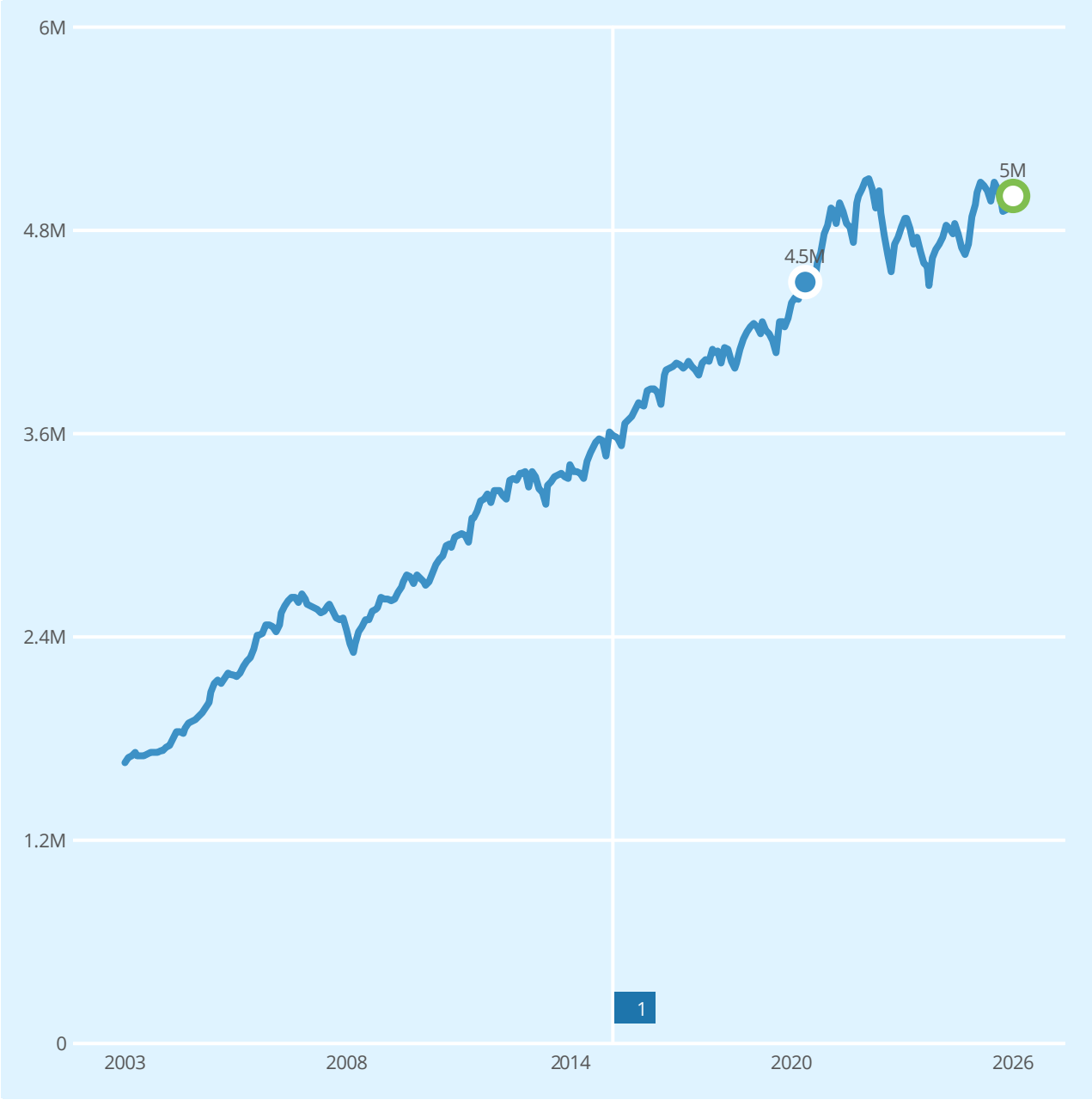
Nyere meget pen bolig med fin beliggenhet i Skogen Sør feltet. Boligen er de senere årene oppgradert med uteareal, opparbeidet hage, bygd trapp ned fra veranda m.m.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.08.2020	02.09.2020	19.10.2020	4 450 000	4 500 000	0	4 500 000	
26.04.2017		26.04.2017	-	450 000	-	450 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

10
tomannsboliger til salgs

5.1M

4 887 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Tomannsboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

14
tomannsboliger solgt

4 606 000 Prisantydning i snitt

4 594 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
111
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 667 Galterudbekken 55 A
Totalpris 5 000 000

35 871 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

31 465 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Galterudbekken 55A , 2614 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 92, bnr. 105, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1343 **Referansenummer:** UG1022

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

SENTRALT GODKJENT

MESTER

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin halvpart av tomannsbolig bygget med betongplate på mark og isolerte ringmurs-elementer. Bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning og fasadeplater.
Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med papp.
Boligen har fått noen få TG2, men ingen avvik som gir TG3.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av sveiset papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med kamera med drone.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stue/kjøkken i 2.etasje. Terrassebord oppforet på tekket bjelkelag. Synlig tekrenne i carport under. Rekkverk med stående kledning og metall/glass.
Terrasse på mark ut fra hovedsoverom i 1.etasje, med terrassebord.
Utvendig trapp i treverk fra balkong 1.etasje til terreng.
Motoriserte screens på flere vinduer, samt markise.
Utvendig bod i bakkant av carport. Støpt betongplate med fliser, malte plater på vegger og himlingsplater i taket. Oppvarming med panelovn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp med glassrekkverk og bod under.
Innvendig har boligen malte glatte dører med dempelist i karmer.
Oppvarming i boligen via varmekabler på våtrom, i gang og stue/kjøkken 2.etasje, ellers panelovner og vedovn.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er vurdert som unødvendig da våtsoner på vegger i dusj er mot yttervegger. Det er istedenfor utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innredning med benkeplate og nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er vurdert som unødvendig da våtsoner på vegger i dusj er mot yttervegg og naboleilighet. Det er istedenfor utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger plassert på bad/vaskerom.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2018. Betongplate på mark.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur). Betong mot carport.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

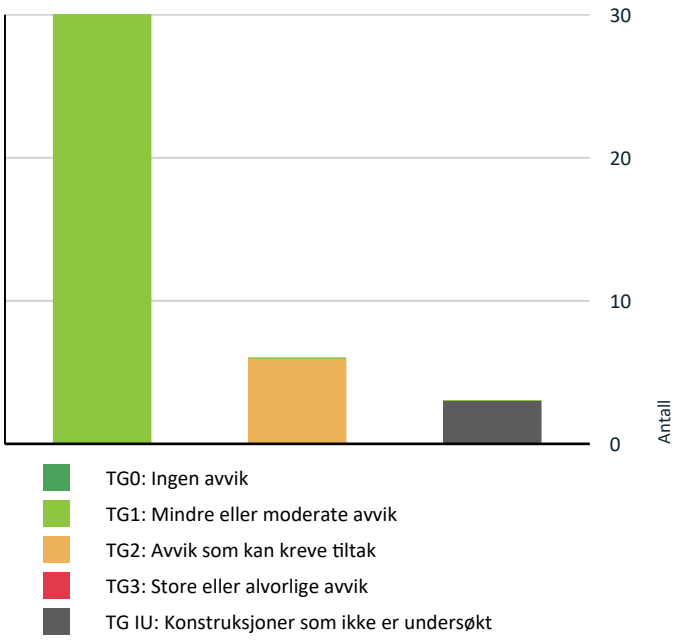
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.
Merknad: Balkong i 2.etasje er noe større enn inntegnet.

Ferdigattest foreligger fra 23/2-2018.

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.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

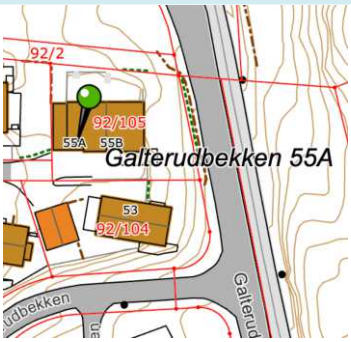
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Utvendig trapp	Utført av Murern og snekkern AS.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av sveiset papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med kamera med drone.

Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales på forhold som angår taket når taket er snøfritt, da skader ikke kan utelukkes.



Tak

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Tilstandsrapport



Fasade.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Synlig lufting.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport



Ytterdør.

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre med store glassfelt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en sprekk i glassrute på skyvedør.

Noe avflassing av overflatebehandling utvendig på skyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glass med sprekk bør skiftes for å unngå kondensskader og nedsatt isolerende funksjon.

Skyvedør bør overflatebandles utvendig for å opprettholde levetid og sikre mot utvikling av skader.



Sprekk i glass.



Avflassing av overflatebehandling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue/kjøkken i 2.etasje. Terrassebord oppforet på tekket bjelkelag. Synlig tekrenne i carport under. Rekkverk med stående kledning og metall/glass.

Terrasse på mark ut fra hovedsoverom i 1.etasje, med terrassebord.

Balkong/terrasse var snødekt ved befaring og er vurdert på alder og materiale. Det anbefales nærmere undersøkelser ved snøfritt da skader ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Et laminert glass i rekkverk på balkong har sprukket, mest sannsynlig grunnet at glasset har ligget for stramt i klemfester i sammenheng med mindre bevegelser og temperatur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Glass må skiftes for å fjerne avviket. Et knust glassfelt svekker rekkverkets funksjon som fall-sikring, noe som kan føre til skader.



Terrasse 1.etasje.



Et knust glass i rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk fra balkong 1.etasje til terreng.



Utvendig trapp.

Andre utvendige forhold

Motoriserte screens på flere vinduer, samt markise.



Screens.



Markise.

TG 2 Utvendig bod

Utvendig bod i bakkant av carport. Støpt betongplate med fliser, malte plater på vegger og himlingsplater i taket. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

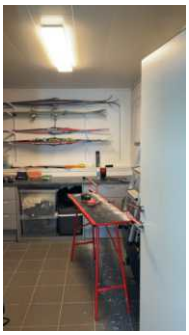
Det bemerkes enkelte løse himlingsplater, mest sannsynlig grunnet utilfredstillende innfesting.

Det opplyser fra tildligere salgsoppgave at det er laget lufting over isolasjon i himlingen. Dette kan ikke konstanteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Himlingsplater bør stedvis festes bedre så de ikke faller ned.

Det anbefales nærmere undersøkelser av eventuell lufting av takkonstruksjonen.
God lufting av takkonstruksjonen kan hjelpe til med å fjerne eventuell fuktig luft som slipper gjennom innvendig dampsperre, noe som kan føre til rim/kondens og skader i konstruksjonen.



Utvendig bod.



Løse takplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Overflater - gulv

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes stedvis noe bom/hul-lyder i gang, ingen riss i fuger er observert.

Noe gjentagende knirk i laminatgulv, spesielt på kjøkken i 2.etasje. Mest sannsynlig grunnet mindre svikt i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.

Begrenset konsekvens av noe knirk utover noe lyd.

Tilstandsrapport



Noe bom/hul-lyder.



Noe gjentagende knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Pipe og ovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med glassrekkverk og bod under.



Trapp og bod.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med dempelist i karmer.



Enkelte bruksmerker.

Andre innvendige forhold

Oppvarming i boligen via varmekabler på våtrom, i gang og stue/kjøkken 2.etasje, ellers panelovner og vedovn.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Plateskjøt midt under dusjarmatur har mindre svelling og har løsnet noe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør limes bak plateskjøt og settes i press, samt legge ny fuge mellom plate og bunnskinne.

konsekvens er at vann kan trekke inn i bunn av plate og føre til videre svelling/skader i konstruksjonen bak.



Noe svelling og løsnet fra fuge.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte bom/hul-lyder, ingen riss i fuger er observert.

Gulvet har begrenset fall med tanke på leding av eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen.

Konsekvens/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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dørterskel på 15mm for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.



Relativt flatt



Enkelte bom/hul-lyder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



Synlig mansjett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

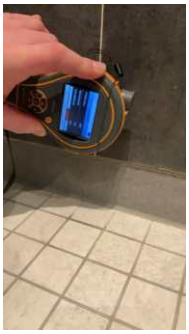
Hulltaking er vurdert som unødvendig da våtsoner på vegger i dusj er mot yttervegger. Veggene har synlig membran (baderomsplater) og det er betongplate på mark. Det er istedenfor utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Merknad: Dusj hadde nylig vært i bruk og det var noe utslag nederst på plate med noe svelling.

Tilstandsrapport



Ref: høyt på vegg.



Noe forhøyet på plate med svelling.



Ref: utenfor dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Synlig mansjett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innredning med benkeplate og nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er vurdert som unødvendig da våtsoner på vegger i dusj er mot yttervegg og naboleilighet. Veggene har synlig membran (baderomsplater) og det er betongplate på mark. Det er istedenfor utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Tilstandsrapport



Ref: høyt på vegg.



Ref: høyt på vegg.



Ref: utenfor dusjsone.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt).

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



Fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Merknad: Aggregat indikerer filterbytte.



Aggregat på bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert på bad/vaskerom.

Eier opplyser at støvsuger fungerer.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger.

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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen i 1.etasje.

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.
   2018 Ved nybygg, utført av Østbye og Sletmoen AS.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligmappa.no

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

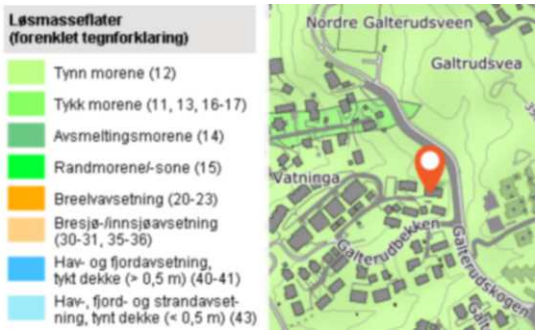
Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

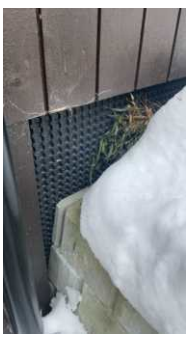
Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018. Betongplate på mark.



Synlig platon rundt støttemur til carport/bod

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

Store deler av ringmur er ikke synlig grunnet terrasser.



Ringmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur). Betong mot carport.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

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

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

Terreng skal ha fall bort fra bygning slik at overflatevann ledes vekk. Fall på minst 1:50 (2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra mur. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

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

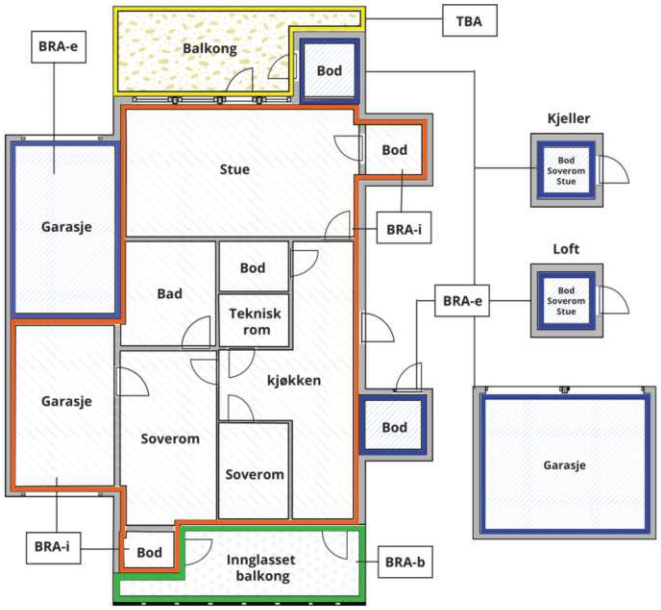
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	57			57	30
1.Etasje	54	9		63	47
SUM	**111**	**9**			**77**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, stue/kjøkken		
1.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bad/vaskerom, bod u/trapp	Utvendig bod	

Kommentar

Bra-e er utvendig bod innenfor carport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått.
Merknad: Balkong i 2.etasje er noe større enn inntegnet.

Ferdigattest foreligger fra 23/2-2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Samboer til eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	92	105		1	603 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Galterudbekken 55A

Hjemmelshaver
Hjerpaasen Espen

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig beliggende på skogen sør feltet på søre ål. Området har flere lekeplasser, fotballbane, basketbane og ski og turløyper rett i nærheten. Det er barnehager, barneskole og ungdomsskole i gåavstand fra boligen. Bussholdeplass for bybuss like i nærheten.

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

Konsentrert bebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

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
KLP	128226109			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	18.02.2026	Skade i glass på balkong.

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 2018. 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260034

Selger 1 navn
Espen Hjerpaasen

Gateadresse
Galterudbekken 55A

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 128226109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kondens på list i overgangen mellom soverom og bad som er utredet og ordnet av fagperson

Document reference: 55260034

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet lister og sjekket om tegn til fukt under.
Arbeid utført av	Gjevik Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet lysbryter i underetasje
Arbeid utført av	Østby og Sletmoen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260034

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget utvendig trapp fra terrasse og ned til hagen bak
Arbeid utført av	Murer'n & Snekker'n

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260034

Tilleggskommentar

Sprekk i glassdør ut til veranda

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Hjerpaasen	8f9f029a4eaa55b8092ff5539329c929a492c8d7	07.02.2026 07:33:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse	
Galterudbekken 55A, 2614 LILLEHAMMER	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259848**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300520403**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **105**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
129,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,28 kWh/m²	**16 945 kWh**

Galterudbekken 55A, 2614 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Galterudbekken 55A, 2614 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lillehammer kommune

Dato:23.02.2018
Vår ref.: ERIOTTVI 18/1491-2
Arkivkode: FEIGB 92/105
Løpenum: 18/5691
Deres ref:

Nordbohus Vinstra AS, avd. Lhmr
Storgt. 120

2615 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST

Vedrørende: NYBYGG TOMANNSBOLIG
Adresse: Galterudbekken 55A og B, Gnr./Bnr.: 92/105

Tiltakshaver: Nordbohus Vinstra AS, avd. Lhmr
Ansvarlig søker: Nordbohus Vinstra AS, avd. Lhmr

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype Bygningsnummer	Tomannsbolig, vertikal delt Galterudbekken 55A: 300520403 Galterudbekken 55B: 300520404	
Journalnummer for tillatelse:	15/4469-2	Dato: 28.09.2015

Signert gjennomføringsplan datert 13.02.18 er mottatt fra ansvarlig søker 16.02.18

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

Arealopplysninger:

Etasje	Galterudbekken 46A		Galterudbekken 46B		Sum
1. etg. H01	60 m^2	Carport:16	58 m^2	Carport:15	149 m^2
2. etg. H02	57 m^2		57 m^2		114 m^2

Boligspesifikasjon: Galterudbekken 46A

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	133 m²	4	X	1	1

Boligspesifikasjon: Galterudbekken 46B

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	130 m²	4	X	1	1

Det er registrert 2 pipeløp.

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

Erik Ottvik
Saksbehandler

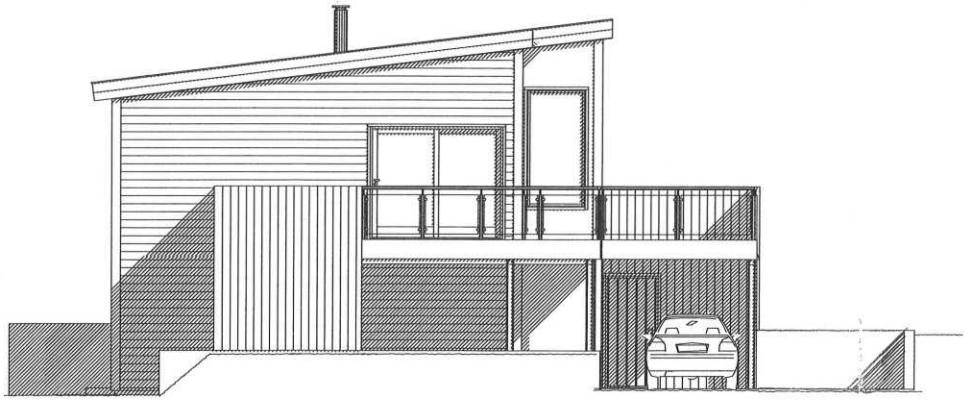
Kopi: Vann og avløp – Matrikkel/Eiendomsskatt – Brannsjefen - GLØR

E

Dokid: 15035117 (15/4470-1)
Tegninger



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Galterudbekken
46A og 46B

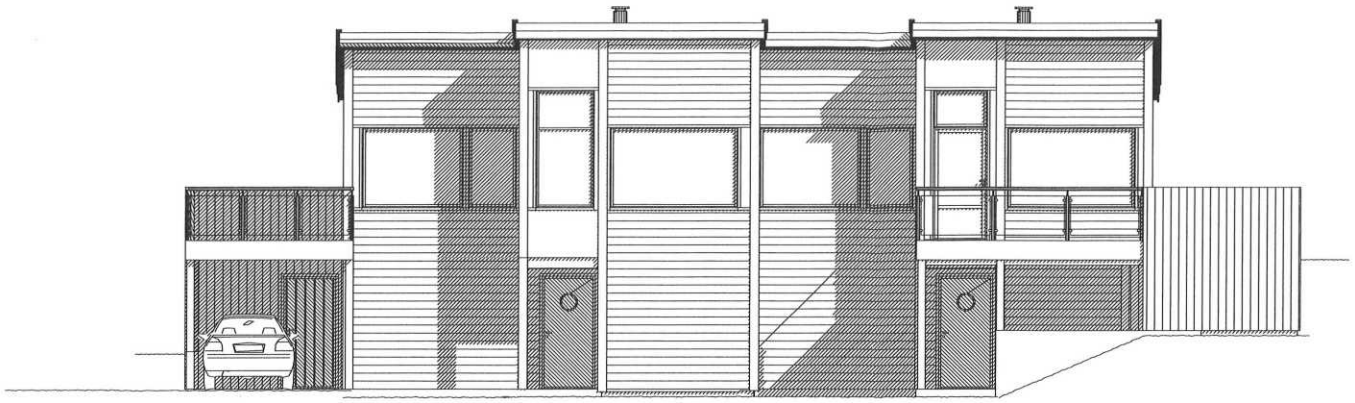
LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak nr. 15/4470 | Dok.nr. 1
30 JULI 2015
Løpenr.
Arkivkode P
Arkivkode S | Klassekr.
TO FE | Strukt.

HUS 4A og 4B

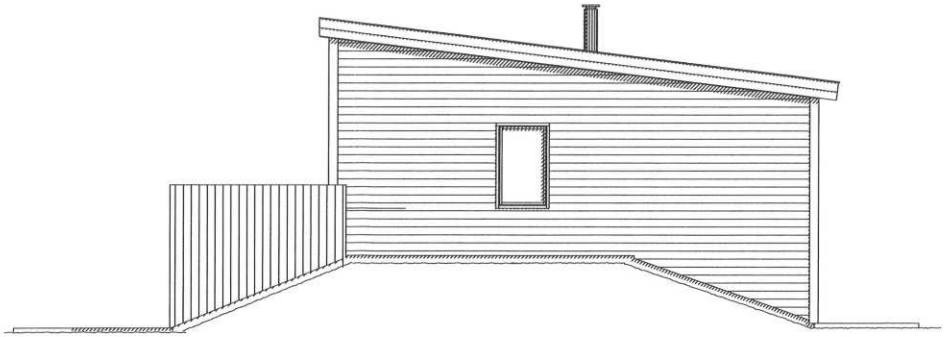
Rev.nr.	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
B	Fjernet p-plass ved 4A	RBE 27.02.15	
A	Endret terreng, byggesøknadstegning	BBW 11.11.14	MAH

Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS Byggeplass : Galtrudbekken, Skogen sør. Kommune : Lillehammer			HUS 4A og 4B		Nr. A06+
Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 13.10.14	Kontr.:	Dato: 13.10.14	Arkivnr.: 16665-2
Tegning FASADER			Hustype 2-MANNSBOLIG SPESIAL		NORDBOHUS
Arkitekt:			Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 15/4470 Dok.nr. 1
30 JULI 2015
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
TO FE
Klasse
Sakstr.

HUS 4A og 4B

B	Fjernet p-plass ved 4A	RBE	27.02.15
A	Endret terreng, byggesøknadstegning	BBW	11.11.14
Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.: MAH

Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS
Byggeplass : Galtrudbekken, Skogen sør.
Kommune : Lillehammer

HUS 4A og 4B

Nr. A05+

Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 13.10.14	Kontr.:	Dato:	Arkivnr.:16665-2

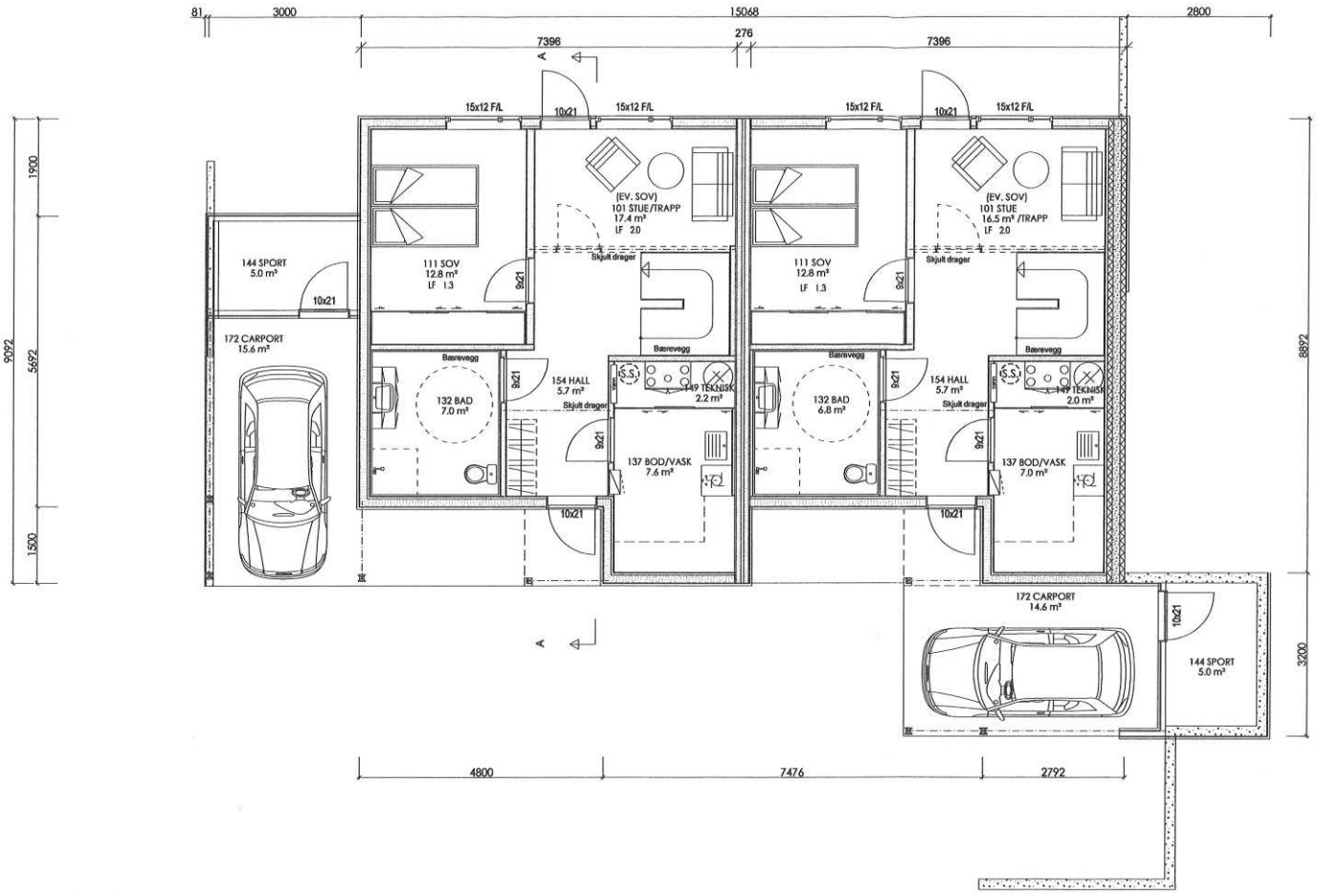
Tegning
FASADER

Hustype
2-MANNSBOLIG SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM



1.ETASJE

Leilighet venstre:

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	55.1	52.5
Loftplan/2.etg.	57.3	57.3
Garasje/Carport/Utv. bod	20.6	
Åpent overb. areal	8.8	
SUM Hovedleilighet	141.8	109.8
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 174.6 Totalt		
Diverse :		

Leilighet høyre:

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	53.3	50.9
Loftplan/2.etg.	57.3	57.3
Garasje/Carport/Utv. bod	19.6	
Åpent overb. areal	8.1	
SUM Hovedleilighet	138.3	108.2
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 174.6 Totalt		
Diverse :		

LEHAMMER KOMMUNE
År sak nr. 15/4470 Dok.nr. 1
30 JULI 2015
Løpenr.
Ark kode P
Ark kode S | Kassasj.
TO FE | Saksb.

HUS 4A og 4B

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
B	Fjernet p-plass ved 4A	RBE 27.02.15	
A	Endret terreng, byggesøknadstegninger	BBW 11.11.14	MAH

Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS
Byggeplass : Galtrudbekken, Skogen sør.
Kommune : Lillehammer

HUS 4A og 4B

Nr. A01+

Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 13.10.14	Kontr.:	Dato:	Arkivnr.:16665-2

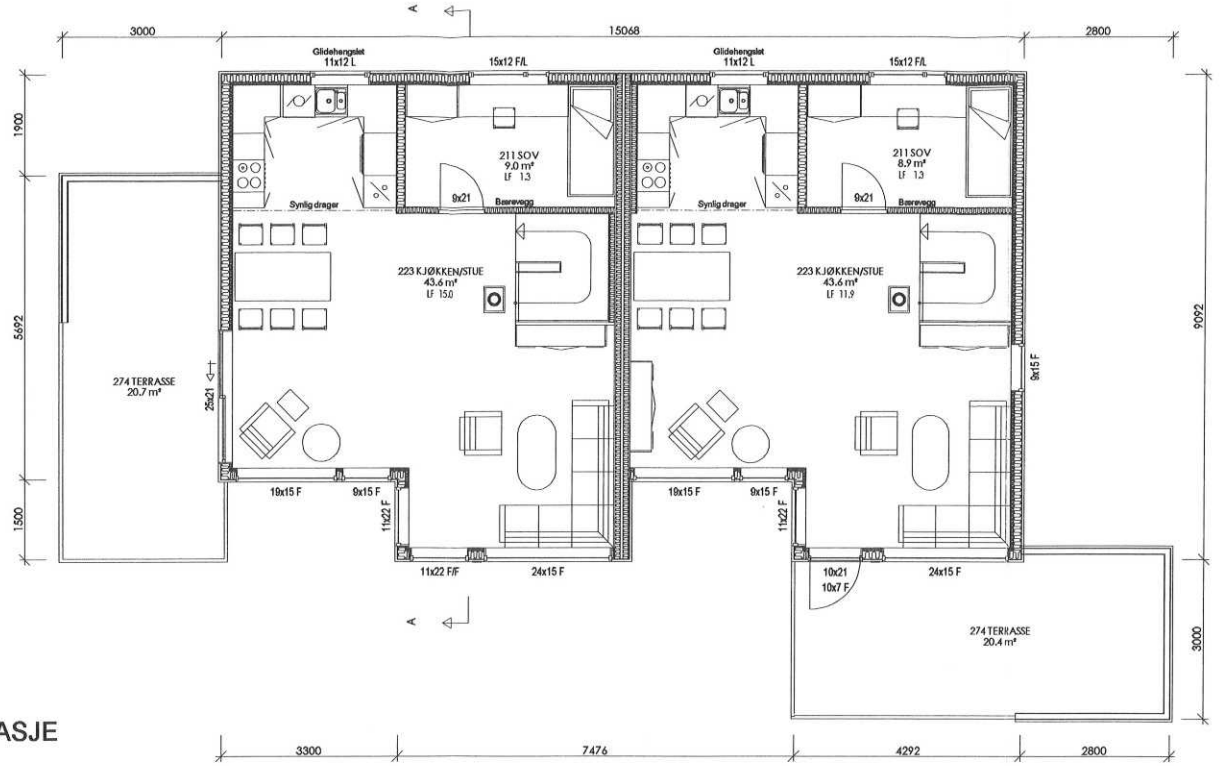
Tegning
PLAN

Hustype
2-MANNSBOLIG SPESIAL

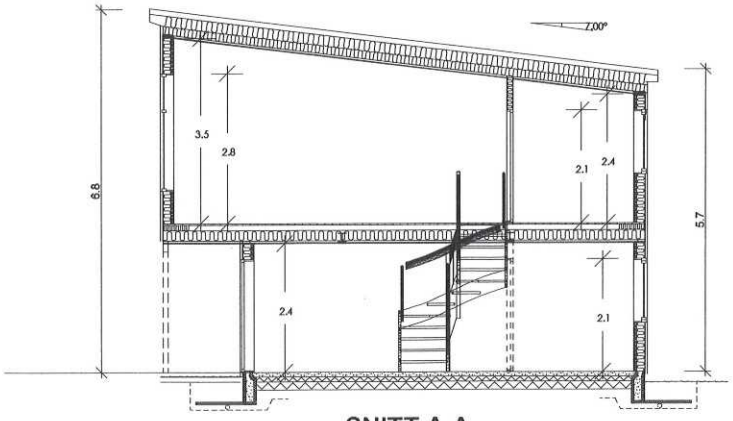
Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM



2.ETASJE



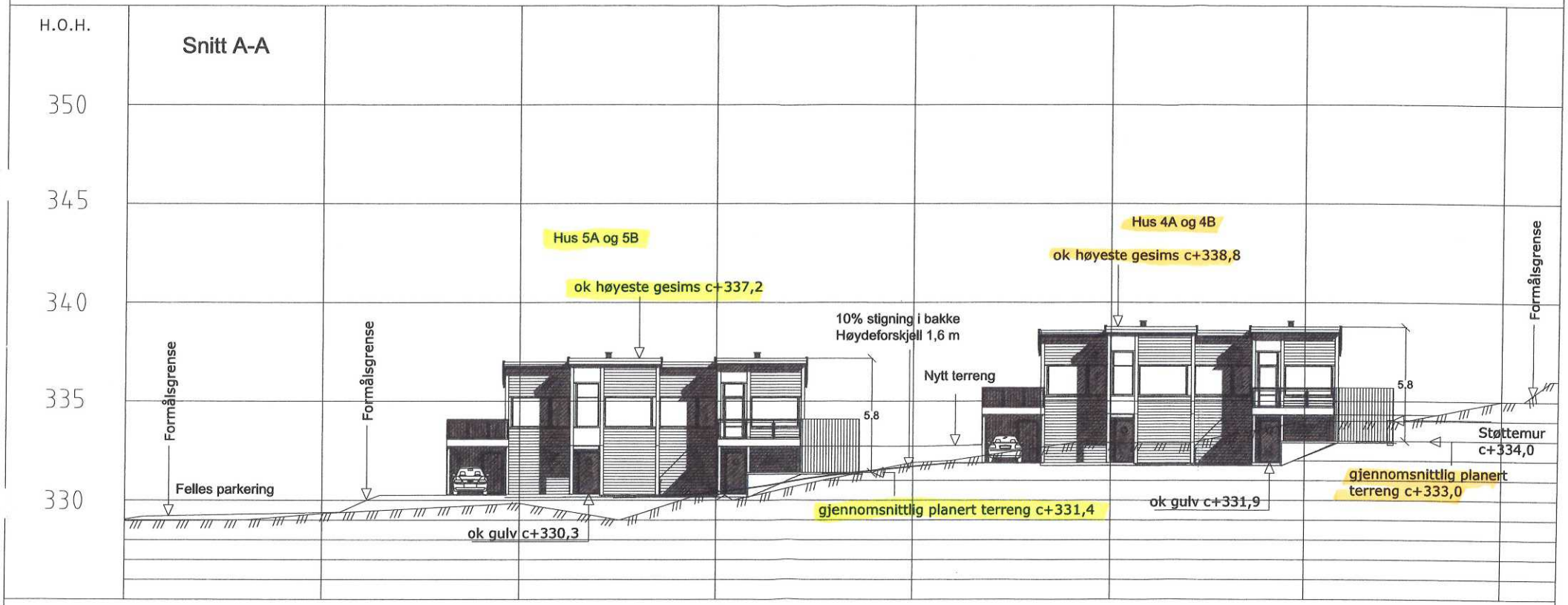
SNITT A-A

HUS 4A og 4B

LILLEHAMMER KOMMUNE
År sak. 15/4470 Dok.nr. 1
30 JULI 2015
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
TO FE
Saksb.

A Rev.nr.:	Endret terreng, byggesøknadstegninger Rev.:	BBW 11.11.14 Tegn. / Dato:	MAH Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS Byggeplass : Galtrudbekken, Skogen sør. Kommune : Lillehammer	HUS 4A og 4B	Nr.	A02+
Målestokk: 1:100 | DAK av: BBW | Dato: 13.10.14	Kontr.: | Dato:	Arkivnr.:	16665-2
Tegning PLAN/SNITT	Hustype 2-MANNSBOLIG SPESIAL		
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

Q



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak: 15/4470 Sak nr: 1
30 JULI 2015
Løpenr.
Ark. kode P
Ark. kode S
TOFE

Tegning:	SNITT A-A Fasade mot sør			Prosjektert av:	Rita Einevoll	Kontroll:	RBE
					Nordbohus AS	Dato:	19.02.15
Byggherre:	Nordbohus Lillehammer AS			Prosjektert for:			
Byggeplass:	Skogen sør						
Kommune:	Lillehammer	Gnr.: 92	Bnr.: 103 m. fl.		NORDBOHUS LILLEHAMMER AS		

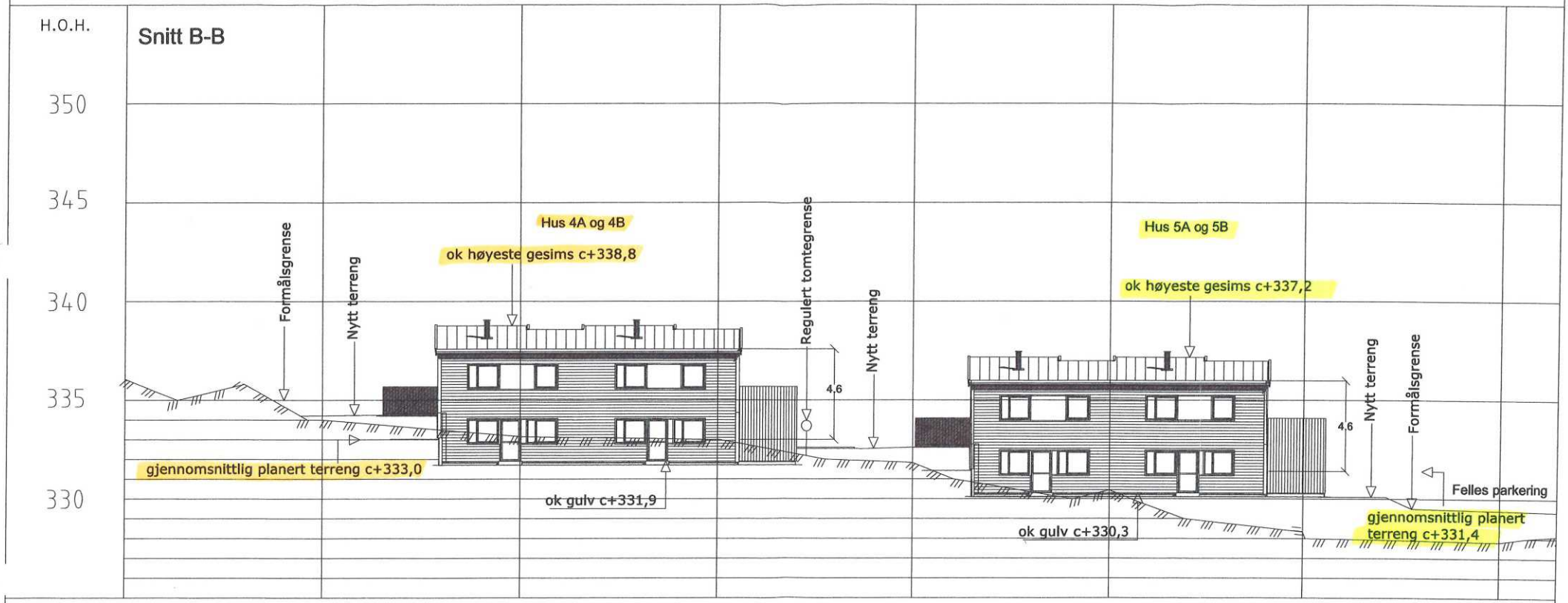
Dato:	19.02.15
Arkivnr:	16665
Tegningsnr:	003
Målestokk:	1:200 (A3)

Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961



LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar sak. 15/4470 Dok.nr. 1
30 JULI 2015
Løpenr.
Ark kode P
Ark kode S Kassasj.
FO EE Skrab.

Tegning:	SNITT B-B Fasade mot nord			Prosjektert av:	Rita Einevoll	Kontroll:	RBE
					Nordbohus AS	Dato:	04.12.14
Byggherre:	Nordbohus Lillehammer AS			Prosjektert for:			
Byggeplass:	Skogen sør				NORDBOHUS LILLEHAMMER AS		
Kommune:	Lillehammer	Gnr.: 92	Bnr.: 103 m. fl.				

Dato:	04.12.14
Arkivnr:	16665
Tegningsnr:	002
Målestokk:	1:200 (A3)

Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

(D)

Dokid: 15035106 (15/4469-1)
Situasjonskart



	Tomteareal	Bebygd areal	%BYA
Tomt 1	758	148,2	19,6
Tomt 2	632	148,2	23,4
Tomt 3	608	146,1	24,0
Tomt 4	602	174,6	29,0
Tomt 5	632	174,6	27,6

LILLEHAMMER KOMMUNE
Gnr. 15/4469 Dok.nr. 1
30 JULI 2015
Kopiert
Dok.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Dok.nr.

Situasjonsplan

Byggherre:	Nordbohus Lillehammer AS			Dato:	23.03.15
Byggeplass:	Galtrudbekken, Skogen sør - Plassen 3			Kontroll:	RBE
Kommune:	Lillehammer	Gnr.: 92	Bnr.: 103 m. fl.	Arkivnr:	16665
Prosjektert av:	Rita Einevoll			Tegningsnr:	007
	Nordbohus AS			Målestokk:	1:500 (A3)

Prosjektert for:

Nordbohus Lillehammer AS

Beregning grad av utnytting:

Areal bebyggbart areal = 3232 kvm, Utnyttelsesgrad iht. reg. plan: 28 % BYA
Mulig bebygd areal = 903, kvm
Krav til p-plasser: 2 p-plasser per enebolig, 1,5 p-plasser per tomanns bolig

Bebygd areal eneboliger	= 318,7 kvm
Bebygd areal garasje	= 125,3 kvm
Bebygd areal tomannsboliger	= 349,2 kvm
Sum bebygd areal	= 793,2 kvm
Omsøkt tomteutnyttelse	= 24,5 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkninger:

Snitt og utomhusplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen eller Infoland. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen eller Infoland. Dersom disse grensene avviker fra gjeldende måleprivate avtaler må tegningene returneres for revisjon.

TEGNFORKLARING

Formål:

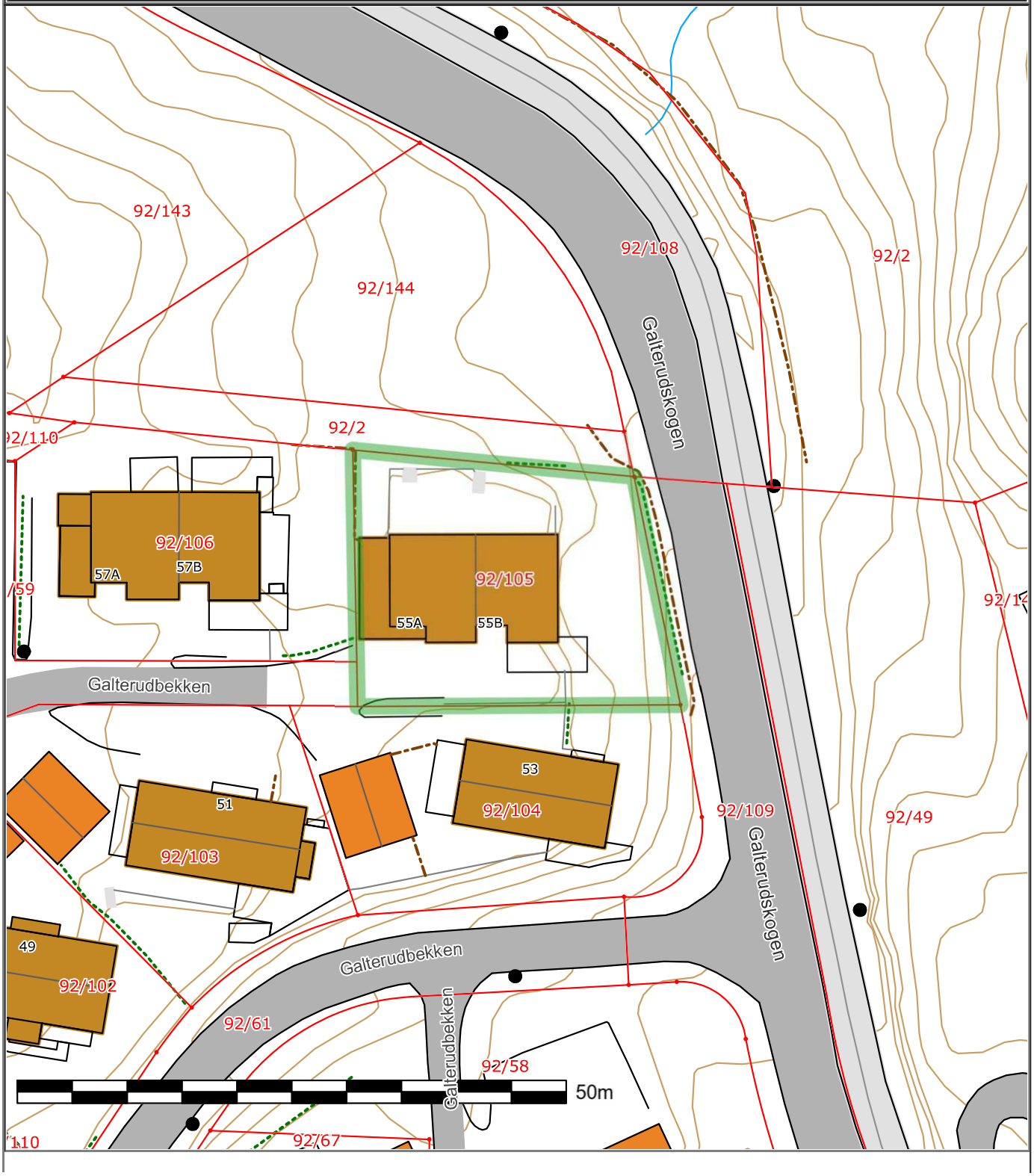
- Nye boliger
- Terrasse/ Trapp
- Gangareal
- Garasje Carport m/terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/grønt
- Uteopphold/lek
- Støttemur

Linjesymboler / Punktsymboler:

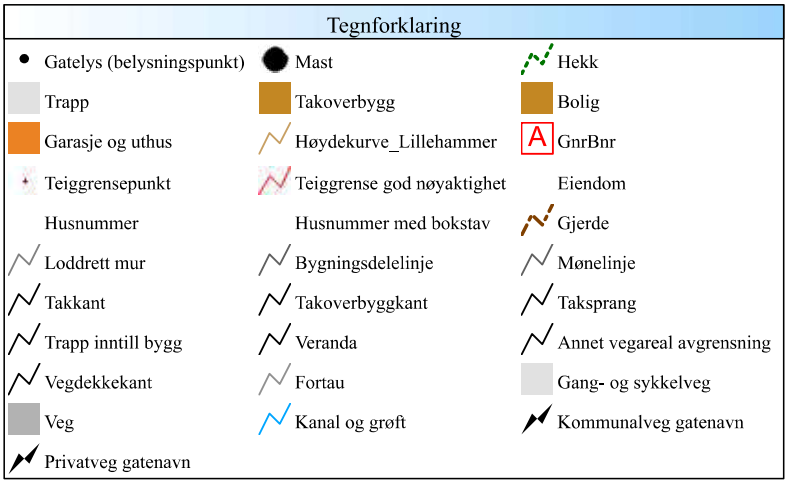
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Taklinje
- Formålsgrense

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse: Galterudbekken 55A, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	HJERPAASEN ESPEN, GALTERUDBEKKEN 55A, 2614 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 9/2-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**92**	Bnr.	**105**	Festenr:		Snr.	**1**
Adresse:	**Galterudbekken 55a, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 25 115,20

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 7 148,00

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: **86324**

Eiendom: **3405-92/105/0/1 Andel 0**
Galterudbekken 55A
2614 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.02.2026 08:34:

Mottatt fra leverandør

Iht. tilgjengelige kartdata er det ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Ordre: **86324**

Eiendom: **3405-92/105/0/1 Andel 0**
Galterudbekken 55A
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.02.2026 08:33:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det 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:	**92**	Bruksnr:	**105**	Festenr:		Seksjonsnr:	1
Adresse:	Galterudbekken 55a, 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

Ordre: **86324**

Eiendom: **3405-92/105/0/1 Andel 0**
Galterudbekken 55A
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.02.2026 08:59:

Under behandling

Eiendom ligger langs privat veg.

Ordre: **86324**

Eiendom: **3405-92/105/0/1 Andel 0**
Galterudbekken 55A
2614 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.02.2026 09:31:

Under behandling

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «2012P152E05 - Mindre endring del av Skogen Sør, Plassen 3» Arealformål «Bebyggelse konsentrert». Felt BKS.
Ved motstrid gjelder kommuneplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

152-02

REGULERINGSPLAN FOR FLUGSRUD SKOG, GALTERUD SKOG OG SØRE ÅL SKOLE I LILLEHAMMER KOMMUNE

ENDRING FOR ØVRE DEL, GALTERUD SKOG

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene:	16.10.03 –	endringsforslag av 15.01.2008
Tilhørende plankart, datert:	16.10.03 –	revidert den 15.01.2008
Godkjent av kommunestyret:	25.03.04 -	mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt 31.01.08.

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1 GENERELT 2
1.1 Avgrensning 2
1.2 Formål 2
1.3 Illustrasjonsplan og design-guide 2
1.4 Tekniske fellesanlegg 2
1.5 Rekkefølgebestemmelser 2
1.6 Energiløsninger 2
2 BYGGEOMRÅDE (Pbl §25.1) 2
2.1 Krav til søknad 2
2.2 Felles situasjonsplan 3
2.3 Tomteutnyttelse 3
2.4 Terreng / planering 3
2.5 Krav til samtidig opparbeidelse 4
2.6 Garasjer 4
2.7 Innhegning 4
2.8 Støyskjerming 4
2.9 Farger 4
2.10 Vegetasjon 4
2.11 Ekstra boligenhet i eneboliger 4
2.12 Barnehage og forretningsbygg / energibygg 4
3 TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25.3) 4
3.1 Offentlig kjøreveg 4
3.2 Gang- og sykkelveg / fortau 4
3.3 Annet trafikkareal 4
3.4 Bussholdeplass / park 4
4 FRIOMRÅDER (Pbl § 25.4) 5
4.1 Teknisk infrastruktur 5
4.2 Turveger 5
5 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25.6) 5
5.1 Friluftsområde (SF) 5
5.2 Klimaverngrense (SK1) 5
5.3 Bevaring tuft etter eldre husmannsplass (SB1) 5
6 FELLESOMRÅDER 5
6.1 Felles lekeplass 5
6.2 Felles lekeplasser 5
6.3 Felles parkering og garasjer / carporter, FP1 – FP9 og Plassen 1 – Plassen 6 5
7 KOMBINERTE FORMÅL 6
7.1 Forretning/tekniske formål 6

Retningslinjer 6

1 GENERELT

1.1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med grense på plankart sist revidert 15.10.03 og godkjent i Lillehammer kommunestyre den 23.09.2004, i sak 0068/04, og endret som mindre vesentlig reguleringsendring revidert den 15.01.2008 og godkjent den 31.01.2008. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 og kommer i tillegg til de krav som plan- og bygningsloven og forskriftene til denne ellers stiller.

1.2 Formål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:
nr.1 Byggeområder: Boliger, barnehage og forretning / tekniske anlegg.
nr.3 Trafikkområder: Kjøreveg / fortau, gang- og sykkelveg, gatetun/parkeringsplass, annet trafikkområde og bussholdeplass.
nr.4 Friområder: Lekeplasser, turveger, skiløyper og stier.
nr.5 Fareområder: områder for trafo / høyspenningsanlegg.
nr.6 Spesialområde: Friluftsområde, klimavernsone, bevaring av kulturminner i kombinasjon med friluftsformål.
nr.7 Fellesområde: Felles kjøreareal / parkeringsplass / gårdsplass og felles lekeplass.
og § 25 2.ledd. Kombinerte formål: Forretning / tekniske anlegg / varmesentral / energisentral.

1.3 Illustrasjonsplan og formingsveileder

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for hele planområdet. Illustrasjonsplanen er veiledende, og i hovedsak ikke bindende for tomteutnyttingen. Tomtedeling som er i samsvar med planen kan godkjennes. Planlagt tomtegrense er orienterende og ikke bindende.
I tillegg er det utarbeidet en formingsveileder for utforming av bebyggelsen og boligfeltene. Formingsveilederen skal også inneholde belysningsprogram for planområdet. Bebyggelse og tiltak i samsvar med formingsveilederen kan godkjennes.
Illustrasjonsplanen og formingsveilederen skal godkjennes av kommunens administrasjon som del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg.

1.4 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (små trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Utforming av trafoer skal beskrives i formingsveilederen. Det samme gjelder kabler og ledninger. Dersom anlegg plasseres i byggeområder for bolig, skal det skilles ut en tomt med eget bruksnummer for dem. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.5 Rekkefølgebestemmelser

Gang-/sykkelveg langs Åsmarkvegen skal være ferdig utført før det kan gis brukstillatelser i området.

Flere enn 40 boenhetene i planområdet skal ikke tas i bruk før minst en avdeling av barnehagen er ferdigstilt. Videre utbygging av barnehagen skal skje i takt med utbygging av resten av planområdet.

Offentlige eller felles private anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveger/fortau, turveger, lekeplasser/ballsletter og støyskjermingstiltak.

1.6 Energiløsninger

Alternative løsninger for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse. Det skal også undersøkes om kapasiteten på strømnettet er tilstrekkelig og hvilke investeringsbehov på energisiden utbyggingen medfører.

2 BYGGEOMRÅDE (Pbl §25.1)

2.1 Krav til søknad

Søknad om tillatelse til tiltak (byggetillatelse) skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygninger, parkeringsplass, garasje, støttemurer og innhegning. Det skal også vises arrondering av masser. På tomter for eneboligbebyggelse skal plass for 2 carport/garasjer - parkering alltid vises, primært med en plass som felles garasje / carport på regulerte områder. For andre boligformer (rekkehus/leiligheter) skal det vises minst 1,5 garasjeplass pr. rekkehusenhet, fastsatt til fellesområder for

parkering / garasje / carport for, unntatt områdene B1, B13 , samt deler av andre byggeområder, hvor parkering skal løses på eget byggeområde.

2.2 Felles situasjonsplan

Før enkeltsøknader om tillatelse til tiltak (byggetillatelse) kan behandles, skal det for hvert felt fremmes en samlet situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise tomtegrenser, husplassering, garasjeplassering og interne gangforbindelser. For feltene B1 og B13 skal det også vises interne felles kjøreveger og felles lekeplasser.

2.3 Tomteutnyttelse

Rammene for godkjenning av bygningsvolumenes form, størrelse og plassering dannes av angitt maksimum av tomteutnyttelse, tillatt bruksareal, byggehøyde og takvinkel, samt takform og byggegrenser.

Tomteutnyttelse er vist på plankartet, og angir maks. tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal ("gult areal"). Bebygd areal er definert i NS 3940, j.fr. veileder Grad av utnytting, T-1459 av mai 2007 fra M.dep., KR.dep, BE og omfatter alle hus på tomta.

BYA er for:
Eneboliger: maks. 28 %
Rekkehus: maks. 35 %
Skrenthus, B1 og B13 (terrasserte rekkehus): maks. 40 %
Barnehagen, Ab: maks 30 %
Forretning/teknisk formål, KF: maks 50 %.

BYA skal regnes ut som gjennomsnittsverdi for hele delområdet (område B1-B31). Ved innsending av rammesøknad skal det gjenstående bebyggbare arealet regnes ut for delområdet. Gjenstående bebyggbart areal fordeles likt mellom alle eiendommene i delområdet, og fastsettes i rammesøknaden.

I feltene B1 og B13 trekkes felles lekeareal og/eller kjørevegareal fra det samlete tomteareal før beregning av bebygd areal.

Livsløpsstandard: 30 % av boenhetene skal ha livsløpsstandard, fordelt innen hvert av delområdene, slik: B1, B2-B5, B6-B12, B13, B14-B22 og B24-B30.

Byggehøyde: Tillatte gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng:

Felt:	B2, B4, B6, B8, B9, B19, B21, B22 og B24:	Gesims	6,1 meter	Møne	9,1 meter
Felt:	B3, B5, B7, B10, B11, B12, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B25, B26, B27, B28, B29, B30 og B31:	Gesims	5,6 meter	Møne	8,6 meter
Felt B1 og B13		Gesims	9,0 meter	Møne 11,9 m.	Pulttak-/flate tak: høyde 10,0 m.
Øvrige byggefelt Ab/KF		Gesims	8,0 meter	Møne 11,0 m.	Pulttak-/flate tak: høyde 9,0 m.

Felt B23 er slått sammen med B22 og benevnes B22.

Takform skal fortrinnsvis være skråtak / saltak. Pulttak / flate tak kan tillates. Saltak skal være med vinkel mellom 21 og 38 grader. Dette gjelder også garasjer. I felt B1, B13, Ab og KF kan andre takformer godkjennes etter kommunens skjønn. Bredde og takvinkel skal beskrives i formingsveilederen.

Byggegrenser går fram av plankartet. Grensene gjelder ikke for garasjer / carporter. Disse kan plasseres inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen og 6 meter hvis de ligger på tvers av vegen. Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrense mot friområde eller mot felles lekeplass. Boder kan plasseres på formålsgrense mot tilstøtende veg, felles avkjørsel, felles parkering eller felles lekeplass.

2.4 Terreng / planering

Ferdig planert terreng skal vises i situasjonsplan.

2.5 Krav til samtidig opparbeidelse

Parkeringsareal for den enkelte bolig skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.6 Garasjer

Garasjer kan ha inntil 40 m^2 bebygd areal. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

2.7 Innhegning

Tomtene skal fortrinnsvis ha mur eller hekk mot veg. Der terrenget ligger til rette for det, bør det brukes støttemur av naturstein i stedet for gjerde. Mur/hekk skal være fra 0,8 – 1,2 m høyt. Åpning for innkjørsel på tomta skal ikke være bredere enn 6 meter.
Der innhegning eventuelt kombineres med støyskjerm og for barnehagetomta / forretningstomta, gjelder ikke bestemmelsen. Mur/hekk samordnes mot fellesareal og beskrives i formingsveilederen.

2.8 Støyskjerming

Der det er markert på plankartet, skal det etableres støyskjerm. Denne skal ha lik utforming på hver sammenhengende strekning, selv om den bygges og eies av grupper av grunneiere på de tomtene den skal avskjerme. Utformingene skal gå fram av felles situasjonsplan (jfr. Punkt 2.2). Skjermen skal oppføres i treverk tørrsteinsmur, eller anlegges som jordvoll, eventuelt med et skjermingsgjerde på toppen i tre aller glass.

2.9 Farger

Av hensyn til fjernvirkningen i landskapet, skal byggverk innenfor feltene holdes i jordfarger eller mørkere gråtoner. Det vises til formingsveilederen mht fargepaletter for Skogen. --

2.10 Vegetasjon

Av hensyn til landskapsvirkning, nærmiljø og biologisk mangfold, skal bestående vegetasjon på tomter, fellesområder og friarealer bevares. Vegetasjon skal bevares som vist på illustrasjonsplan. Det skal etableres ny vegetasjon i hht hogstplan / vegetasjonsplan.

2.11 Ekstra boligenhet i eneboliger

I tillegg til hovedenheten kan det innredes tilleggsenhet på inntil 75 m^2 bruksareal, regnet etter NS 3940, gjerne som kjellerleilighet/enhet.

2.12 Barnehage og forretningsbygg / energibygg

Bestemmelsene over gjelder for alle bygninger . Det vises til illustrasjonsplanen og formingsveilederen, som er veiledende for disse områder.

3 TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25.3)

3.1 Offentlig kjøreveg

Regulert vegareal i bredde 10 meter. Opparbeidet kjøreveg: 6 m med 2x0,5 m vegskulder og 2x1,5 m veggrøft.

3.2 Gang- og sykkelveg / fortau

Gang- og sykkelveger er regulert i 3 meters bredde med vegskuldre og grøft i tillegg, med unntak for del av GS-veg 2, av langs fellesadkomstveg FA3, der gang-/sykkelvegen er regulert i kant av kjøreveg. Fortau er regulert i 2 meters bredde.

3.3 Annet trafikkareal

Hvis det ikke er til hinder for vedlikehold eller oversiktlighet, skal de regulerte trafikkområder som ikke er kjørebane, gangveg eller fortau gis en grønn utforming.

3.4 Bussholdeplass / park

Regulert ved sentral møteplass. Arealet skal opparbeides med bussholdeplass.

4 FRIOMRÅDER (Pbl § 25.4)

4.1 Teknisk infrastruktur

I friområdene, ballplassområdene og fellesområdene kan det legges vann- og avløpsledninger, gassledninger, energiledninger og lignende i grunnen. Overflaten skal settes i stand og tilsåes / tilplantes på grøntfaglig forsvarlig måte straks slike anlegg er utført, slik at opprinnelig grøntstruktur gjenopprettes.

4.2 Turveger

Turveger i friområdene skal i utgangspunktet ikke opparbeides, men mindre planering kan tillates der turvegstandard krever dette utover vanlig sti.

5 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25.6)

5.1 Friluftsområde (SF)

Av hensyn til et harmonisk landskapsbilde, områdets særpreg og beliggenhet og til le-virkning for boligfeltene, skal områdene være skogkledd. Normal flatehogst er derfor ikke tillatt. Bekker kan renskes, men ikke kanaliseres. Det kan anlegges skiløype etter avtale med kommunen.

5.2 Klimaverngrense (SK1)

Området skal tjene til å dempe og avbøye kaldluftdrag fra øst (Roverudmyra avfallsanlegg). På arealet skal derfor bestående lauvtrekratt og ung gran bevares og utvikles til en tett skogskjerm.

5.3 Bevaring tuft etter eldre husmannsplass (SB1)

Eventuell endring av området må godkjennes av kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, som også vurderer slitasjehindrende tiltak. Det samme gjelder eventuelle nye anlegg inntil bevaringsområdet Galterudringen.

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles lekeplass

I feltene skal det avsettes felles lekeplass for boligene i de respektive tun, gater og delområder (jfr pkt 2.3). Plassene dimensjoneres i henhold til kommunens vedtekter for lekeplasser, og skal normalt nære opparbeidet før ferdigattest kan gis på boligene (jfr. Pkt 1.5).

6.2 Felles lekeplasser

Lekeplassene er felles for boligene i de tilstøtende felt, slik:

FL1 er felles for boligene i feltene B1, B2 og B3.
FL2 er felles for alle boligene i feltene i Skogen.
FL3 er felles for boligene i feltene B24 - B30.
FL4 er felles for boligene i feltene B6 – B13.
FL5 er felles for alle boligene i feltene i Skogen.
FL6 er felles for boligene i feltene B20 – B23.
FL7 er felles for boligene i feltene B14 – B19.
FL8 er felles for boligene i feltene B14.

6.3 Felles parkering og garasjer / carporter, FP1 – FP9 og Plassen 1 – Plassen 6

Plassene er felles for boligene i de tilstøtende felt, slik:

FP1 er felles for boligene i feltene B14, nordre del av B15 og B16.
FP2 er felles for boligene i feltene søndre del av B15 og B17.
FP3 er felles for boligene i feltene B18, B19 og B20.
FP4 er felles for boligene i feltene B21 og B22.
FP5 er felles for boligene i feltene B21 og B22.
FP6 er felles for boligene i feltene B26, B27, B29 og B30.
FP7 er felles for boligene i feltene B24, B25 og B28.

FP8 er felles for boligene i felt B5 og for barnehagen.
FP9 er felles for boligene i B13.
FP10 er felles for boligene i B1.
FP11 er felles for boligene i B14, B15 og B16..
FP12 er felles for boligene i B18, B19 og B20.
FP13 er felles for boligene i B18, b19 og B20.

Plassen 1 er felles for boligene i B2 og B3.
Plassen 2 er felles for boligene i B4.
Plassen 3 er felles for boligene i B6.
Plassen 4 er felles for boligene i B7 og B8.
Plassen 5 er felles for boligene i B9 og B10.
Plassen 6 er felles for boligene i B11 og B12.

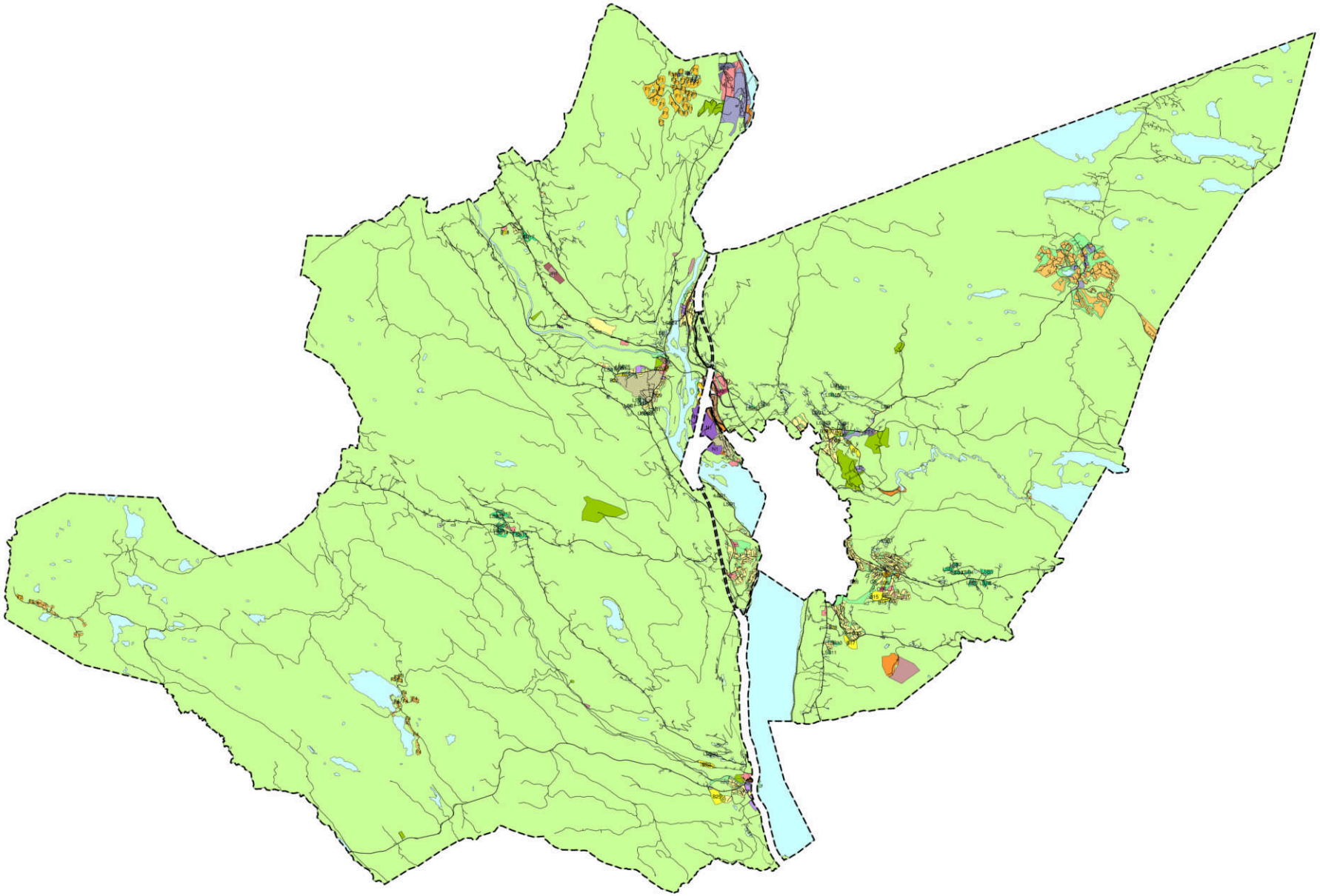
7 KOMBINERTE FORMÅL

7.1 Forretning/tekniske formål

Det tillates anlagt forretning / tekniske anlegg / varmesentral / energisentral. Veg- og gaterom nord for forretning og varmesentral skal være åpen for gjennomkjøring kun for buss. Parkering for kunder til butikk og varmesentral er tillatt innenfor formålet.

Retningslinjer:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller dere sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsområdebebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte bareformål)
- Lufthavn
- Parkering
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/undrag - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Skiheis

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer militære formål
- Forsvarsanlegger

LNFR OMRADER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt boligbebyggelse

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

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSONE

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsområdebebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt boligbebyggelse

N

Målestokk: 1:40000 (A0)

PlanID: 2016Komplan

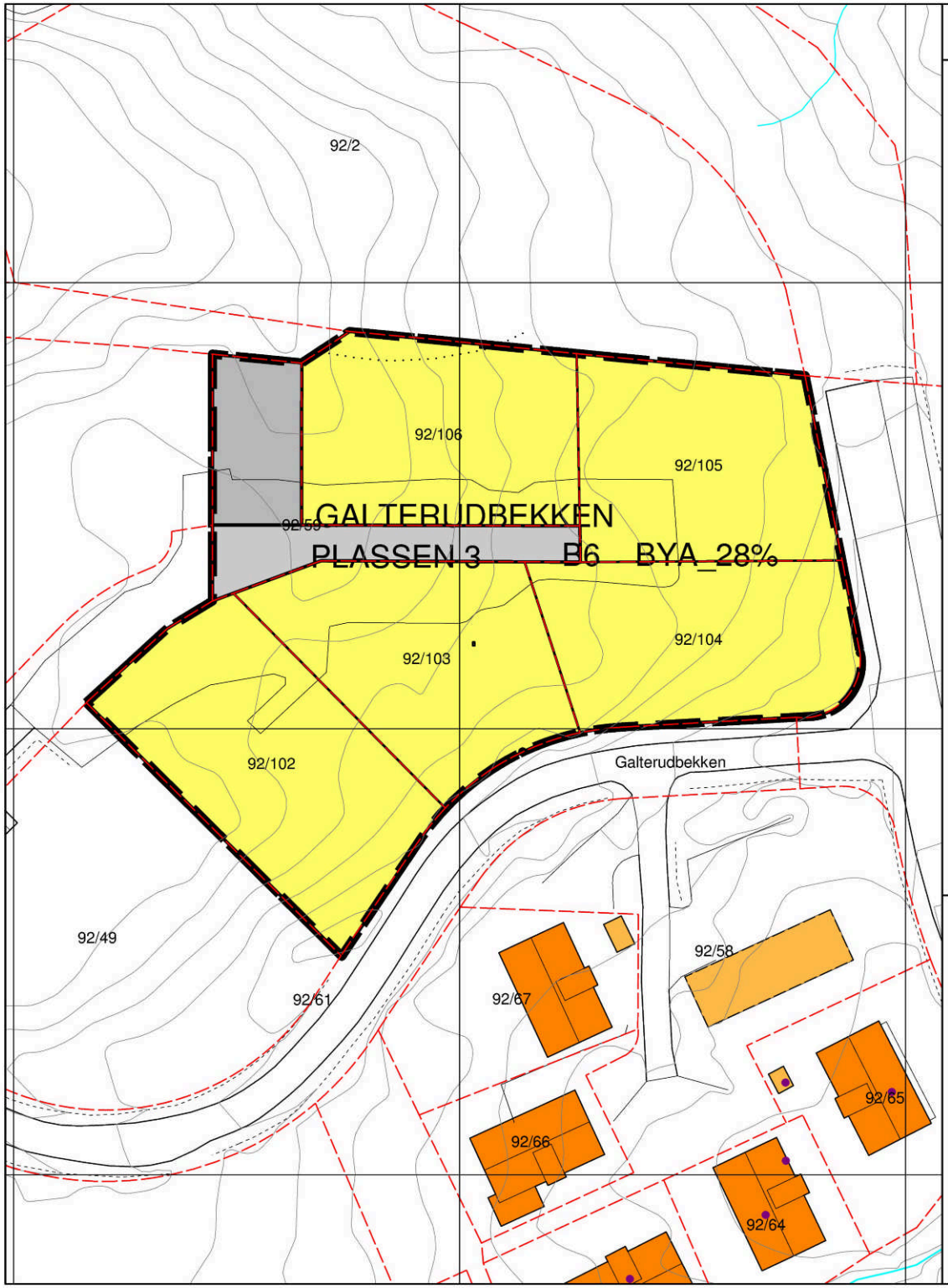
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.09.19

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	MB
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-15.02.19/MB	
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	MB
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	MB
2. gangs høring			
Vedtak - kommunestyret		26.03.2020	MB



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

152-05

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Parkering

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for arealformål
- RpOmråde

Utarbeidet av: AREAL+
- Endringen har ikke egne bestemmelser

PlanID: 2012P152E05

0 10 20 30 40 50
Målestokk= 1:500

N

MINDRE ENDRING DEL AV SKOGEN SØR, PLASSEN 3

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Kunngjøring oppstart		25.10.2012	
Godkjenning av planen		07.02.2013	

Returneres til :
DNB Eiendom AS

0021 OSLO
Org. nr.: **910 968 955**

Ref. nr.: **3196**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
50317085

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
501	LILLEHAMMER	92	105		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[X] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 450.000,- ***FireHundreFemtiTusen00/100 Kr

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

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 450.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
92 21 80 199	Nordbohus Vinstra AS	1/1

Doknr: 434909 Tinglyst: 26.04.2017
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
18 12 87 [redacted]	Morten Eide Pedersen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Medlemskap i Velforening/huseierlag.

Rett kopi bekreftes
DNB Eiendom AS
Lillehammer
Ingvild Wigdel
Medhjelper
Dato: 24/3-17
Sign:

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

X 03.03.2017

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/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 utstederne gift eller registrerte partnere 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 registrerte partnere(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
Lillehammer, den 03.03.2017

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
NORDBOHUS VINSTRA AS
Morten Randen og Kai Magne Rødningsby

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift
Tor-Åge Torgersen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TOR-ÅGE TORGERSEN

Adresse
EDVARD BRAEINSVEI 13, 2625 FÅBERG

2. vitneunderskrift
Jan Wien | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver JAN WIEN

Adresse
Ågårdvn. 4 | 2611 Lillehammer

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :
03.03.2017

Kai Magne Rødningsby

Dokumentet kan tinglyses

Oslo, den 24.4.17

for **DNB Eiendom AS**

Rett kopi bekreftes
DNB Eiendom AS
Lillehammer
Ingvild Wigdel
Medhjelper
Dato: 24-4-17 Sign:

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Lillehammer, den 03.03.2017

Hjemmelshavers underskrift: Kai Magne Rødningsby

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Nordbohus Vinstra As iht. generalfullmakt, og på vegne av hjemmelshaver Ole Magnus Engh

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer): 020946 40744

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) 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.

	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
1. vitneunderskrift: Tor-Åge Torgersen	TOR-ÅGE TORGERSEN
Adresse: Edvard Bræinsvei 13, 2625 Fåberg	
2. vitneunderskrift: Jan Wien	JAN WIEN
Adresse: Ågårdvn. 4	2611 Lillehammer

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark): 03.03.2017 Tor-Åge Torgersen

Kai Magne Rødningsby

Rett kopi bekreftes
DNB Eiendom AS
Lillehammer
Ingvild Wigdel
Medhjelper
Dato: 27/3-17 Sign:

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602149480
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
922180199	Nordbohus Vinstra AS		Nedregata 5B, 2640 VINSTRA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0501	92	105

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	92	105	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	92	105	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
0 3 APR 2017
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dokrr: 298655 Tinglyst: 05.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/298655/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:29
Side 1 av 10

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
NORDBOHUS VINSTRA AS	
Adresse: NEDRE GATE 5B	
Postnr.: 2640 Poststed: VINSTRA	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.:	Ref. nr.:

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0501	LILLEHAMMER	92	105		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
02094640744	OLE MAGNUS ENGH	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 2 0 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
03/03-2017	Kai Magne Kolmoen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillehammer 03.03.2017	Kai Magne Kvalnes	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
92	105		1-2	0501 Lillehammer

Dato	Stempel og underskrift
3/4.17	LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK J.S. Gautestad

Notør:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
03.03.2017	Kai Magne Kolbingsby

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

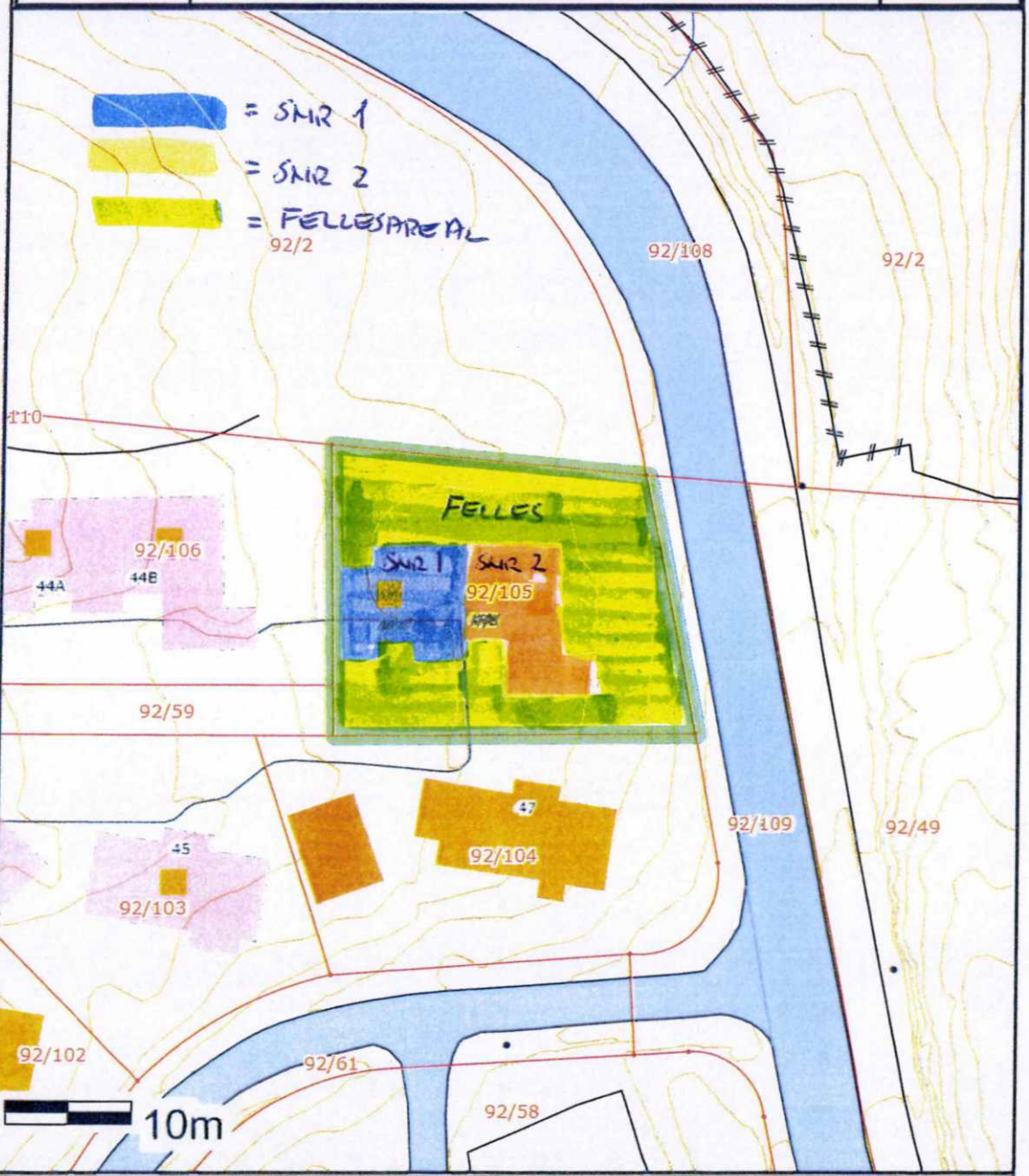
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	0	= nevner:	

Dato	Utsteders underskrift
03.03.2017	Kai Magne Kvalvågnes

SITUASJONSKART

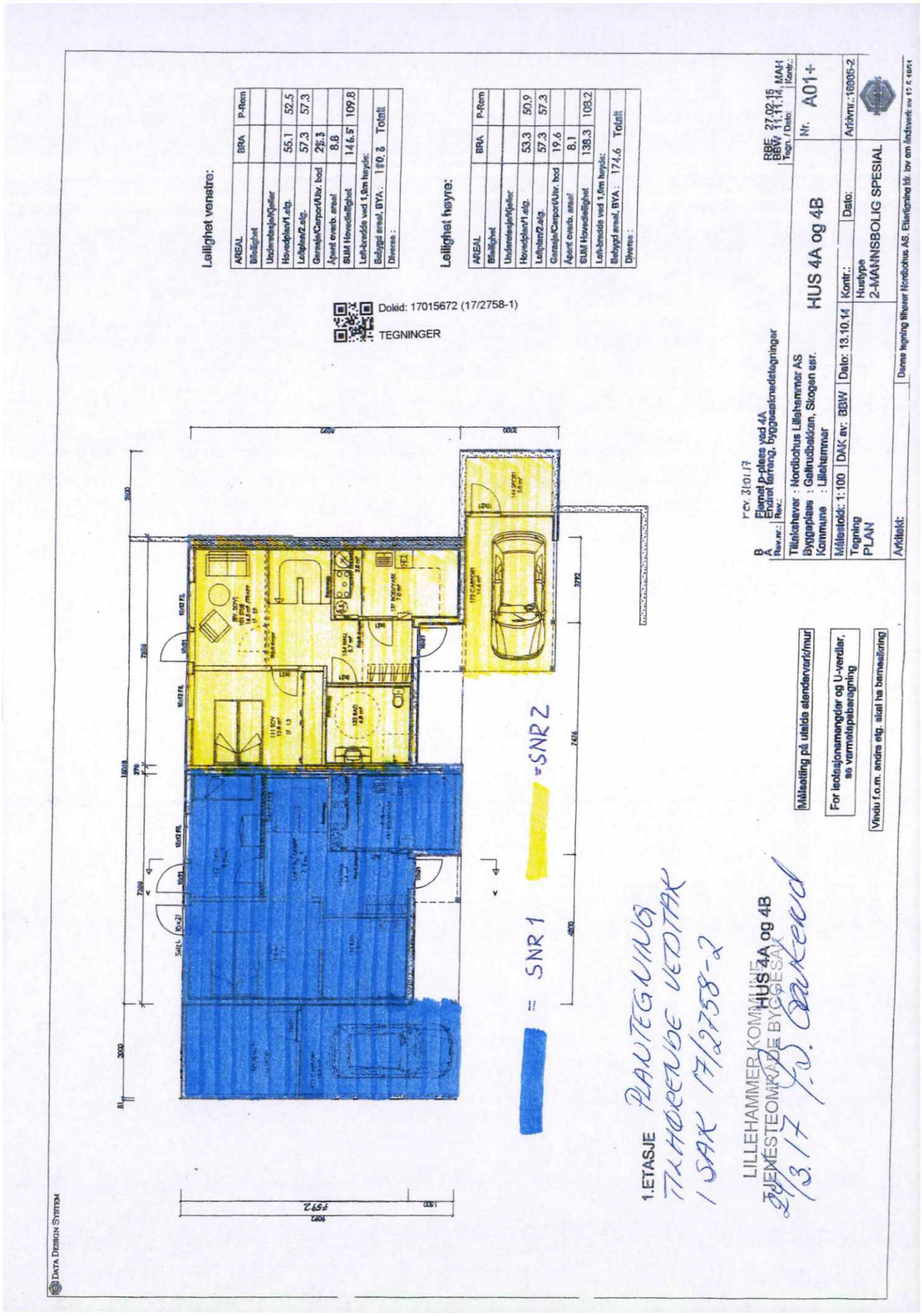
Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Galterudbekken 55 2614 LILLEHAMMER, med flere A OG B			
Hj.haver/Fester:				
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 27/2-2017 Sign:	Dokid: 17015671 (17/2758-1) SITUASJONSKART		Målestokk 1:500



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

SITUASJONSKART TILHØRENDE VEDTAK I SAK 17/2758-
DATERT 24.03.17

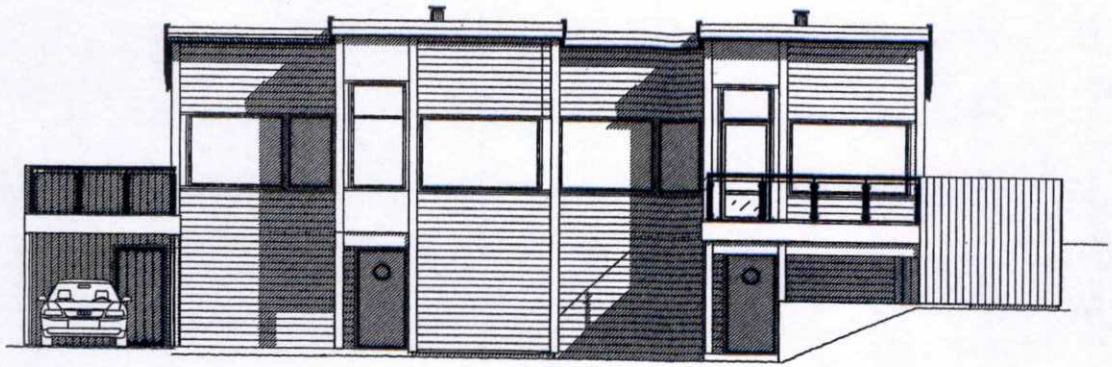
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK


Leilighet venstre:
AREAL | BRA | P-Rom
Bileilighet
Underetasje/Kjeller
Hovedplan/1.etg. 55.1 52.5
Loftplan/2.etg. 57.3 57.3
Garasje/Carport/Uisv. bod 25.3
Åpent overb. areal 8.8
SUM Hovedleilighet 146.5 109.8
Løft-bredde ved 1,8m høyde:
Bebygd areal, BYA.: 180.8 Totalt
Diverse :
Leilighet høyre:
AREAL | BRA | P-Rom
Bileilighet
Underetasje/Kjeller
Hovedplan/1.etg. 53.3 50.9
Loftplan/2.etg. 57.3 57.3
Garasje/Carport/Uisv. bod 19.6
Åpent overb. areal 8.1
SUM Hovedleilighet 138.3 103.2
Løft-bredde ved 1,8m høyde:
Bebygd areal, BYA.: 174.6 Totalt
Diverse :
Dokid: 17015672 (17/2758-1)
TEGNINGER
= SNR 1
= SNR 2
1.ETASJE
PLANTEGNING
TILHØRENDE VEDTAK
I SAK 17/2758-2
LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGGESAK
13.17
HUS 4A og 4B
Rev. 31.01.17
B Elemet p-plass ved 4A
A Endret farring, byggeteknedtegninger
Rev.nr.: Rev.:
RBE 27.02.15
BBW 11.11.14, MAH
Tegn. / Dato: Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Lilleh.mmer AS
Byggeplass : Galtrudbakken, Skogen eier.
Kommune : Lilleh.mmer
HUS 4A og 4B
Nr. A01+
Målestokk: 1:100 DAK av: BBW Dato: 13.10.14 Kontr.: Dato: Arkivnr.: 16005-2
Tegning
PLAN
Hustype
2-MANNSBOLIG SPESIAL
Arkitekt:
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftergivning bl. lov om åndsverk av 15.6.1961
Måleatting på utelde etendervark/mur
For isolasjonsmangder og U-verdier, se varmetapsberegning
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring
DATA DESIGN SYSTEM

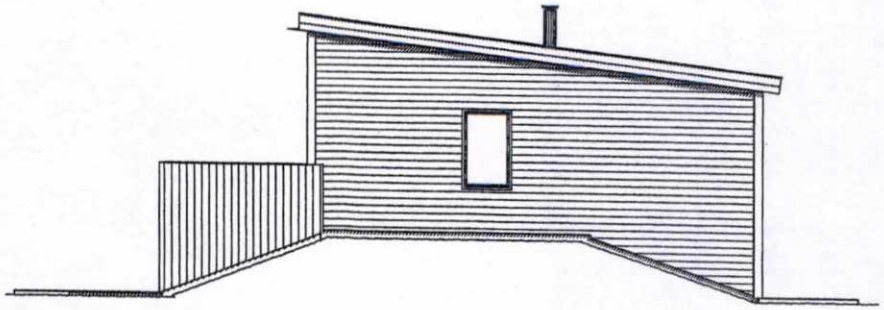

RAMTEGNING TILHØRENDE
VEDTAK I SAK 17/3758-2
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
24/3 17
B Oppdatert iht arbeidstegning STJ 14.07.16
A Venstre leilighet (A): vegg ved trapp, større terrasse, drager stue STJ 21.06.16
Rev.nr.: Rev.: Tegn. / Dato: Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS
Byggeplass : Galtrudbekken, Skogen Sør
Kommune : Lillehammer
HUS 4A og 4B
Nr. A02+
Målestokk: 1:100 DAK av: BBW Dato: 12.11.14 Kontr.: Dato: 12.11.14 Arkivnr.: 16865-2
Tegning
PLAN/SNITT
Hustype
2-MANNSBOLIG SPESIAL
Arkitekt:
2.ETASJE
SNITT A-A
HUS 4A og 4B
SNITT 2
SNITT 1
DATA DESIGN SYSTEM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/29855/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:29

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

FASADETEGNING
TILHØRENDE
VEDTAK I
SAK 17/2758-2

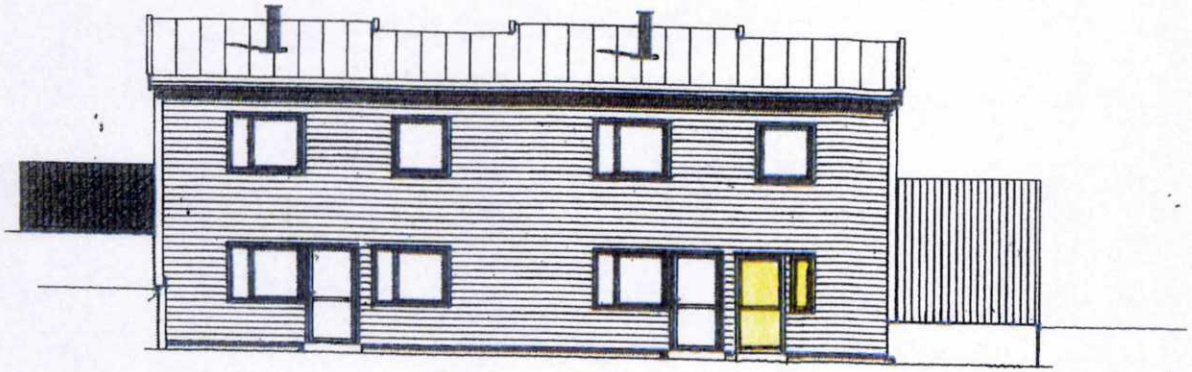
LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
24/3.17 J.S. Oakland

HUS 4A og 4B

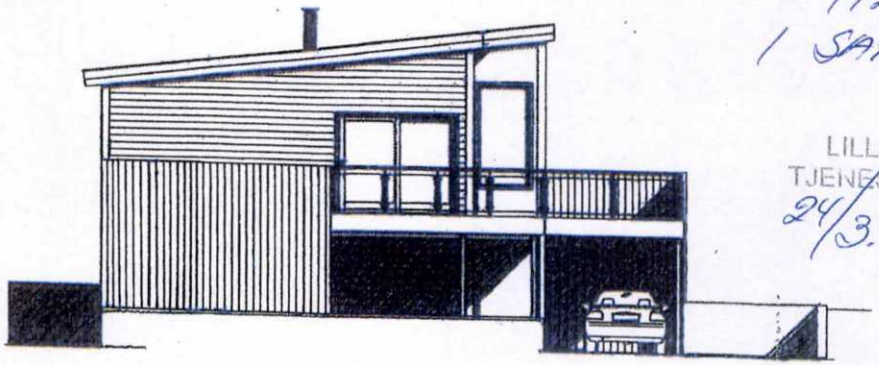
A Rev.nr.:	Oppdatert iht arbeidstegning Rev.:			STJ 14.07.16 Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS Byggeplass : Galtrudbekken, Skogen Sør Kommune : Lillehammer		HUS4 A og 4 B			Nr. A05+
Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 12.11.14	Kontr.:	Dato: 12.11.14	Arkivnr.: 16665-2
Tegning FASADER			Hustype 2-MANNSBOLIG SPESIAL		NORDBOHUS
Arkitekt:					

Side 9 av 10

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

FASADETEGNING
TILHØRENDE VEDTAK
I SAK 17/2758-2

LILLEHAMMER KOMMUNE
TJENESTEOMR. PLAN
24/3.17 J.S. Gaukerud

HUS 4A og 4B

Rev 31.01.17

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
B	Flemet p-plass ved 4A	RBE 27.02.15	
A	Endret terreng, byggesøknadstegning	BBW 11.11.14	MAH

Tiltakshaver : Nordbohus Lillehammer AS
Byggeplass : Galtrudbakken, Skogen sør.
Kommune : Lillehammer

HUS 4A og 4B

Nr. A06+

Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 13.10.14	Kontr.:	Dato: 13.10.14	Arkivnr.:16665-2

Tegning
FASADER

Hustype
2-MANNSBOLIG SPESIAL

Arkitekt:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/298655/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:29

Galterudbekken 55A

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 31 elever, 4 klasser	18 min 1.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	4 min 2.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	7 min 4.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vatninga Linje B2	4 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	8 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

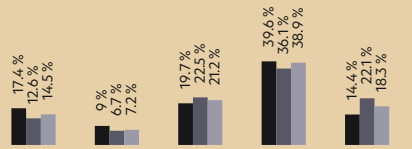
BARNEHAGER

Hagehaugen barnehage (0-5 år) 31 barn	19 min 1.7 km
Engesvea Fus barnehage (1-5 år) 93 barn	20 min 1.8 km
Øversveen barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	4 min
Rema 1000 Søre Ål	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år) | **Ungdom** (13-18 år) | **Unge voksne** (19-34 år) | **Voksne** (35-64 år) | **Eldre** (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Hage/Søre Ål	2 479	1 086
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Skogen III - 7erbane kunstgress	6 min
Skogen Lek II - basketball og skate...	10 min
Espern Lillehammer	8 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min

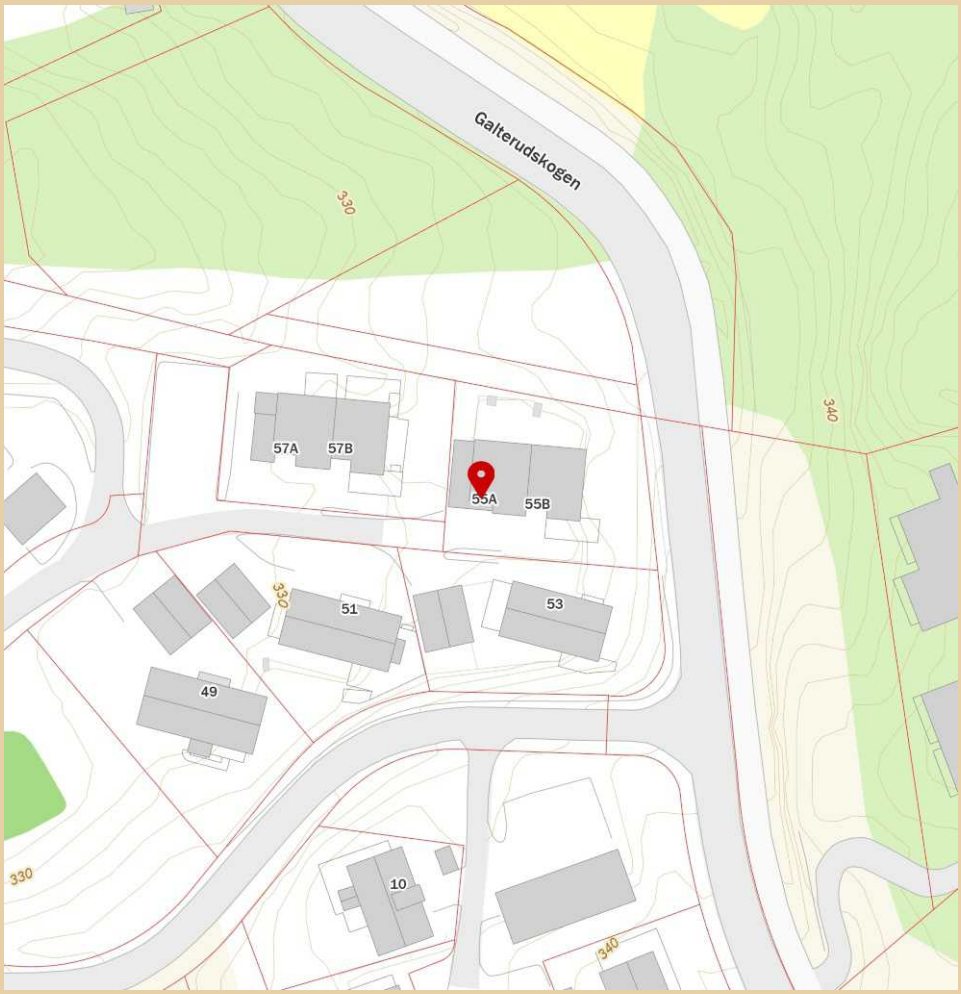
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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:
Galterudbekken 55A, 2614 Lillehammer
Gnr. 92, Bnr. 105, Snr. 1, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260034

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.
