PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SIGRID UNDSETS VEG 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Sigrid Undsets veg 35 , 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 51, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1251 **Referansenummer:** JE1228

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

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1977 med kjeller, innglasset balkong, veranda og frittstående garasje.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avviket som gir TG3 omhandler membran/tettesjikt på bad i 1.etasje .
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 2007 og 2019 i 1.etasje og små kjellervinduer fra byggeår i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020, malt balkongdør i tre fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2013.
Boligen har veranda bygget av treverk i front av boligen fra 2012 og innglasset balkong fra 2014.
Det er også en liten veranda ved inngangsparti og på hjørnet sør/vest.
Boligen har utvendige trapper bygget i treverk ved inngangsparti, opp til innglasset balkong og ned til hagen fra hovedveranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har malt tretrapp med fornying av trinn med eik.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en skyvedør.

ROM UNDER TERRENG (KJELLER):
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i hjørnet mot nord/vest i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.
Det ble også søkt etter fukt på synlige vegger og gulv av mur.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tettesjiktet på badet er fra byggeår og er 49år gammelt. Badet hadde en lekkasje bak dusj på 80-tallet og er lokalt utbedret bak dusj.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV.
Veggene har panel og malt mur. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og vaskekum, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2001 med nyere profilerte fronter fra 2022. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og nyere innredning med liten servant.
Varmekilde er panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, med unntak av noe rør i rør (plast) på vaskerom i kjeller (2017).
Det er avløpsrør av plast i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er i hovedsak fra 1977 med unntak av at det ble drenert opp igjen på østsiden av boligen i 1994.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Deler av kjelleren (mot vest) er beskrevet som disponibelt rom/brensel rom og er i dag innredet og i bruk som kontor og kjellerstue. Disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold i dag.

Status for bolig er:
Bolig- Tatt i 15.03.77
Tilbygg-Ferdigattest 20.11.2012 (veranda mot vest).
Ombygging- Ferdigattest 05.08.2014 (Innglasset veranda mot nord).

Garasje

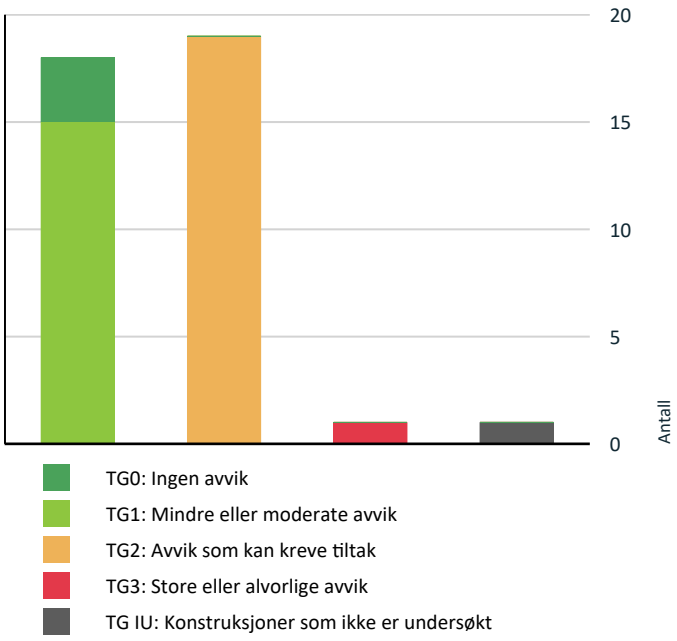
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Status for bygg er: Tatt i bruk 22.01.1981.

-På tegningen er det tegnet inn en dør ved siden av garasjeporten, denne er ikke der i dag.

Sammendrag av boligens tilstand

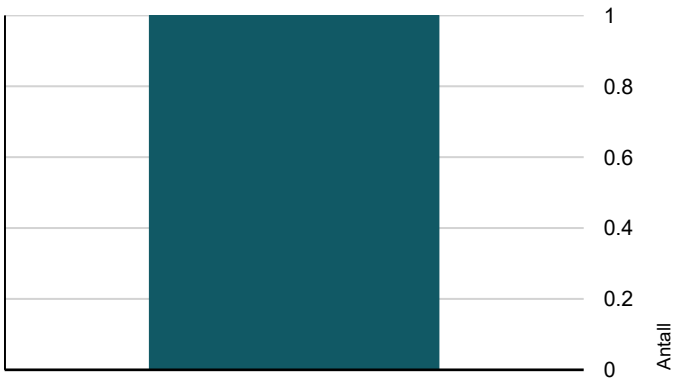
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Uteplass/gårdsplass med steiner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

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

2025	Modernisering	Installert varmepumpe.
2022	Modernisering	Oppgradering av kjøkken med nye fronter, golvbelegg, stekovn, koketopp og malt overflater.
2020	Modernisering	Ny ytterdør.
2019	Modernisering	Rehabilitering av sikringsskap.
2017	Modernisering	Oppgradering av vaskerom i kjeller (Ramsøy as).
2016	Modernisering	Ny taktekking, vannbord og takrenner (Mesnali bygg og blikk).
2014	Ombygging	Innglassing av deler av veranda.
2013	Modernisering	Ny balkongskyvedør.
2012	Modernisering.	Ny veranda mot vest.
2006	Modernisering	Ny vannledning inn til boligen.
2005	Modernisering	Alle innvendige dører ble byttet ut, unntatt skyvedøren til kjøkken.
2005	Modernisering	Installert nye vedovn i stue.
2003	Modernisering	Nye vinduer i stuen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet snø.
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.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Snødekket tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Eier informerer om at takrenner og pipebeslag er byttet i 2016.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Eier informerer om at vegger ble isolert med 15cm, 5cm mer en det som var normalt i 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot, men ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt.
-Kledning mot sør er noe værslitt og oppsprukket, men er godt vedlikehold med beis/maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Ingen/liten lufting i nedre kant av kledningen hindrer god lufting og drenering av veggkonstruksjonen. Konsekvens kan være at drenering av eventuelt vann/ kondens/fuktighet ikke fungerer optimalt og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
-Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader.



Værslitt/oppsprukket kledning mot sør.



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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Loft.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 2007 og 2019 i 1.etasje og små kjellervinduer fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

-Ett av vinduene i kjellerstuen er tunge å åpne/lukke.
-Det er observert ett vindu med sprekk i ytterglass på kjøkken.
-Det er observert malingsflass på enkelte av vinduene i kjeller, dette kommer av tidvis kondensering innvendig på glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer i kjeller, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.
-Eier har bestilt nytt glass til vinduet som er sprukket og blir byttet ut før overtakelse.
-Vinduet i kjeller som går tregt bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer, ellers liten konsekvens.



Sprukket glass på kjøkken.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020, malt balkongdør i tre fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har veranda bygget av treverk i front av boligen fra 2012 og innglasset balkong fra 2014.
Det er også en liten veranda ved inngangsparti og på hjørnet sør/vest.

NB: Terrassegulv på hovedverandaen er ikke inspisert grunnet mye snø.



Snødekket veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Boligen har utvendige trapper bygget i treverk ved inngangsparti, opp til innglasset balkong og ned til hagen fra hovedveranda.



Trapp ved inngangsparti.

TG 2 Uteplass/gårdsplass med steiner

Kommentar

Det er lagt steiner på gårdsplass og ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Eier informerer om at det har blitt noe ujevnt terreng under steiner, da sjikt av sand har blitt vasket bort i grunnen.
Takstmann har ikke sett ujevnhetene, da gårdsplass var snødekket ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales å undersøke steinlagt gårdsplass når snøen har blitt borte og vurdere omfang og eventuelt utbedre dette om ønskelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje i boligen.

Tilstandsrapport



Overflater stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 16mm gjennom hele rommet i stue (øst mot vest).
-Det er målt høydeforskjell på 20mm gjennom hele rommet i soverom mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

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



Gulvavvik på stue.



Gulvavvik på soverom mot vest.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe, vedovn fra 2005 og sotluke/feieluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i hjørnet mot nord/vest i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Det ble også søkt etter fukt på synlige vegger og gulv av mur.

Vurdering av avvik:

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

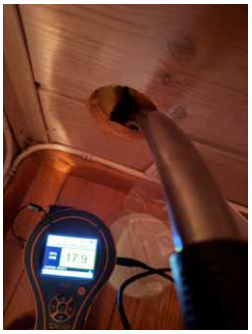
Tilstandsrapport

-Det er målt litt over anbefalt verdi av fukt i utforet vegg i kjeller, det var ingen synlig fuktskade eller muggvekst på målestedet. Måling ble målt til 18 vekt% og anbefalt er under 16 vekt%.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.
Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.
- Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.



Måling i vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp med fornying av trinn med eik.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-En bratt trapp utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko i hjemmet, da den øker sannsynligheten for fallulykker i trapp.



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en skyvedør.
NB: Det bemerkes at skyvedør til kjøkken er litt skjev når den er i lukket posisjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tettesjiktet på badet er fra byggeår og er 49år gammelt. Badet hadde en lekkasje bak dusj på 80-tallet og er lokalt utbedret bak dusj.



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

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

-Det er observert en sprukket flis (hull) nederst på vegg under servant-innredning.
-Det er vindu i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Fliser må skiftes.

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.
Dusjkabinett skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at dette ikke fjernes.
-Hull i vegg under servant blir nevn mer utfyllende i punkt `sluk,membran og tettesjikt`.



Vindu i våtsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

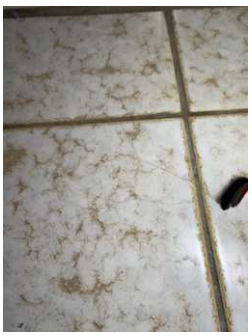
-Det er bemerket bom/hullyd under enkelte fliser rundt sluk.
-Det er enkelte fliser med riss/sprekk på gulvet.
-Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

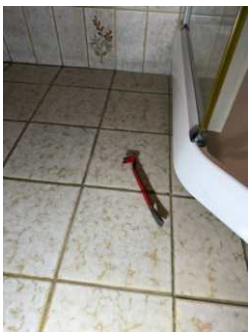
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid. Begrenset konsekvens ved normal bruk.
-Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



Riss/sprekk i fliser.



Bom/hullyd under fliser.



Lokalt motfall mot dør.



Flatt gulv mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

-Det er hull nederst på vegg mot gulv under servantinnredning og det er fare for at vann kan renne inn i konstruksjonen.
-Det er ingen oppbrett av tettesjikt/membran under terskel og det er fare for at lekkasjevann kan renne ut av rommet.
-Før 1997 var det ikke krav om membran på vegger og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt våtsoner i vegger.
-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
-Det kan ikke konstanteres bruk av membran i sluk og ingen synlig membran under klemring.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Utett under terskel ved dør.



Hull i vegg under servant.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i gulv under bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har panel og malt mur. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er panel bak servant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på uegnede materialer (panel). Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.

Tilstandsrapport



Panel i våtsonen til servant.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.

Vurdering av avvik:

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

-Det er målt litt under 1:100 fall mot sluk fra servant og toalett i henhold til TEK10.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Litt slakt fall mot sluk fra servant og toalett.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

-Ingen synlig membran bak servant, kun panel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på valgt løsning av membran i våtsonen til vask.
-Konsekvens av manglende eller feilaktig utført membran i våtsoner har stor risiko for fuktskader som kan involvere råte og muggsopp i vegger/gulv og kan føre til kostbare reparasjonskostnader.

Tilstandsrapport



Våtsoner på våtrom.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant og vaskekum, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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



Naturlig ventilering.



Tett ved dør for tilluft.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak servant. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.
NB: Måleverdiene er i grenseland på anbefalte verdier i vegg. Dette kommer trolig av fuktopptrekk fra grunnen som nevnt under punktet `rom under terreng`.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot vaskerom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning fra 2001 med nye profilerte fronter fra 2022. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og nyere innredning med liten servant.
Varmekilde er panelovn.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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



Toalettrom.



Manglende tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar
Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, med unntak av noe rør i rør (plast) på vaskerom i kjeller (2017).

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Eldre rørføringer av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar
Det er avløpsrør av plast i boligen.

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Luft til luft varmepumpe

Kommentar

Boligen har luft til luft varmepumpe fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.



Tilkobling bereder.

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.

Kommentar

Det er åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er i hovedsak fra 1977 med unntak av at det ble drenert opp igjen på østsiden av boligen i 1994.

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

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Eier opplyser om at det ble en sprekk i muren på hobbyrom (mot øst) i kjeller rundt 1994 pga. press fra en større stein ved tele i bakken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det ble gravd opp og steinen ble fjernet, samtidig som masser og dreneringen ble byttet ut på denne siden av boligen.
Eier har pusset over sprekken i muren og det har ikke vært sprekk i muren siden utbedringen.



Hobbyrom i kjeller.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

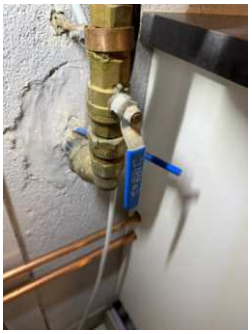
I følge eier har det tidligere vært brudd på avløpsledningen ut fra boligen som er utbedret. Det er usikkert hvor mye av strekket som er utbedret.

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

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.

Tilstandsrapport



Vanninntak på vaskerom.

Septiktank

Kommentar

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

Oljetank

Kommentar

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det mangler rekkverk på utvendig trapp ved inngangsparti.
-Det mangler håndløper på vegg ned til kjeller.
-Rekkverk er målt til ca 0.9m på veranda, dagens krav er 1.0m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-Konsekvens av manglende håndløper på innvendig trapp og manglende rekkverk på utvendig trapp er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.
-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.

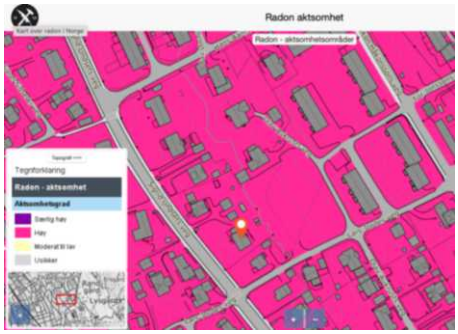
Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde.



Manglende rekkverk.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg.

Bygget er fundamentert på ringmur av betong og har gruslagt gulv innvendig.
Veggene er bygget med reisverk kledd med stående og noe liggende utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av enkle takstoler, kledd med rupanel og tekket med stålpanner.
Takrenner og blekk er av lakkert metall.
Garasjen er ikke isolert.
Det er montert elektrisk leddport og det er egen inngangsdør på veggen mot sør.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ny garasjeport med elektrisk motor.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

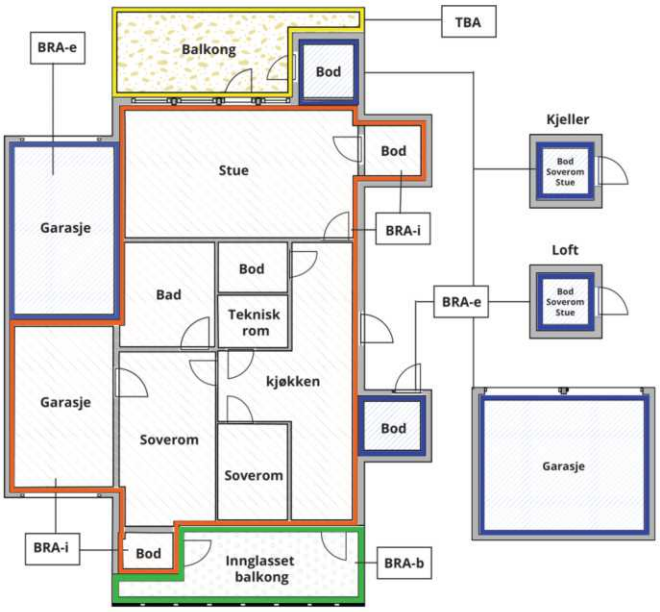
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	99		16	115	36
Kjeller	92			92	
SUM	**191**		**16**		**36**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Gang, hobbyrom, kjellerstue, sov/kontor, bod 1, bod 1, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Deler av kjelleren (mot vest) er beskrevet som disponibelt rom/brensel rom og er i dag innredet og i bruk som kontor og kjellerstue. Disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold i dag.

Status for bolig er:
Bolig- Tatt i 15.03.77
Tilbygg-Ferdigattest 20.11.2012 (veranda mot vest).
Ombygging- Ferdigattest 05.08.2014 (Innglasset veranda mot nord).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Status for bygg er: Tatt i bruk 22.01.1981.

-På tegningen er det tegnet inn en dør ved siden av garasjeporten, denne er ikke der i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Hans Erik Holmengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	51	81		0	1082.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sigrid Undsets veg 35

Hjemmelshaver
Holmengen Eva Torunn, Holmengen Hans Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Sigrid Undsets veg 35 som er ca 1 km opp og nord for Lillehammer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen 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
Gjenside	81372652			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.02.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.02.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1977. 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.
55260053

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Erik Holmengen	Eva Torunn Holmengen

Gateadresse
Sigrid Undsets veg 35

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618

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: 1977

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 48

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81372652

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260053

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovasjon av vaskerom 2017
Arbeid utført av	Ramsøy as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

Beskrivelse	mur noe presset inn av stein. Utbedret

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	Se boligmappa
Arbeid utført av	Eltera

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: 55260053

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret terrasse, nytt tak, takrenner nedløp m.m
Arbeid utført av	Mesnali bygg og blikk

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: 55260053

Tilleggskommentar

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: 55260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Holmengen	805f53d82d6388b9fdce0 b23dbb436b619c3da75	25.02.2026 14:37:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Holmengen	cabf2bc3d68a1c46274cc 5f93b2d831598c62f8c	25.02.2026 14:40:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260053

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Sigrid Undsets veg 35, 2618 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267018**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12835248**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 022 kWh**



Sigrid Undsets veg 35, 2618 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Sigrid Undsets veg 35, 2618 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 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 av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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.

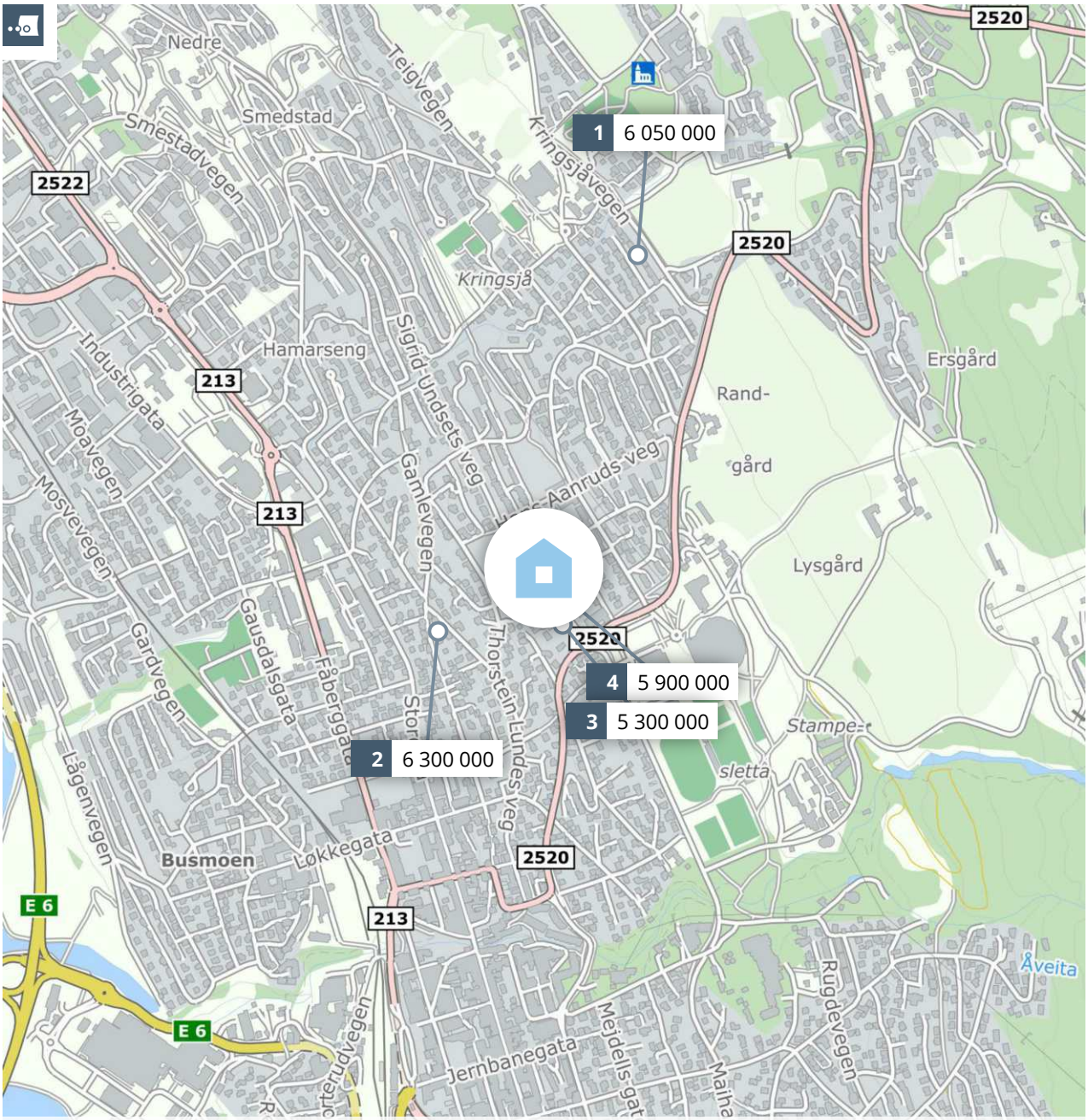
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

SIGRID UNDSETS VEG 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 02.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigrid Undsets veg 35, 2618 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 51 BNR 81 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HOLMEJORDET

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	34 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	173 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 083 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Halvdan Svartes veg 7 137 m² 1966 1 013 m² 5 sov	21.05.2025	5 000 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**44 161**
2	Gamlevegen 151 174 m² 1973 636 m² 4 sov	20.01.2026	5 800 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**36 207**
3	Sigrid Undsets veg 26 171 m² 1925 1 262 m² 3 sov	20.10.2021	4 700 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**30 994**
4	Sigrid Undsets veg 27 174 m² 1950 779 m² - sov	17.10.2022	6 540 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**33 908**

Sigrid Undsets veg 35 er en velholdt og innholdsrik enebolig i ett attraktivt område i Nordre Ål. Romslig uteplass på en flat og fin tomt. Eiendommen består av enebolig samt garasje.

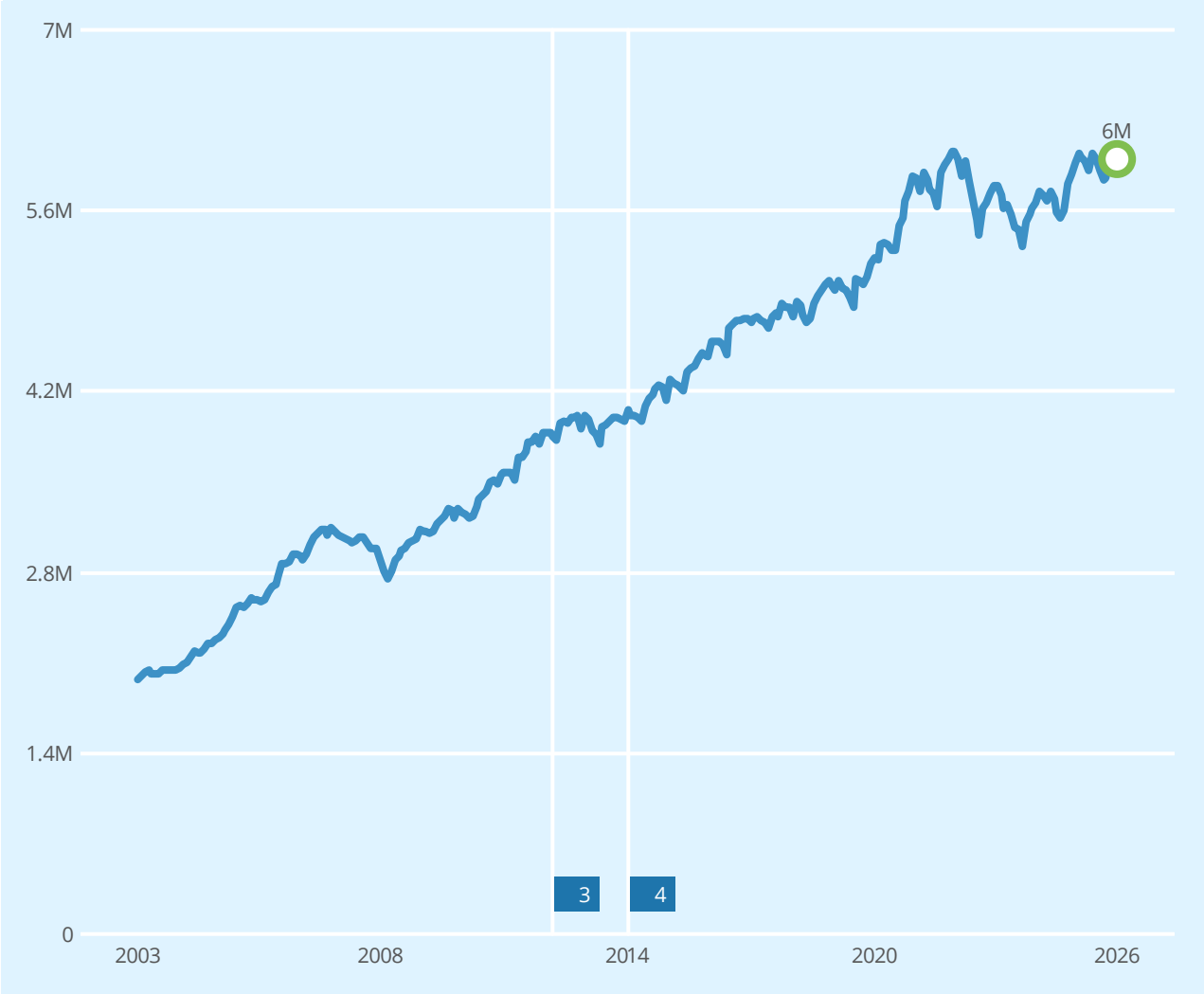
Boligen går over to plan.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Enebolig

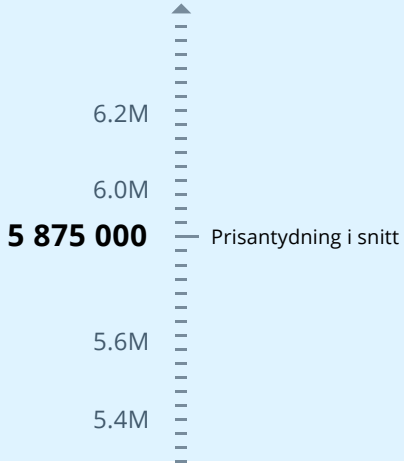
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2008		02.09.2008	-	1 427 732	-	1 427 732	5
29.01.2004		29.01.2004	-	350 000	-	350 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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

Eneboliger til salgs i 2618 LILLEHAMMER nå

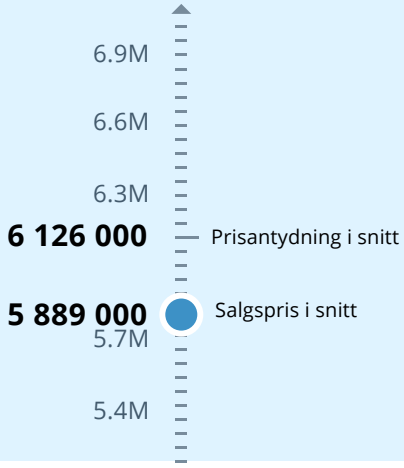
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i 2618 LILLEHAMMER siste 6 mnd

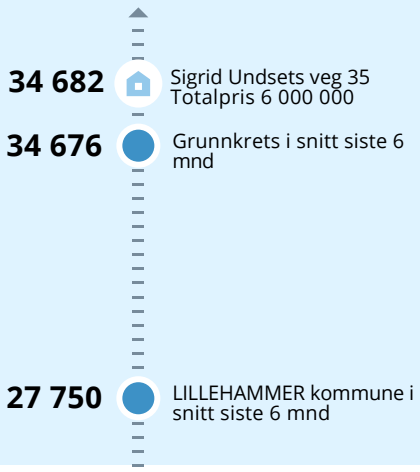
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser





Hans Holmengen
Sigrid Undsetsv. 35

2618 LILLEHAMMER

Dato:27.06.03
Vår ref.: PERROV 03/02816-005
Arkivkode: HEIGB 51/81
Løpenum: 03/011672
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST - NYBYGG TERASSE. Gnr./Bnr. 51/81

Tiltakshaver: Hans Holmengen

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 20.05.03.

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

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 0
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* :0
- *Eiendomsskatt m^2* :0

Med hilsen

Oddvar Johansen
Avdelingsleder

Per Arne Roverud

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Lillehammer kommune

Dato:28.10.2014
Vår ref.: KARSEN 14/4255-5
Arkivkode: HEIGB 51/81
Løpenum: 14/22120
Deres ref:

Eva og Hans Holmengen
Sigrid Undsets veg 35

2618 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST FOR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT
Vedrørende: INNGLASSING VERANDA
Adresse: Sigrid Undsets veg 35, Gnr./Bnr.: 51/81

Tiltakshaver: Eva og Hans Holmengen

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

Arbeidets art:	Innglassing av deler av veranda	
Byggets art:	Enebolig	
Bygningsnummer i matrikkelen:	12835248	
Saksnummer for tillatelse:	14/4255-3	Dato: 05.08.14

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

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

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.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Lillehammer kommune

Eva og Hans Holmengen
Sigrid Undsetsv. 35

2618 LILLEHAMMER

Dato:20.11.2012
Vår ref.: TOVGAUKE
12/1578-3
Arkivkode: HEIGB 51/81
Løpenum: 12/24395
Deres ref:

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT OG FERDIGATTEST
Vedrørende TILBYGG VERANDA. Adr. Sigrid Undsetsveg 35, Gnr./Bnr. 51/81

Tiltakshaver: Eva og Hans Holmengen

Svar på søknad om tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2 "Mindre tiltak på bebygd eiendom" byggesaksforskriften (SAK) § 3-1, mottatt 01.03.2012.
Det vises for øvrig til telefonsamtale d.d. hvor det viser seg at etterspurt dokument jfr. foreløpig svar av 13.03.12 ble personlig levert i kommunen umiddelbart etter mottak av brevet. Kommunen beklager at dette dokumentet ikke er kommet frem til saksbehandler og vedtak er fattet med bakgrunn i dette.

Tiltaket består av veranda, med bebygd areal på 10 m^2. Tiltaket er registrert i matrikkelen på bygnings-nummer 12835248. Bruksarealet økes ikke.

Søknaden er vurdert, og er funnet tilfredsstillende etter lovens betingelser. Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere.

I medhold av plan- og bygningsloven kan tiltaket gjennomføres i samsvar med søknad.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

FERDIGATTEST
Tiltaket ble bekreftet ferdigstilt per telefon d.d. og det gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 samtidig ferdigattest for tiltaket.

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.

Med hilsen

Kari Senderud
Konstituert fagansvarlig

Tove S. Gaukerud
Saksbehandler

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51 Telefon: 61 05 05 00
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no

LILLEHAMMER KOMMUNE

BEREGNINGSGRUNNLAG/GEBYRER

I forbindelse med tillatelse gitt 20.11.12 Gnr./Bnr.51/81,Saksnr. *TOVGAUKE 12/1578-3*

Saken gjelder utvidelse av veranda

REGNINGSADRESSE:

Eva og Hans Holmengen
Sigrid Undsetsv. 35

2618 LILLEHAMMER

Det som legges til grunn for beregningen av behandlingsgebyret i byggesaken er kommunens gebyrregulativ for Areal og Miljø vedtatt med hjemmel i Plan og bygningsloven, Pbl §33-1.I tillegg, er bruksareal (BRA) for bruksenheten og for åpnet overbygget areal, beregnet ut fra reglene i NS 3940 (Norsk Standard)

GEBYRER	
➢ *for byggesaksbehandling jfr. gebyrregulativ*	**Kr 1.550,-**

Med hilsen

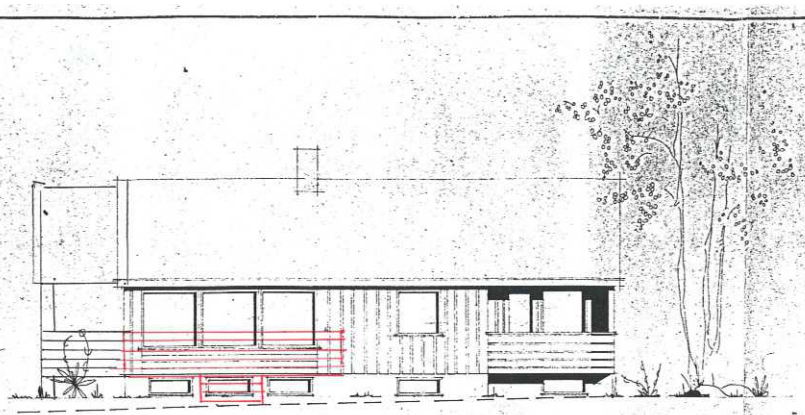
Tove S. Gaukerud
Saksbehandler

ARE AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51 Telefon: 61 05 05 00
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no

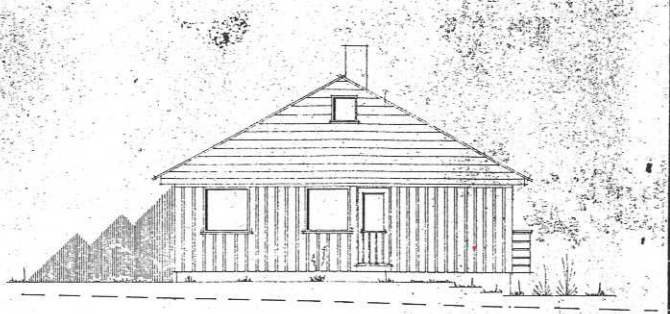
Dokid: 12011736 (121578-1)
Tegninger

TYPE 48

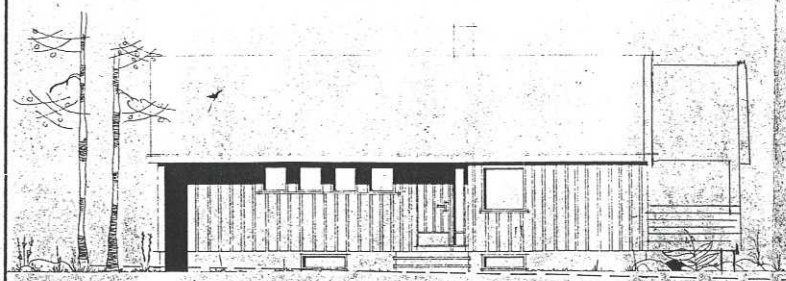
4



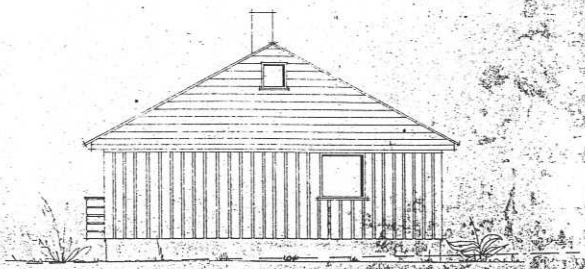
FASADE (C) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (B) MOT

NATURLIG TERRENG

PLANERT TERRENG

DETALJERT
1039/2
15.03.76
2 REV.

12/1578

REV. 2 L. 6.71

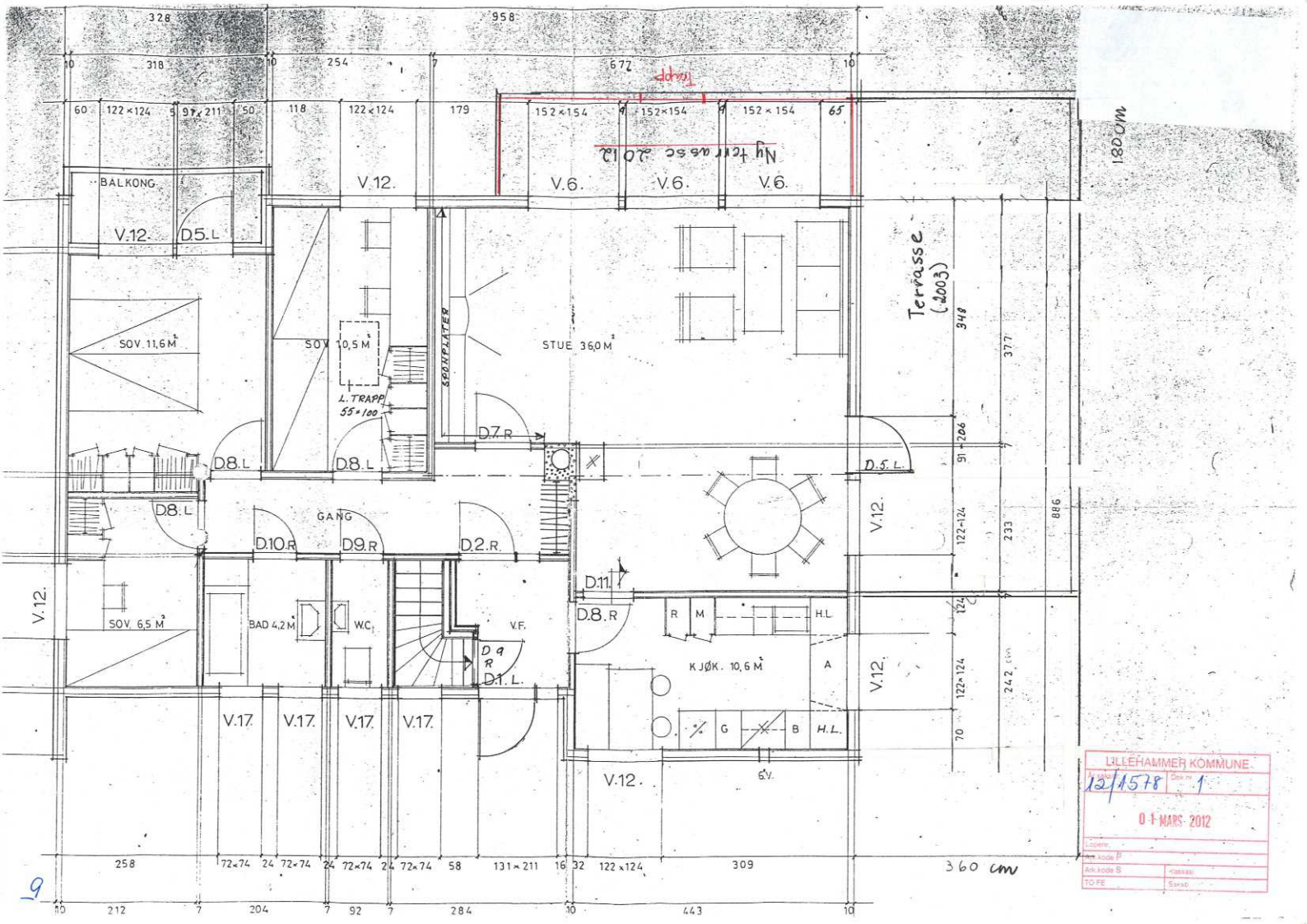
BRØDRENE FJOGSTAD
SANDNES

M: 1:100

BYGGHERRE: HANS HOLMENGEN

TEGN. NR. B-10-592/2

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-6-1912 og lov nr. 2 av 12-5-1961



LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr. 12/1578 Dok.nr. 1
01 MARS 2012
Løpenr.
Ark.kode B
Ark.kode S
TO FE
Klasse(r)
Sekstl.

9

Dokid: 12011735 (12/1578-1)
Situasjonskart

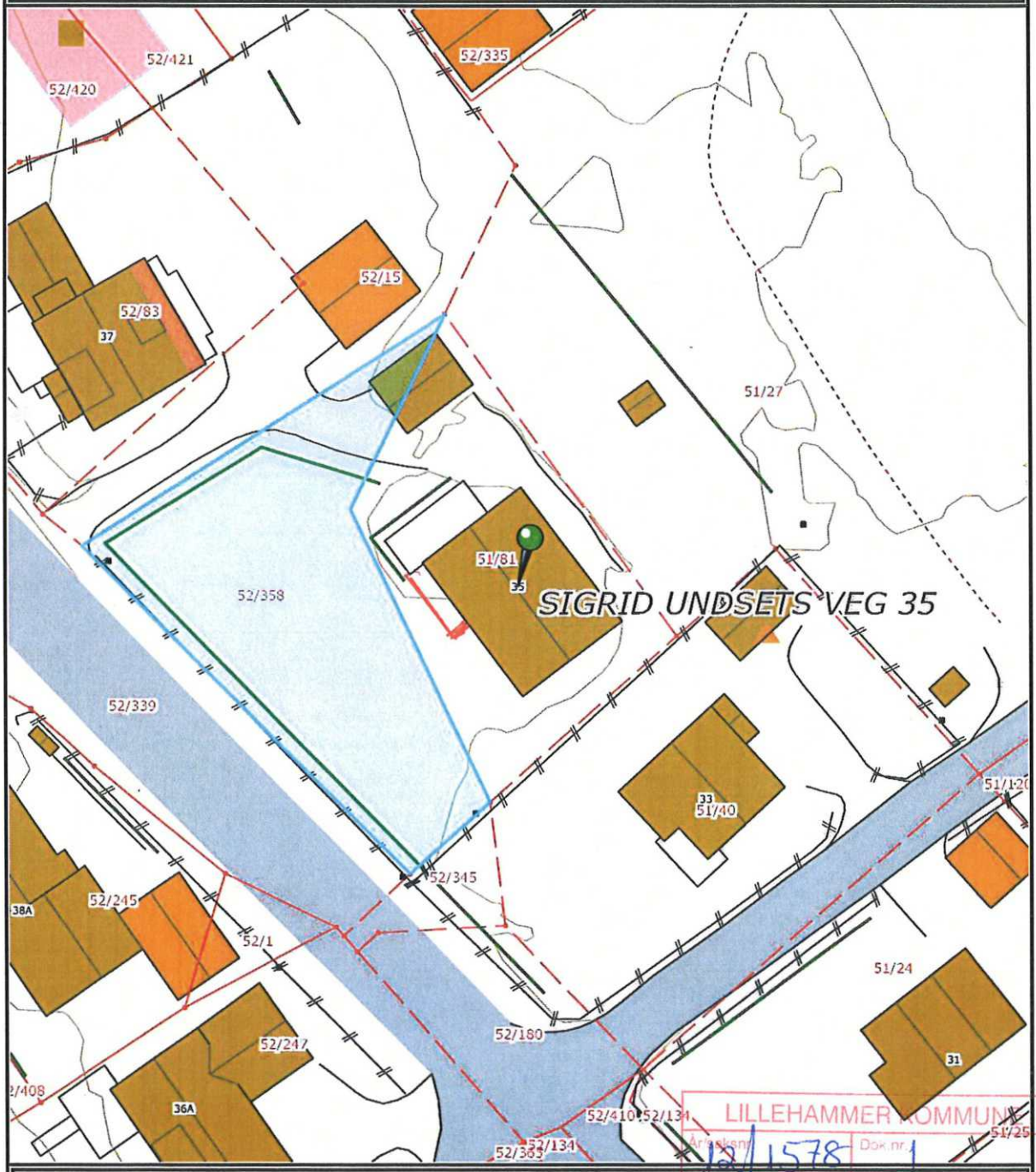
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	HOLMENGEN HANS ERIK, SIGRID UNDSETS VEG 35, 2618 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 25/11-2011 Sign:

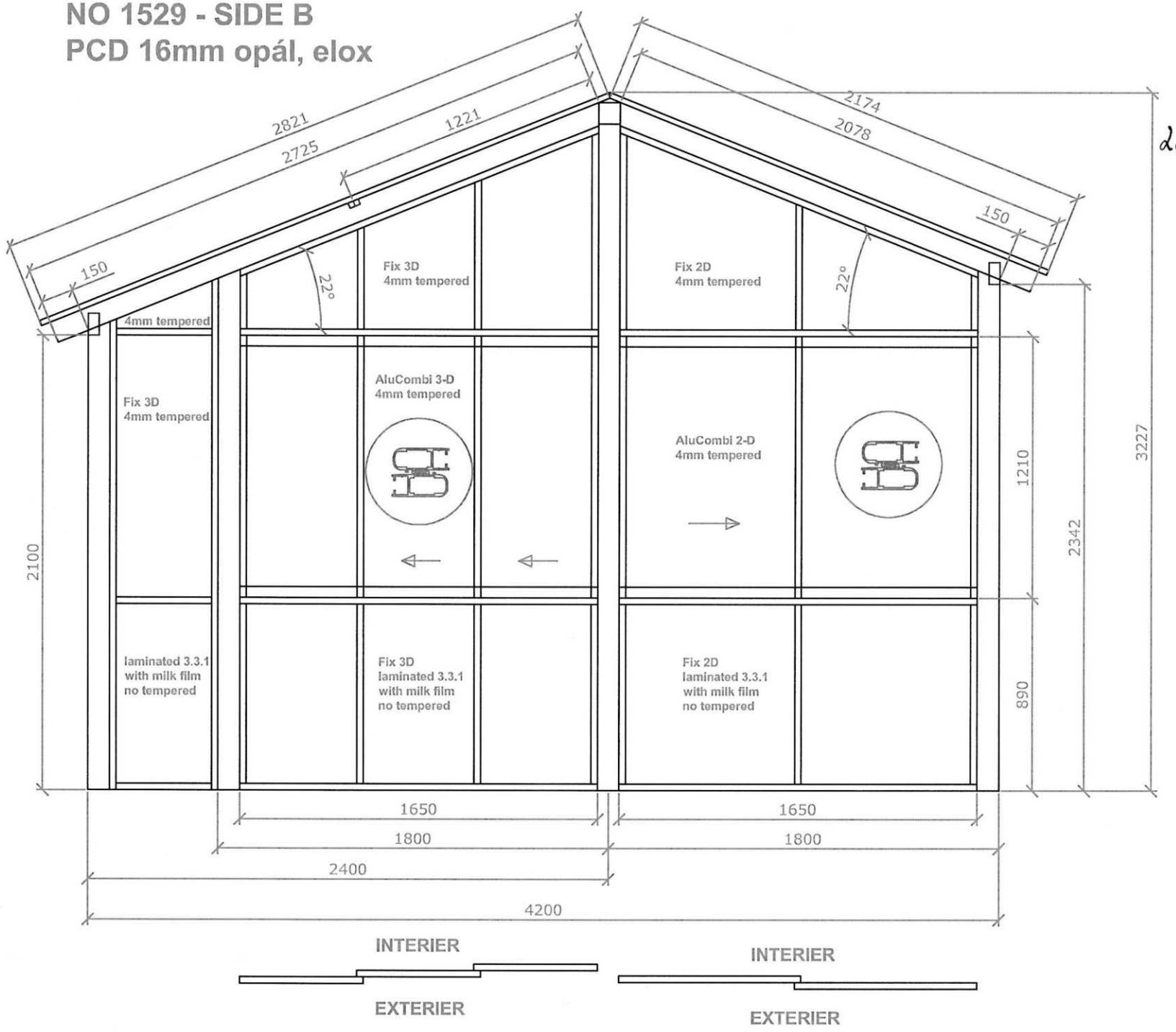
Målestokk 1:500



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

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivkode: 12/1578 Dok.nr.: 1
01 MARS 2012
Løpenr.:
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TO FE | Saksb

NO 1529 - SIDE B
PCD 16mm opál, elox

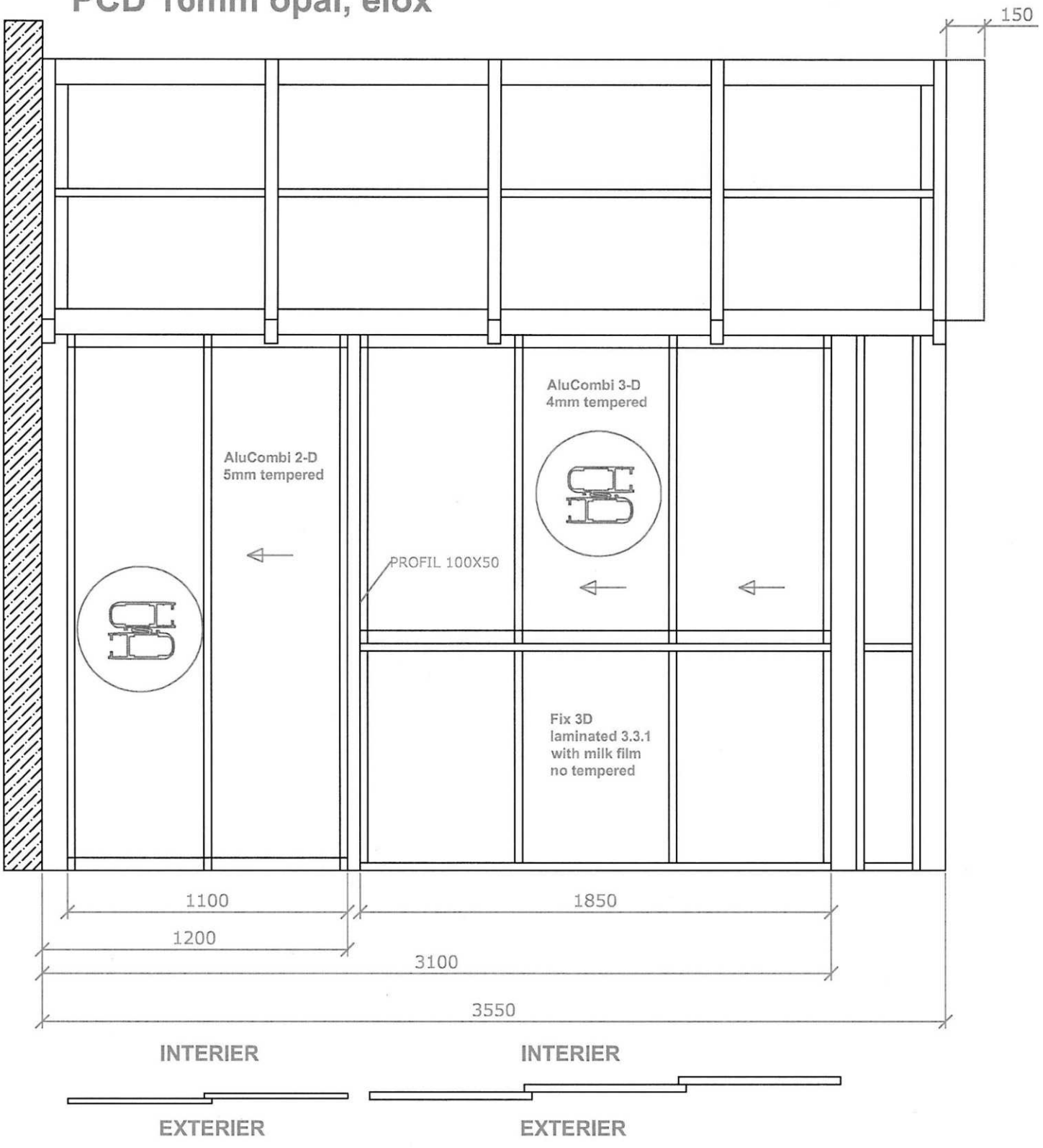


1

22° lilling tak

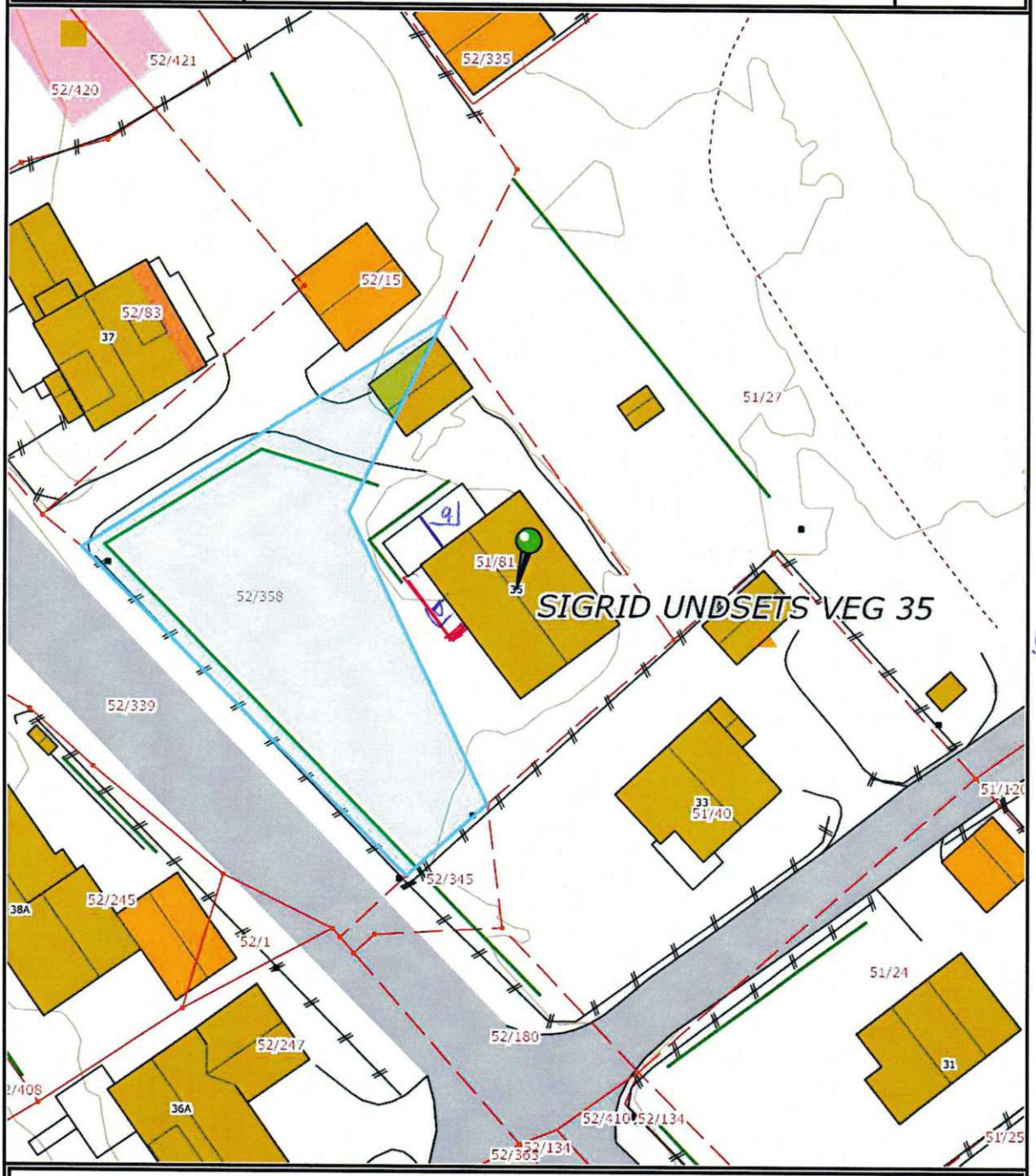
2

NO 1529 - SIDE A
PCD 16mm opál, elox



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	HOLMENGEN HANS ERIK, SIGRID UNDSETS VEG 35, 2618 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 25/11-2011 Sign:			Målestokk 1:500

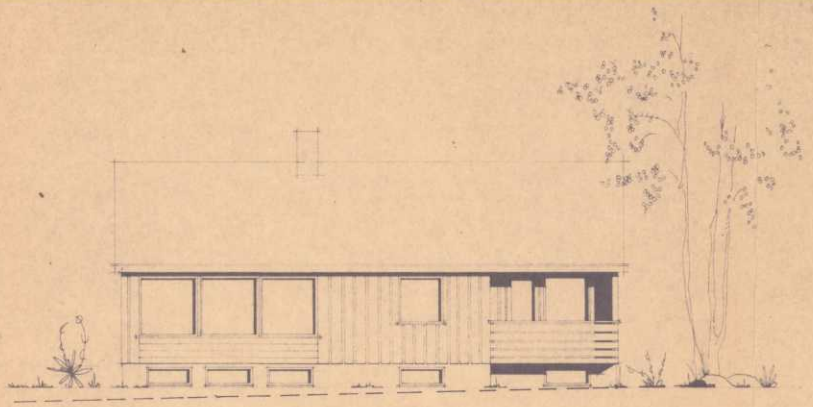


9] Inn-glassing 2014

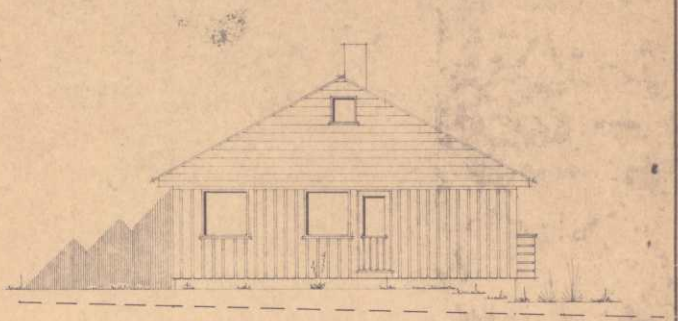
b] Ny veranda 2012

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.

TYPE 48.

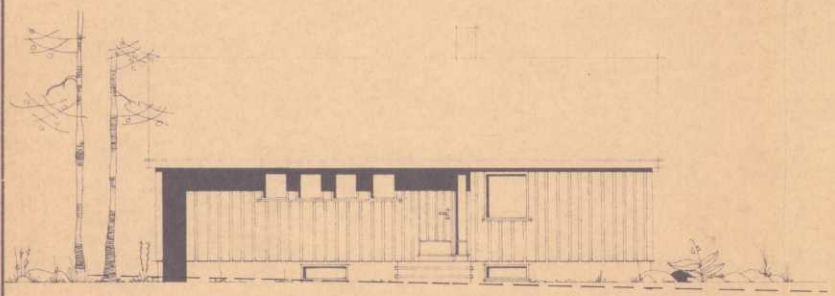


FASADE (C) MOT

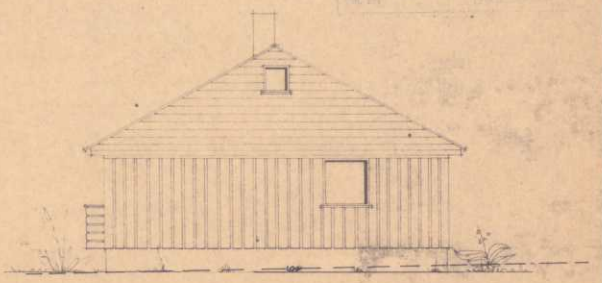


FASADE (D) MOT

1039/71
GB 76 X
B52 /



FASADE (A) MOT



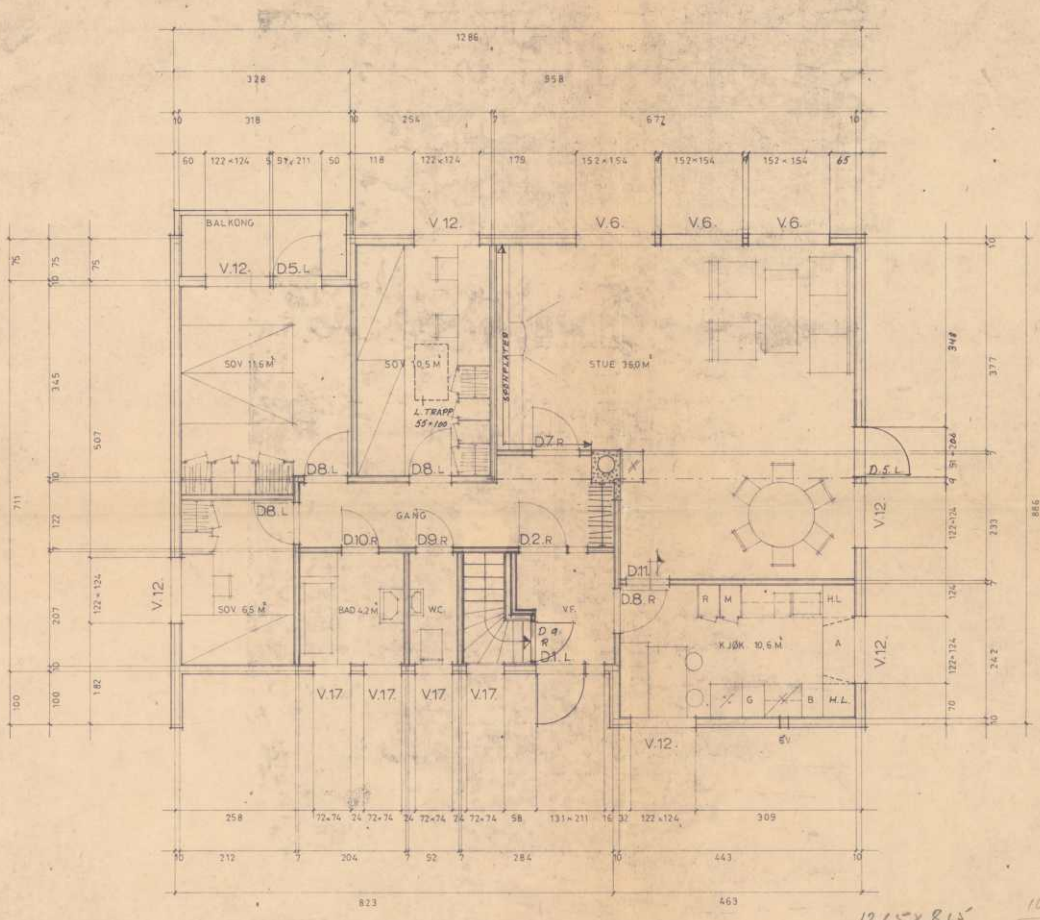
FASADE (B) MOT

——— NATURLIG TERRENG
——— PLANERT TERRENG.

REV. 21.6.71

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES B.O	M: 1:100 11. 2. 71.	BYGGHERRE: HANS HOLMENGEN TEGN. NR. B-10-592.2



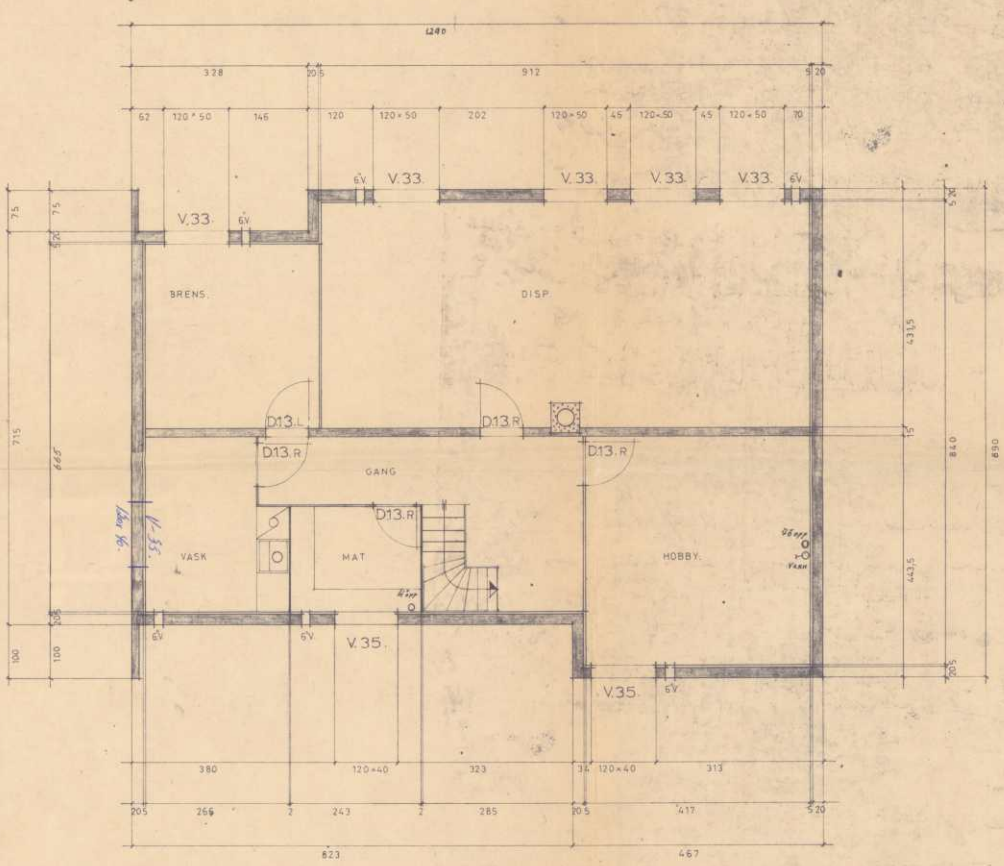
MÅLSETTING AV VEGGER, DØRER OG VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET!

PLAN 1. ETASJE

BLAD NR. 1.

TYPE 48.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S BANDHUS	M: 1:50	BYGGHERRE: HANS HOLMENGEN	
A.T	11.2.71	TEGN. NR.: A-10-592.1	



FØR STØPING KONF. DØR OG VINDUSSKJEMA!

PLAN KJELLER.

BLAD NR. 2.

TYPE 48.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse jfr. lov nr. 11 av 3-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE HJORTLAND A.S
SANDNES

1:50

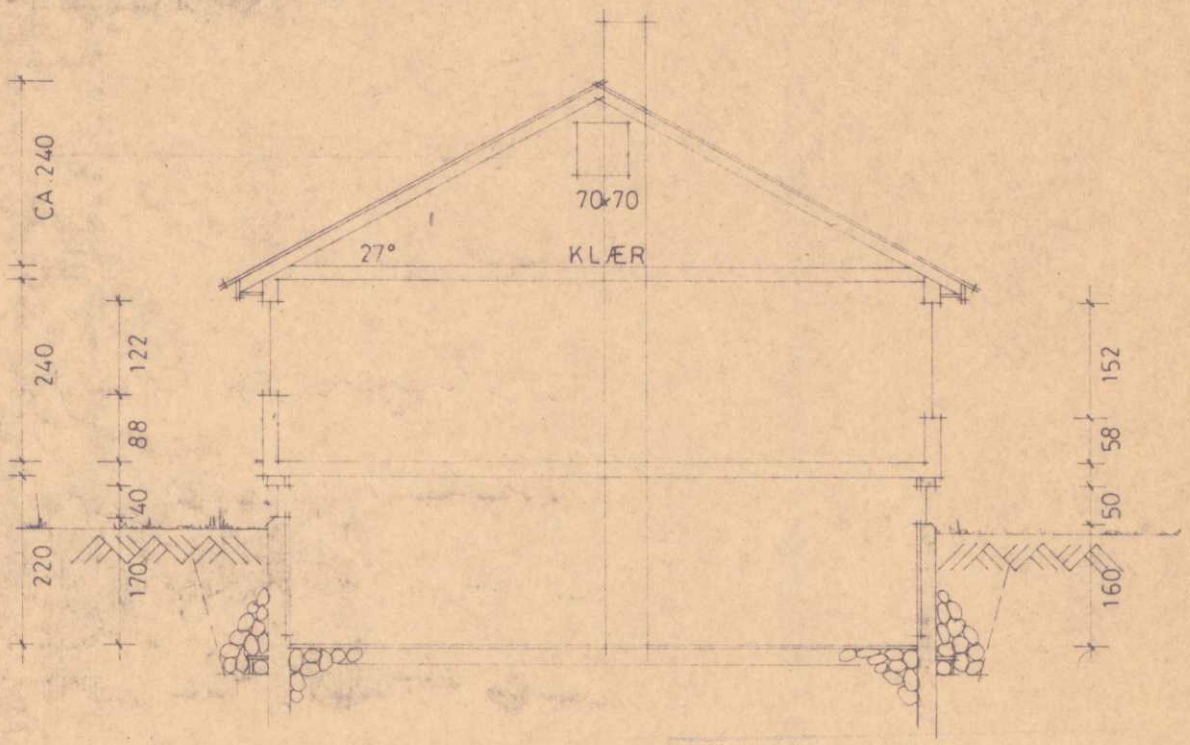
STØRRELSE:

HANS HOLMEN

TEGN. NR.:

11.2.71

TYPE 48.



TVERRSNITT.

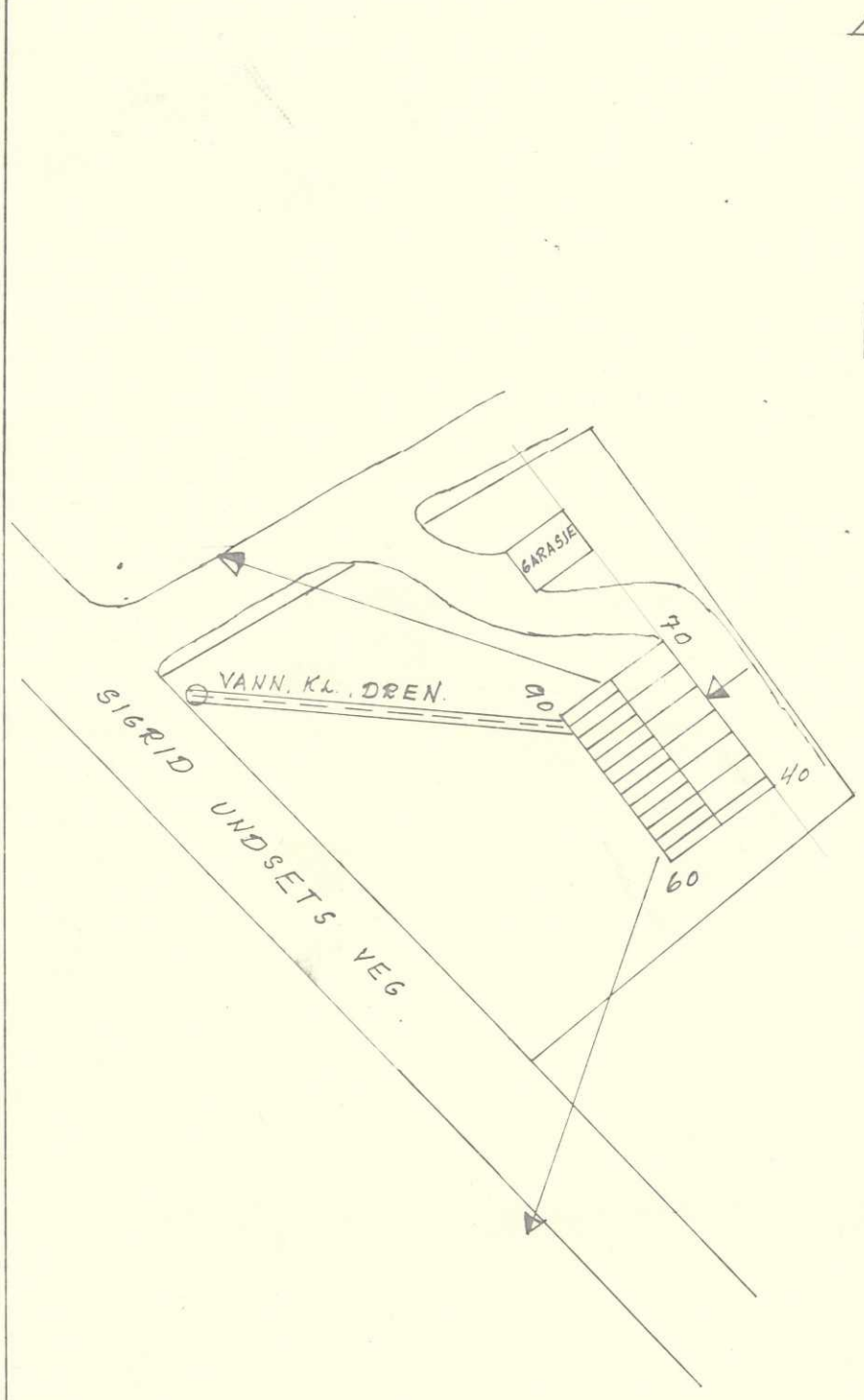
DE TEKNISKE ETATER
Saks nr. 1039/76
Dato 15. 03. 76
Ark. nr B 52/
Gnr. Bnr.

1. ETASJE		
1264 × 864		=109,20 M²
823 × 100	=8,23 M²	
328 × 075	=2,46 M²	
V.F 205 × 147	=3,01 M²	
V.F 100 × 040	=0,40 M²	
	=14,10 M²	=14,10 M²
NETTO LEIEAREAL		=95,10 M²

REV. 21.6.71

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES B.O.	M: 1:100 11. 2. 71	BYGGHERRE: HANS HOLMENGEN TEGN. NR. B-10-5921

...r. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

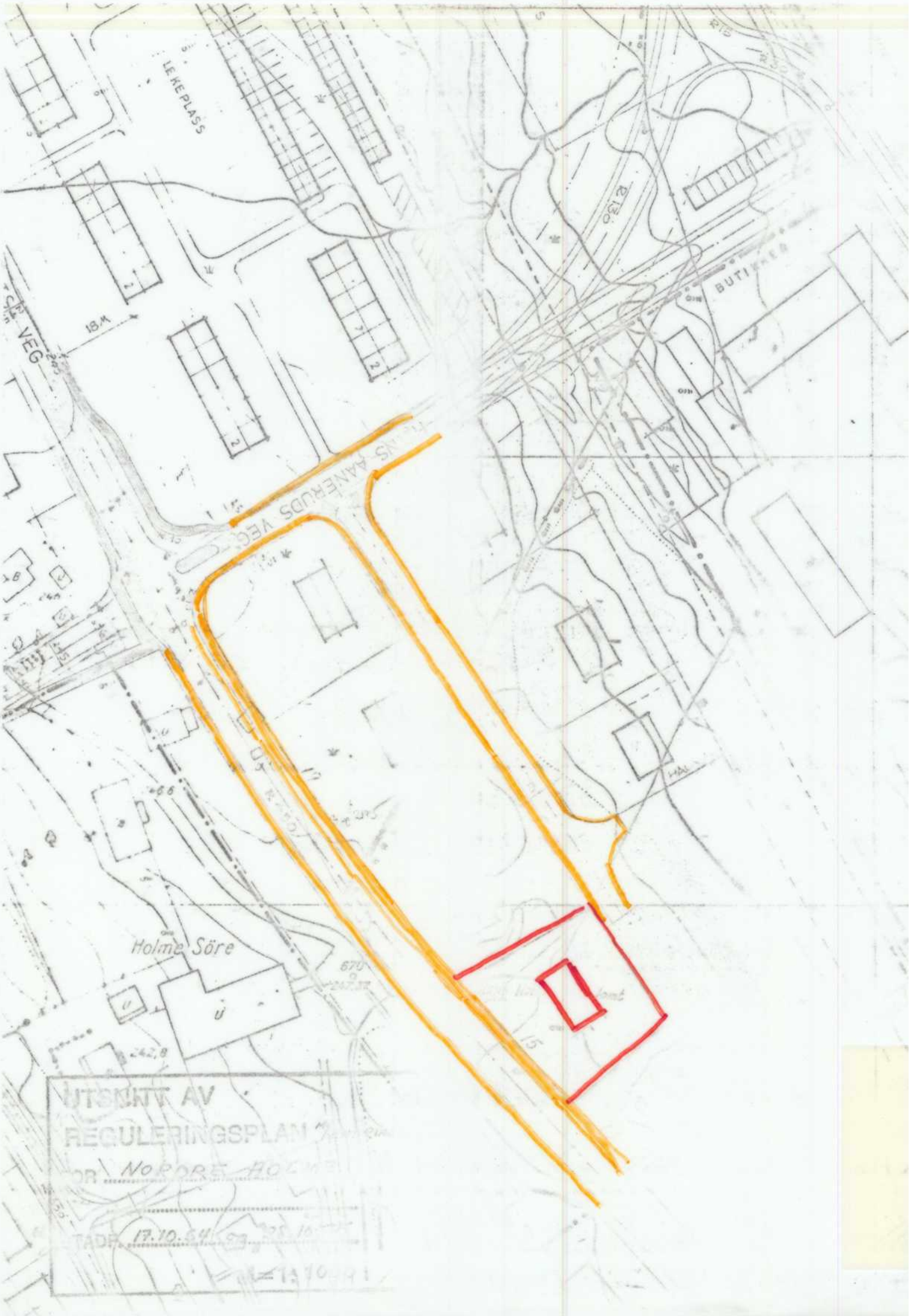


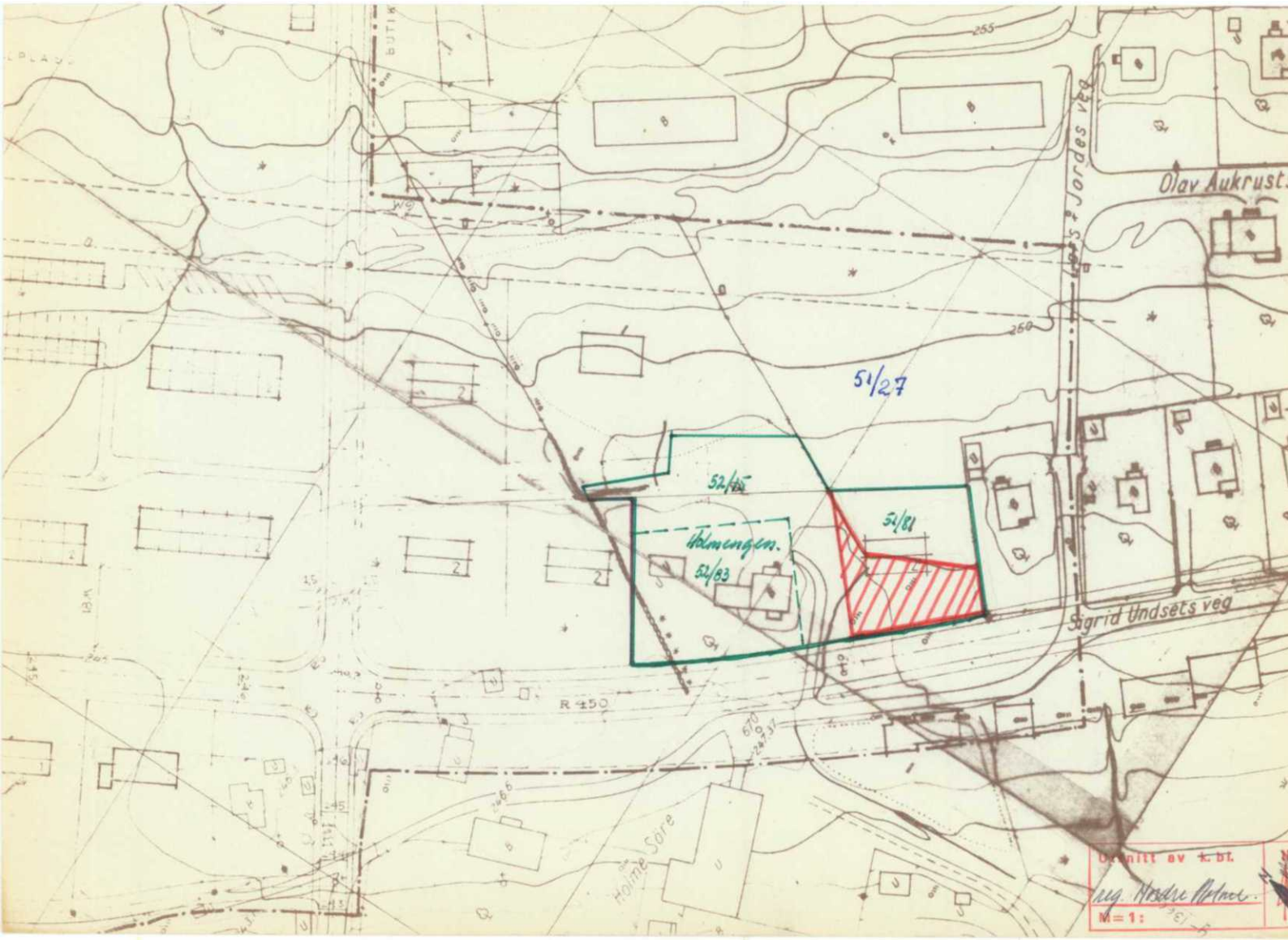
DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 1039/76
Dato 16. 03. 76
Ark. nr. B 52 /
Gnk. nr.

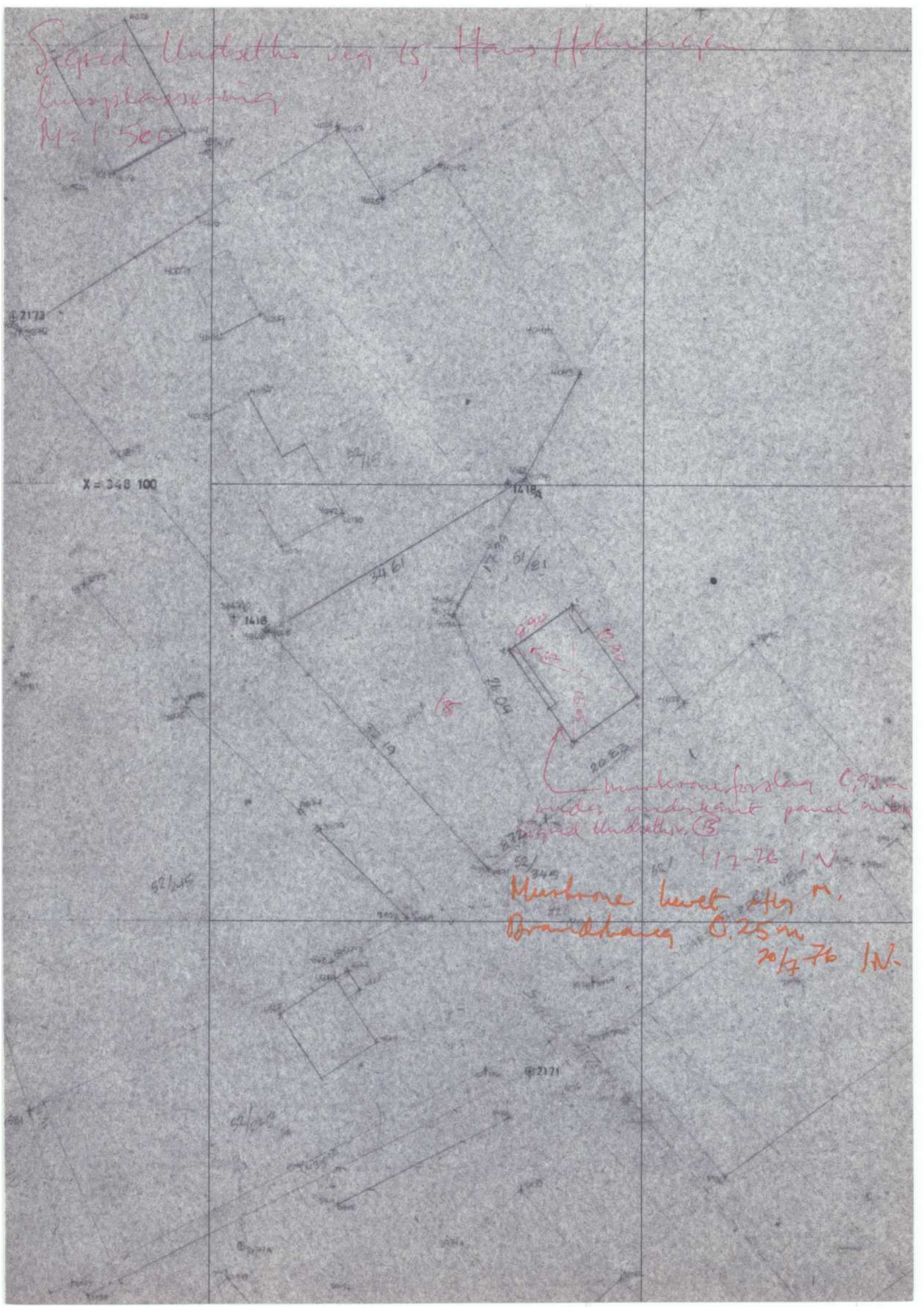
SITUASJONSPLAN FOR
HANS HOLMENGEN.
2600 LILLEHAMMER,
OVER TOMT PARSELL AV
G. NR 52, BR. NR 15.
2600 LILLEHAMMER.

M 1:500

TEGN. 2012-76 A.K.


LEKEPLASS
VEG
18.4
HANS AANERUDS VEG
BUTIKKER
Holme Söre
UTSNITT AV
REGULERINGSPLAN
17.10.64


Olav Aukrust
Sigrid Undsets veg
51/27
52/85
52/83
Holmengen.
51/81
R 450
Holme Sore
Utsnitt av k. bl.
M = 1:


Sigtet Undsetha veg 15, Hans Holmsengen
Situasjonsplassering
M: 1:500
X = 348 100
1418
2173
2171
Murkrone forslag 0,45 m
Sigtet Undsetha v. (B)
1/7-76 HN
Murkrone lavet efter m.
Brandskade 0.25 m
20/7 76 HN



REGULERINGSENDRINGER

FOR OMRÅDET

NORDRE HOLME

STADFESTET 17.10. 1964.

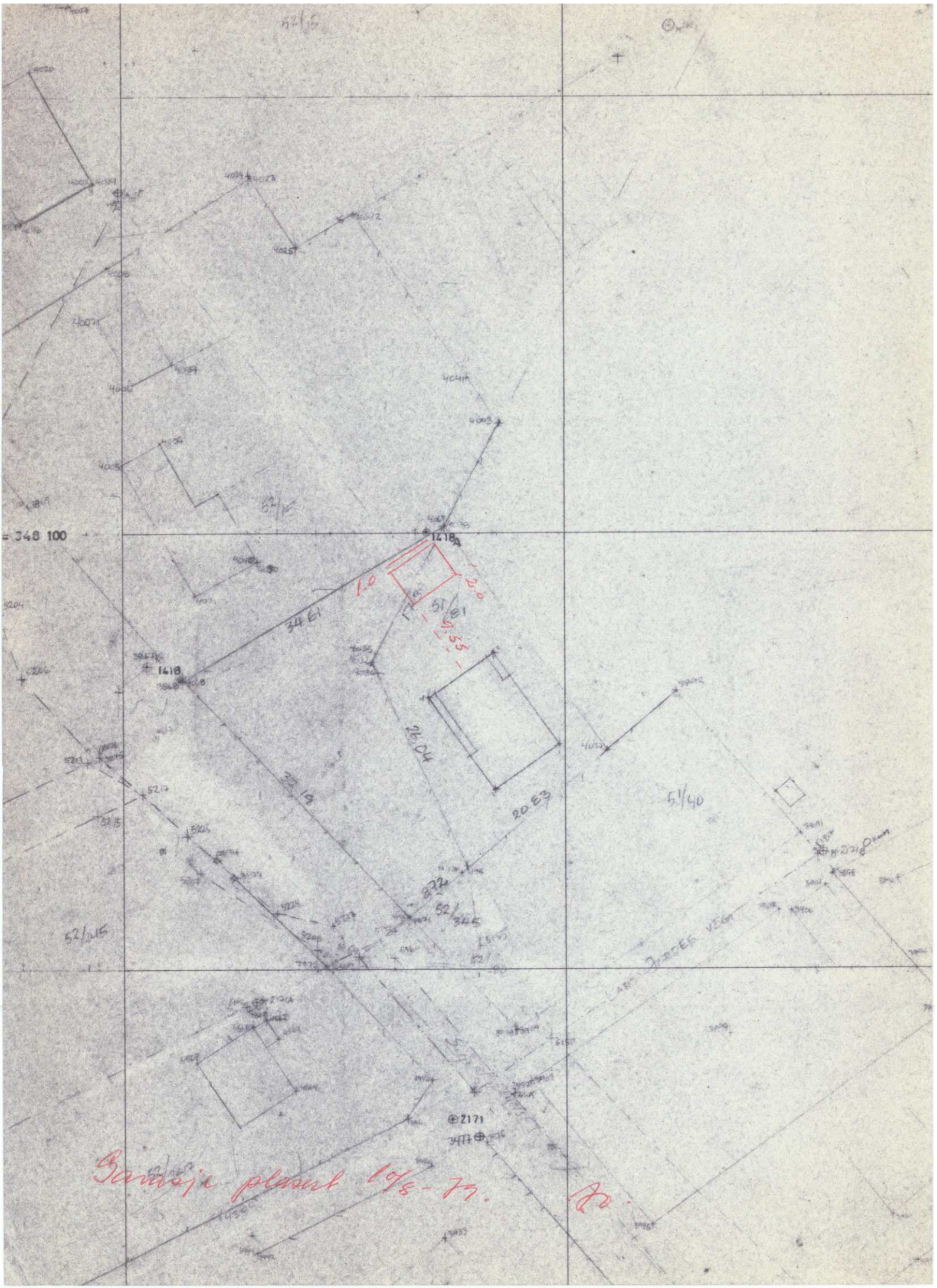
DATO:	BEHANDLING OG REVISJON:	TEGN.
10.3.70.	FORSLAG DIV. REG. ENDRINGER	O. R.
3.7.70.	VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET	J.E.G.
5.7.70.	UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	J.E.G.
14.12.70.	DIVERSE ENDRINGER	J.E.G.
14.12.70.	VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET	J.E.G.
16.12.70.	UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	J.E.G.
12.2.71.	ENDRINGER SLUTTGEN. AV BYGN. RÅDET	J.E.G.
13.12.72.	TIDLIGERE VEDTAK OPPRETTSHOLDES	J.E.G.
19.12.73.	OVERSENDES TEKNISK RÅDMANN	J.E.G.
13.6.74.	DIVERSE ENDRINGER	K.T.
19.6.74.	VEDTATT AV BYGN. RÅDET UT TIL OFF. ETTERS.	J.E.G.
21.10.74.	SLUTTBEHANDLET I BYGN. RÅDET	J.E.G.

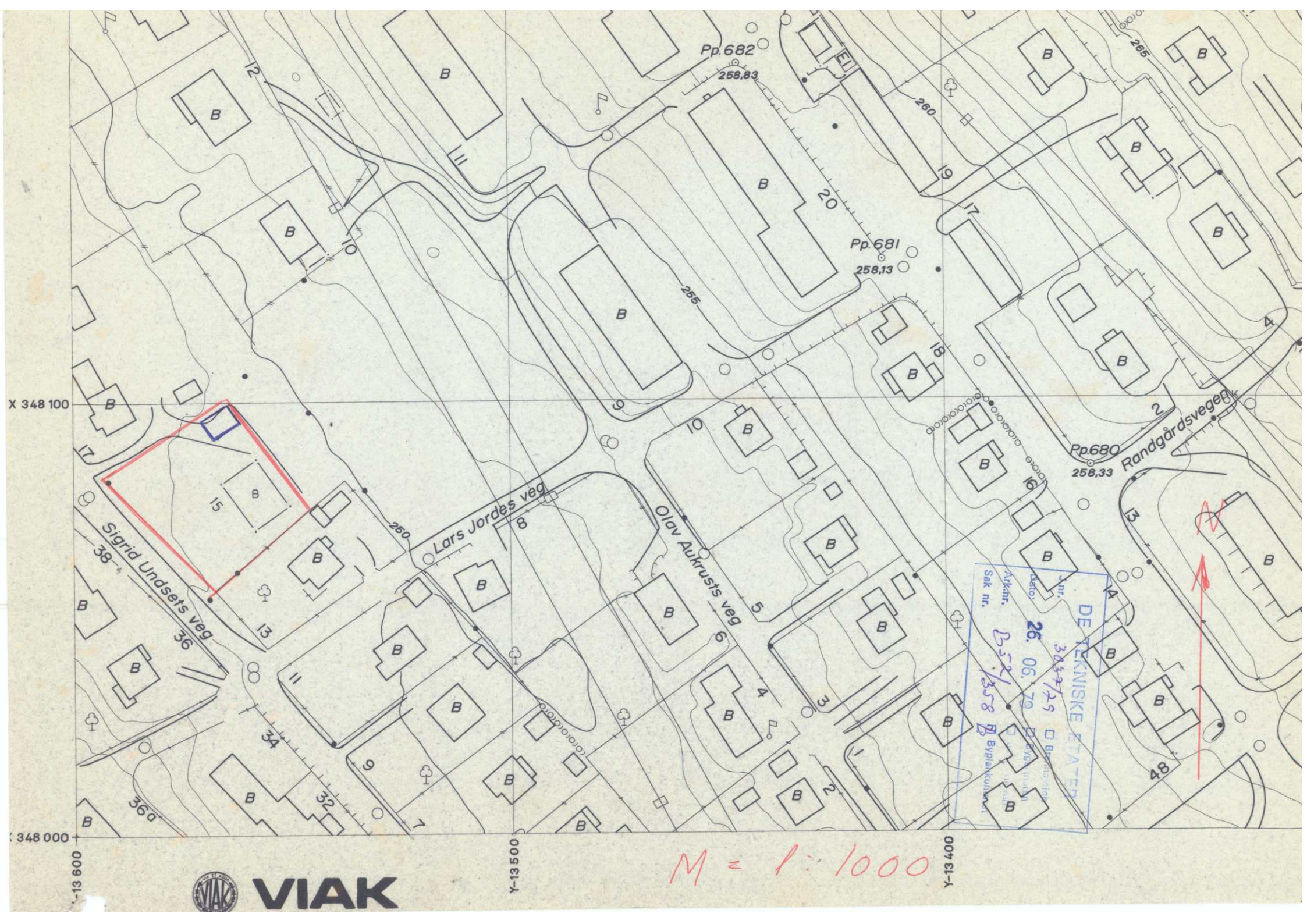
- OFFENTLIG/PRIVAT VEI (KJØREBANE)
- AREAL FOR GANGVEI (FORTAU)
- OFFENTLIG FRIAREAL
- PRIVAT FELLESAREAL (LEKEPLASS)
- BOLIGBEBYGGELSE
- AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE
- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- REGULERINGSGRENSE

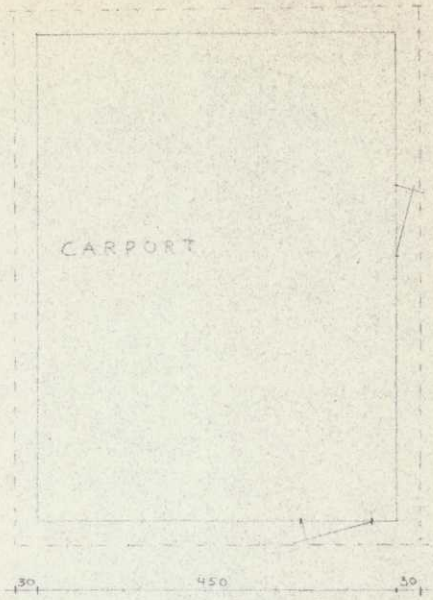
MÅLESTOKK = 1:1000

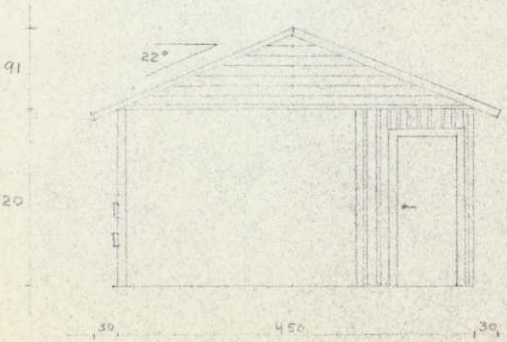
N

REGULERINGSSJEFEN I LILLEHAMMER
DEN 6.1.75.

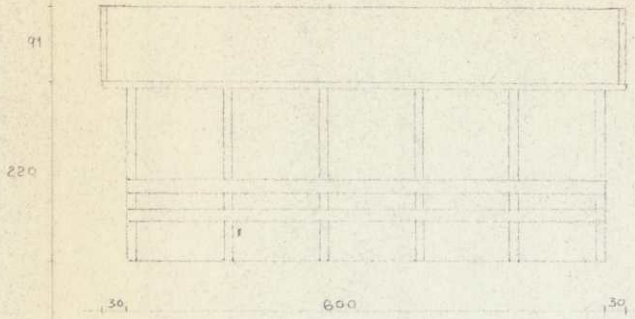

= 348 100
1418
1.0
2.0
34.61
1.55
26.04
20.83
51/40
52/345
Garaža - plasti 10/8 - 77.


Pp.682
258,83
Pp.681
258,13
Pp.680
258,33
Randgårdsvegen
Lars Jordes veg
Olav Aukrusts veg
Sigrid Undsets veg
X 348 100
X 348 000
Y-13 600
Y-13 500
Y-13 400
M = 1:1000
VIAK
DE TEKNISKE ETATER
Arkivnr.
Sak nr.
Dato:
26. 06. 79

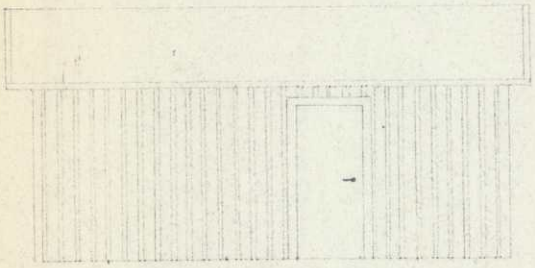




VEST



NORD



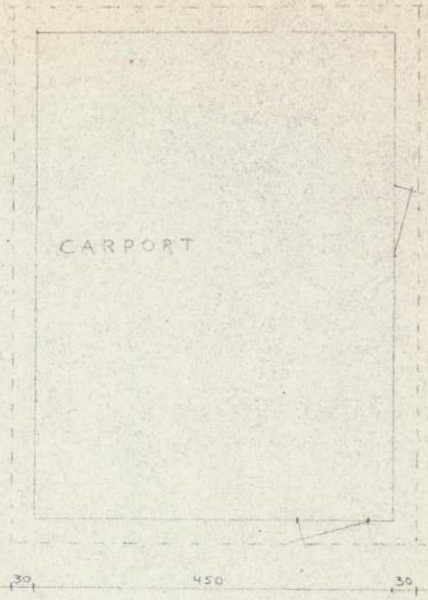
SYD

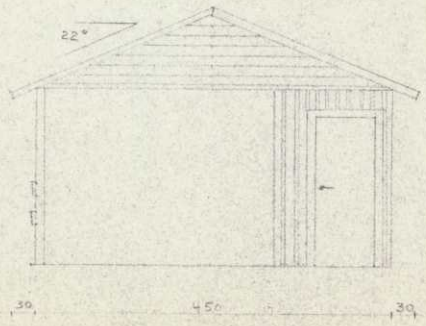
DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 3037/79
Dato: 26. 05. 79
Ark.nr. B52/358
Sak nr.
Byplankontoret

MÅL 1:50

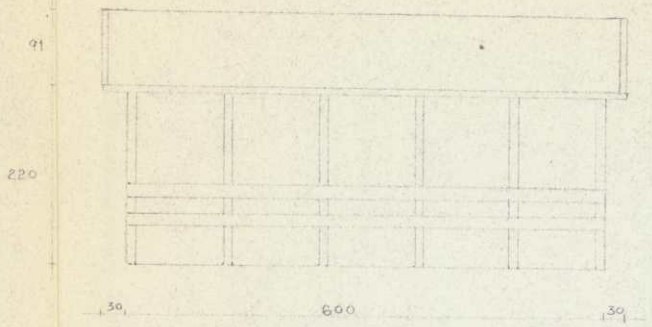
CARPORT

HANS HOLMENGEN, LNHR

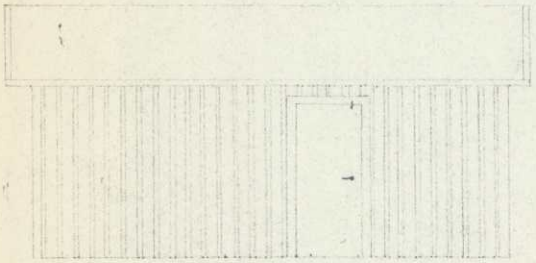




VEST



NORD



SYD

DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 3032/79
Dato: 26. 06. 79
Ark.nr. B 52/358
Sak nr.
Byplankontoret

MÅL 1:50

CARPORT

HANS HOLMENGEN, LNMR

BYGNINGSSJEFEN

Hans Holmengen
Ekromskogen 10 D

2600 LILLEHAMMER

RJ/UG 2652/76 9. juli 1976
B52/

BOLIG VED SIGRID UNDSETS VEG

Det vises til tidligere tilsendt utskrift av bygningsrådets møtebok, sak 149/76 vedrørende oppføring av en bolig på Deres tomt ved Sigrid Undsets veg.

Formannskapet har i møte den 28.6.76 gitt tillatelse til at Deres tomt får midlertidig atkomst fra Sigrid Undsets veg. Kopi av tek-
./. nisk rådmann's brev av 5.7.76 følger vedlagt til orientering.

Martin Bjørnevoll
bem.

R. Johansen

Henvendelser om saken rettes til:
R. Johansen

BYGNINGSSJEFEN

Advokatene Sandvig og Thue
Storgt. 56

2600 LILLEHAMMER

RJ/UG 2709/75 22. juli 1975
506.1

UTSKILLING AV PARSELL FOR HANS HOLMENGEN

Det vises til Deres brev av 13.6.75 vedrørende utskilling av en parsell av eiendommen "Holme nordre", gnr. 52 bnr. 15 i N. Ål.

Parsellen, som er på ca. 500 m^2, skal tillegges gnr. 51 bnr. 81, og vil sammen med denne utgjøre en byggetomt som skal overtas av Hans Holmengen.

Reguleringssjefen uttaler den 17.7.75:

> "En har intet å innvende mot den omsøkte fradeling. Parsellen er en del av den på reguleringsplanen for Nordre Holme viste tomt.
> Til orientering vedlegges en kopi av "reguleringsendringer for området Nordre Holme", utarbeidet av reguleringssjefen, datert 6.1.75, og vedtatt av kommunestyret 3.7.75. Det er her vist atkomstveg fra Hans Aanerudsveg til bla. den ubebygde tomt."

Parsellen tillates utskilt og bebygd på følgende vilkår:

1. Parsellen må sammenføyes med gnr. 51 bnr. 81 til et bruksnummer.

2. Tomtens arrondering avgjøres av reguleringssjefen.

3. Reguleringsbestemmelsene for området må følges.

4. Tomten må tilknyttes offentlig vann- og kloakknett.

   Bygningsrådet gjør oppmerksom på at det vil bli avkrevet en viss refusjonsandel for veg, vann og kloakk. Størrelsen av beløpet vil bli fastsatt av formannskapet.

5. Tomten må få atkomst fra Hans Aaneruds veg slik som forutsatt i "reguleringsendringer for området Nordre Holme", vedtatt av kommunestyret den 3.7.75. Kopi av reguleringsendringene følger vedlagt.

./.

6. Før noen bygge- og/eller gravingsarbeide påbegynnes må vanlig byggemelding innleveres til og godkjennes av bygningsrådet. Anmeldelsestegningene skal også vise garasjeplassering.

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

H. T. Mysen
kst.

R. Johansen

Henvendelser om saken rettes til:
R. Johansen

Returneres til:

Skjøte[1)]

REGISTRERT
18 JUN 1991
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR: 4203

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0501	Lillehammer	52	15 83 312			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ Bolig-eiendom B ☐ Fritids-eiendom F ☐ Forretning/kontor V ☐ Industri I ☐ Landbruk L ☐ Off. vei K ☐ Annet A

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

2. Kjøpesum

Kr 400.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

Kr 720.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4)]	Navn	Ideell andel
211221 [redacted]	Per Holmengen	

Doknr: 4203 Tinglyst: 18.06.1991 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4)]	Navn	Ideell andel
080452 [redacted]	Sissel Dagfinrud	1/2
210549 [redacted]	Odd Dagfinrud	1/2

6. Særskilte avtaler[5)]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Solveig og Per Holmengen skal ha livsvarig vederlagsfri borett til leiligheten i 2. etasje samt fellesareal m.v.
2. Eier av eiendommen gnr. 52 bnr. 358 og gnr. 51 bnr. 81 i Lillehammer skal ha veirett over denne eiendommen for nødvendig atkomst til sin eiendom.
3. Ved salg til andre enn livsarvinger skal Eva og Hans Holmengen ha forkjøpsrett til takst.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

De nærmere forhold vedrørende overdragelsen er regulert i særskilt avtale av 28. juni 1990.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[ ] Jeg/vi er ugift(e) [X] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Lillehammer, den 12. mai 1991

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Holmengen

Per Holmengen

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ADVOKAT M.N.A.
LORENTZ STAVRUM
Storgt. 89, 2600 Lillehammer
Tlf. 062-57900

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Holmengen

Solveig Holmengen

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ADVOKAT M.N.A.
LORENTZ STAVRUM
Storgt. 89, 2600 Lillehammer
Tlf. 062-57900

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kplm. kr. 60,- kass. kvv, 4/12-72

Dagbok nr. 9661 - 4 DES. 1972
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede Lillehammer kommune v/ordføreren bortfester herved for bestandig til Per Holmengen, født 21. desember 1921, (nedenfor benevnt festeren) sin tomteparsell, gnr. 51, bnr. 81, i Lillehammer. Tomteparsellen har en størrelse på 508,2 m2 i henhold til kart- og oppmålingsforretning av 15. september 1971, tinglyst den 10. desember 1971.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festeavgiften som hviler på tomten ifølge festekontrakt av 21. august 1956, tinglyst den 25. august 1956, f.t. kr. 210,- pr. dekar pr. år, skal av festeren ukrevet betales til kemneren i Lillehammer halvårlig etterskuddsvis hvert års 14. april og 14. oktober inntil videre med kr. 53,36 hver gang. Grunnavgiften begynner å løpe fra den 1. januar 1972 og skal betales første gang den 14. april 1972. Til sikkerhet for rett betaling av grunnavgiften har innehaveren av grunnavgiftsrettigheten, jfr. den foran nevnte festekontrakt, første prioritets pant i grunn med oppførendes bygninger dog slik at forfallen avgift bare er prioritert for ett år og at tomten alene hefter for den forholdsmessige andel av avgiften beregnet etter tomtens bruttoareal ifølge kartforretning.
2. Foruten grunnavgiften skal festeren betale et engangsbeløp stort kr. 5.996,76, som innfestingssum til kemneren i Lillehammer mot utlevering av denne festekontrakt i undertegnet stand.
3. a. Kommunen har rett til ved gateopparbeidelse å ta de nødvendige skjæringer eller fyllinger inn på tomten for så vidt festeren for ikke foretrekker selv å oppføre nødvendig forstøtningsmur.
   b. Kommunen har rett til uten erstatning å føre fram over tomten vann- og kloakkledninger i den utstrekning vann- og kloakkplanene gjør det nødvendig for bebyggelse av tilstøtende arealer. Denne samme rett har kommunen for framføring av lysledninger i eller over grunnen.
   Denne rett for kommunen gjelder også ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, ombygging og utvidelse m.v. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å sette eiendommen istand igjen ved f.eks. opprydding, istandsetting av gjerder, plener og beplantninger m.v.
   c. Eiere eller festere av tilstøtende tomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten for derved å komme i forbindelse med de offentlige vann- og kloakkledninger. I tilfelle tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette

av byingeniøren i Lillehammer.
Mulig skade på hageanlegg m.v. ved gravinger erstattes av vedkommende eier eller fester som benytter ledningene etter minnelig overenskomst, eller hvis dette ikke oppnås, ved lovlig skjønn.

4. Kommunen skal fjerne den stein som er henlagt på tomteparsellen.
5. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med bortfestet således gebyr for kart- og oppmålingsforretning samt stempling og tinglysing av festekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 2-to- eksemplarer - ett for hver av partene.

Lillehammer, den 30. november 1972.

Som bortfester:
Lillehammer kommune
Magne Henriksen
ordfører

Som fester:
Per Holmengen

Vi bekrefter herved at ordfører Magne Henriksen og Per Holmengen har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Erling Gaukstad ..... Sylfest Skrinde .....

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigrid Undsets veg 35 2618 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	51
Bruksnummer:	81

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.02.2026 kl. 08:16
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TILL.TIL HOLMENGEN
Etableringsdato:	10.12.1971
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 81	1 082,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		241248	HOLMENGEN EVA TORUNN		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER	1 / 2
Hjemmelshaver		220949	HOLMENGEN HANS ERIK		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		241248	HOLMENGEN EVA TORUNN		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER	
Eier registrert hos Skatteetaten		220949	HOLMENGEN HANS ERIK		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6777617	578981		1 082,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 51/81 0501 - 51/81		
Sammenslåing av matrikkelenheter	04.04.2012	Tinglyst	04.04.2012	0501tom	29.03.2012
Sammenslåing	12/2126	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0501 - 52/358	-588,1	
		Mottaker	0501 - 51/81	588	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.12.1971				
Kart- og delingsforretning	M26-78	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0501 - 51/27	-508,2	
		Mottaker	0501 - 51/81	508,2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	26.01.2009			0501nyj	26.01.2009
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0501 - 52/341	0
Berørt	0501 - 52/358	0
Berørt	0501 - 52/420	0
Berørt	0501 - 51/27	0
Berørt	0501 - 51/81	0
Berørt	0501 - 52/15	0
Berørt	0501 - 52/83	0
Berørt	0501 - 52/267	0
Berørt	0501 - 52/313	0
Berørt	0501 - 52/335	0
Berørt	0501 - 52/339	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sigrid Undsets veg	5080	35						Nei
						Grunnkrets	0515	Holmejordet	
						Stemmekrets:	1	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070103	Nordre Ål	
				6777618	578992	Postnr.område:	2618	LILLEHAMMER	
						Tettsted:	1501	Lillehammer	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 835 248
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6777618 Øst: 578992
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	173	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	173			Tatt i bruk:	15.03.1977	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	89	0	89	0	0	0
K01	0	84	0	84	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5080 Sigrid Undsets veg 35	H0101	Bolig	173	4	Kjøkken	1	1	51/81
5080 Sigrid Undsets veg 35		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/81

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOLMENGEN HANS		SIGRID UNDSETSVEG 35

Bygningsnr: 12 835 248
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6777617 Øst: 578985
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.11.2012	
Bruksareal totalt:	0			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	20.11.2012	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5080 Sigrid Undsets veg 35		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/81

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	241248	HOLMENGEN EVA TORUNN		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER
Tiltakshaver	220949	HOLMENGEN HANS ERIK		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER

Bygningsnr: 12 835 248
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6777624 Øst: 578987
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.08.2014
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5080 Sigrid Undsets veg 35		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/81

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	220949	HOLMENGEN HANS ERIK		SIGRID UNDSETS VEG 35 2618 LILLEHAMMER

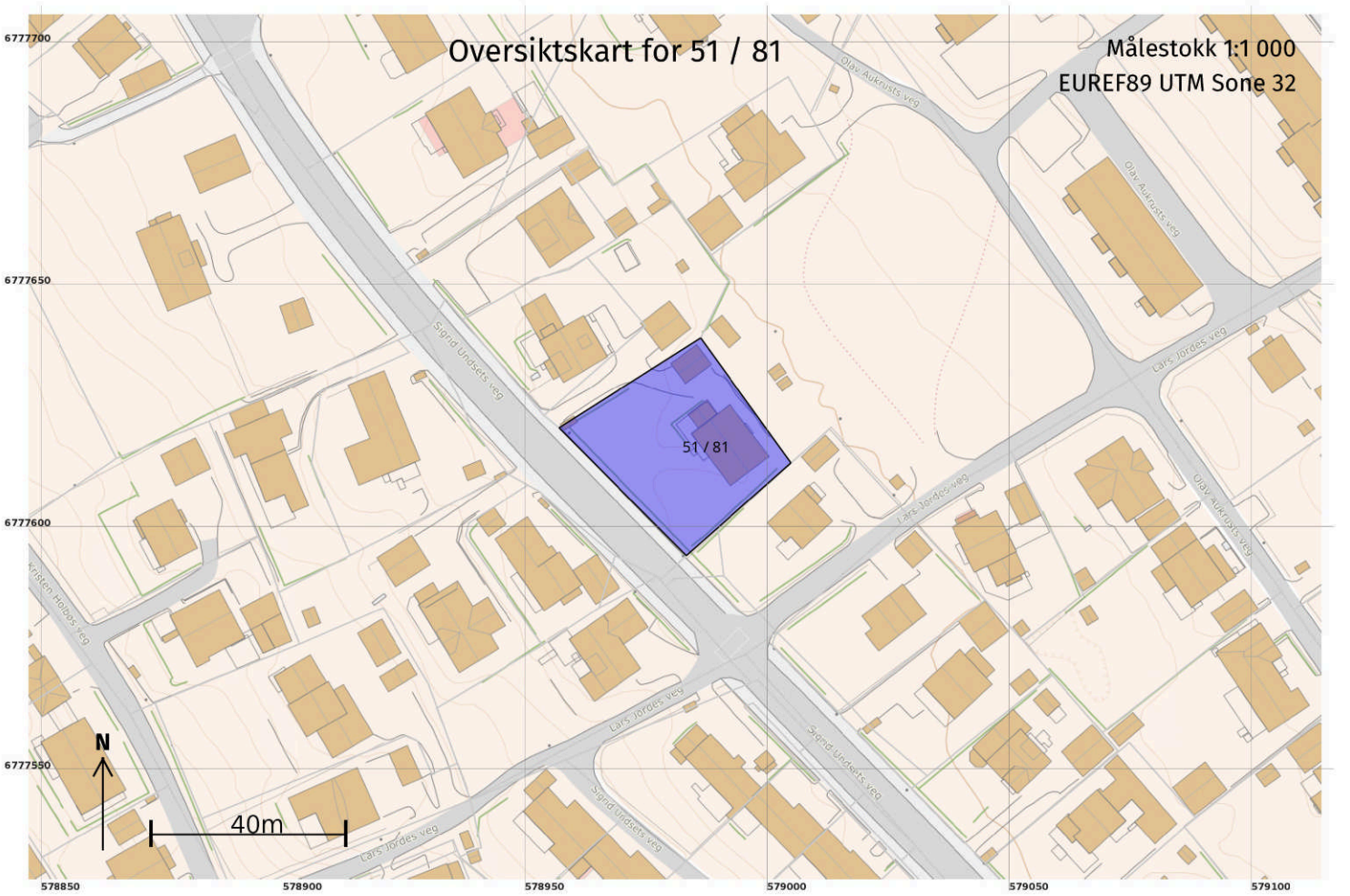
Bygningsnr:	14 634 983		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6777634	Øst: 578984	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:		22.01.1981
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

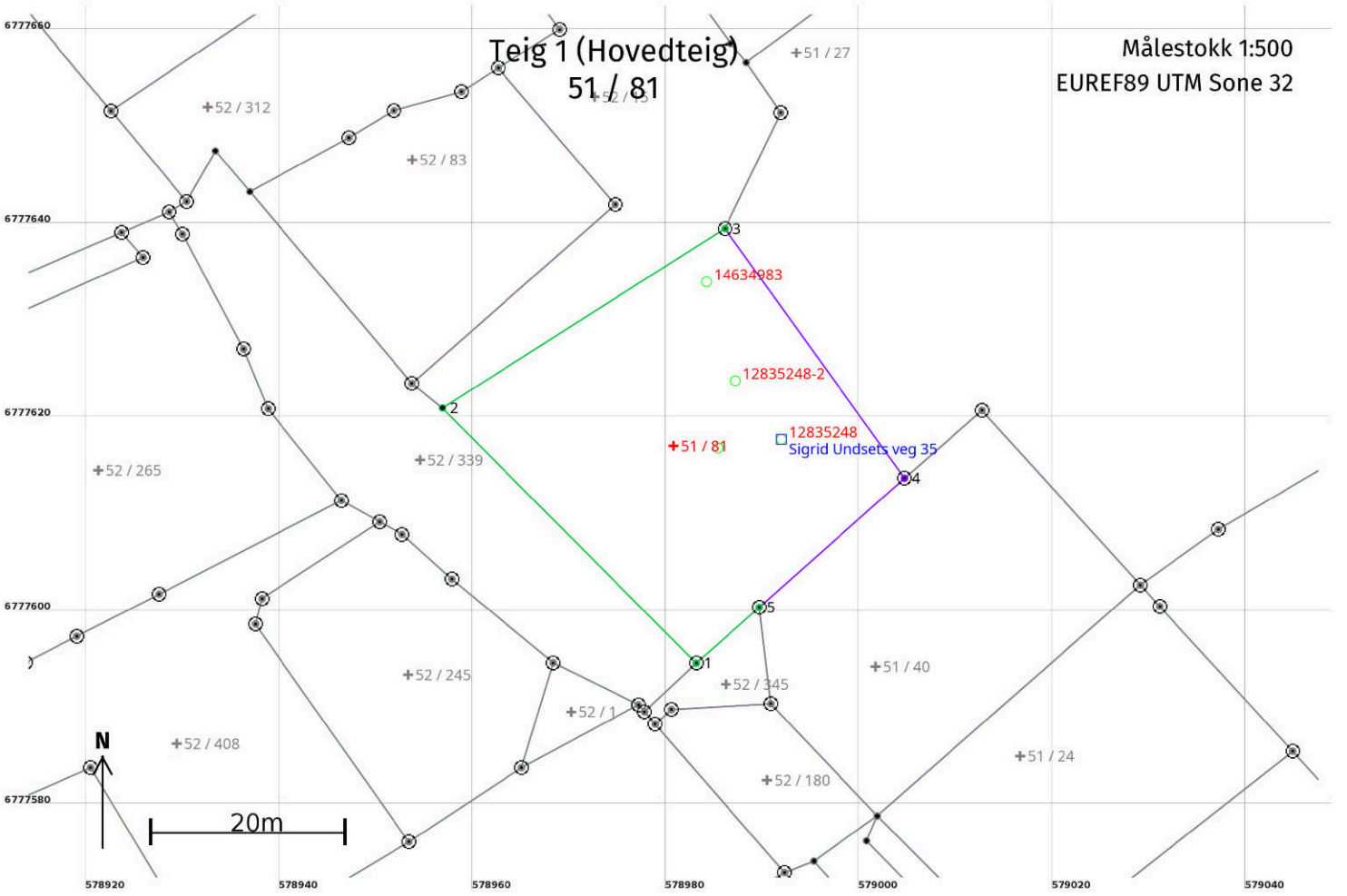
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/81


Oversiktskart for 51 / 81
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
51 / 81
N
40m
6777700
6777650
6777600
6777550
578850
578900
578950
579000
579050
579100
Sigrid Undsets veg
Lars Jordes veg
Olav Aukrusts veg
Kristen Holdos veg


Teig 1 (Hovedteig)
51 / 81
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+52 / 312
+52 / 83
+51 / 27
14634983
12835248-2
12835248
Sigrid Undsets veg 35
+51 / 81
+52 / 339
+52 / 265
+52 / 245
+52 / 345
+52 / 1
+51 / 40
+52 / 408
+52 / 180
+51 / 24
N
20m
6777660
6777640
6777620
6777600
6777580
578920
578940
578960
578980
579000
579020
579040

Areal og koordinater

Areal: 1 082,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6777617 **Øst:** 578981

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6777594,89	578983,18	37,18	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6777621,23	578956,94	34,59	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
3	6777639,76	578986,15	31,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6777613,99	579004,71	20,07	Offentlig godkjent grensemerke	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6777600,66	578989,70	8,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**51**	**81**	**0**	**0**	Grunneiendom	TILL.TIL HOLMENGEN	Ja	1082,6	508,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.12.1971	Nei	Nei	Nei			Nord: 6777617.325 Øst: 578980.825 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			51/81	0
Sammenslåing	04.04.2012	29.03.2012	12/2126	Avgiver	52/358	-588.1
				Mottaker	51/81	588
Annen forretningstype	26.01.2009	26.01.2009			52/83	0
					51/27	0
					52/335	0
					52/341	0
					52/339	0
					52/358	0
					52/15	0
					51/81	0
					52/267	0
					52/420	0
					52/313	0
Kart- og delingsforretning	10.12.1971		M26-78	Mottaker	51/81	508.2
				Avgiver	51/27	-508.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

12835248	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	173	0	173
12835248-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	0	0	0
12835248-2	Ombygging	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0
14634983	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	25	25

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sigrid Undsets veg	35			Nord: 6777618 Øst: 578992 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Nordre Ål Grunnkrets 515-Holmejordet Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2618-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer SKOLEKRETS 5-Nordre Ål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 26-78	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: SE OGSÅ 52/358

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1082,6	Nord: 6777617,3250973 Øst: 578980,82499608 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 81
Adresse: Sigrid Undsets veg 35, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55260053

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan-012 - NordreHolme
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Områdetype «Småhusbebyggelse i kvartaler». Hensynssoner som gjelder er ? H410 Krav vedrørende infrastruktur. Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for eiendommen er «Plan-012 - NordreHolme». Arealformål «Bolig». Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

012

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE HOLME I LILLEHAMMER

REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfesta av Kommunal- og arbeidsdepartementet: 17.10.64

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

a. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus og rekkehus uten innredet loft.

b. Tillatt antall etasjer samt møneretning er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m, for 1-etasjes hus 3,5 m.

c. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet på 1-etasjes hus tillate beboelse i underetasje innenfor rammen av vedtekt til bygningslovens § 104, pkt. 8. Gesimshøyden må da på denne siden ikke overstige 5,5 m.

d. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatensnivå.

§ 3

Over to tomter kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense uten brannvegg, når det samlede bebygde areal ikke overskrider 150 m .

§ 4

a. Bygningene skal utføres med sadeltak. Takvinkelen skal være 25 . Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 5

a. Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, barneanlegg, vaskerier, transformatorkiosker o.l.

b. Butikker tillates i alminnelighet ikke innredet i området, men kan godkjennes av bygningsrådet, dersom de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

§ 6

Uthus skal såvidt mulig plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

§ 7

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

b. På situasjonskart skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 8

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

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

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

e. På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, eller særlig kostbare å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.

§ 9

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

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

§ 10

a. Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye.

b. For rekkebebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 11

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

§ 12

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

§ 13

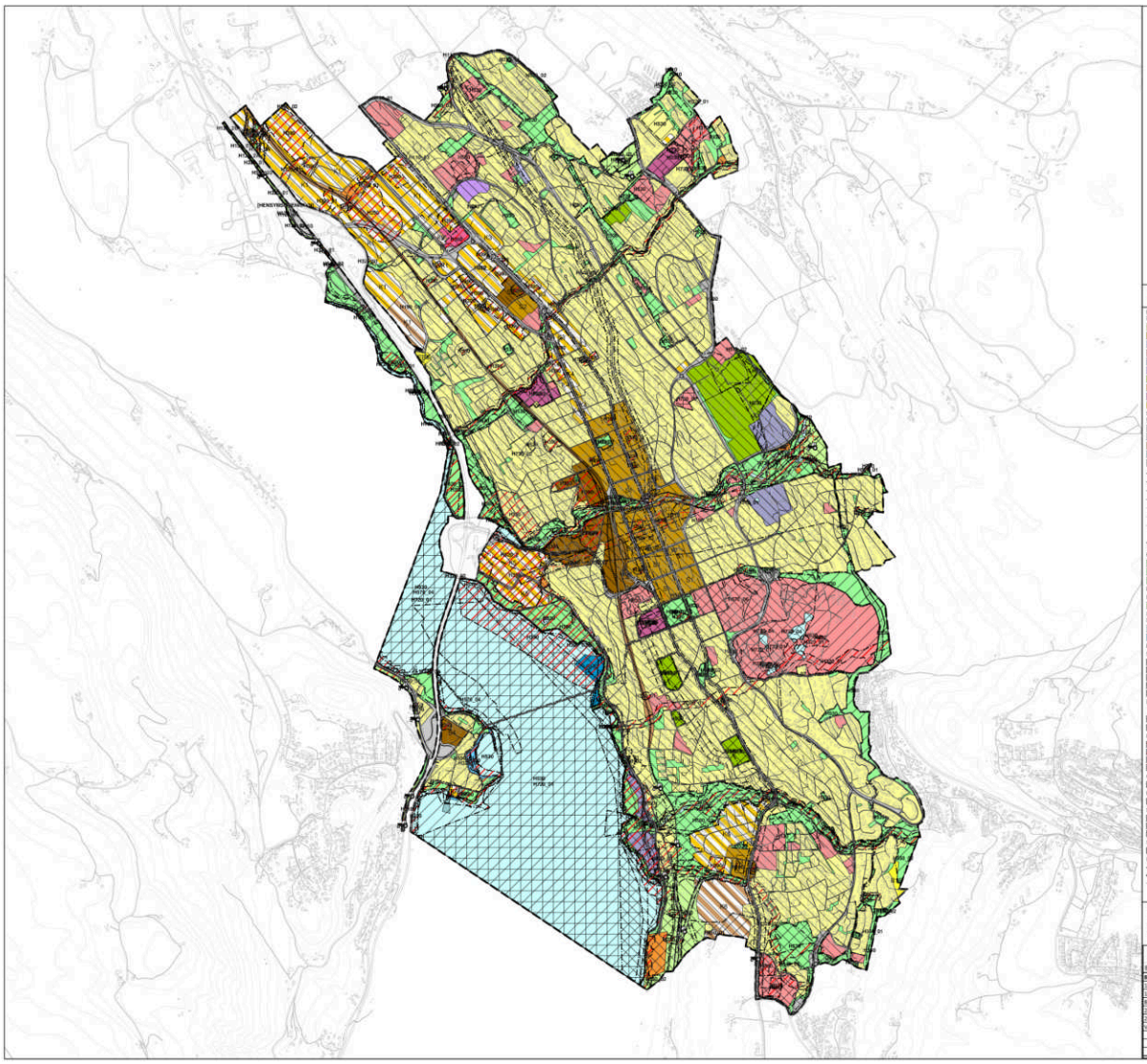
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 14

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

§ 15

Ved vedtagelsen av disse vedtekter samt tilhørende reguleringsplan, oppheves tidligere vedtatt og hittil gjeldende reguleringsplan og vedtekter for området innenfor reguleringsgrensen.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for bl.a. basert på gårdens ressursgrunnlag

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

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

BÅNDLEGGINGSONE

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

FARESONE

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

GJENNOMFØRINGSSONE

- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Støysone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KjBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Framtidig

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

N

0 100 200 300 400

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016kmdelplan

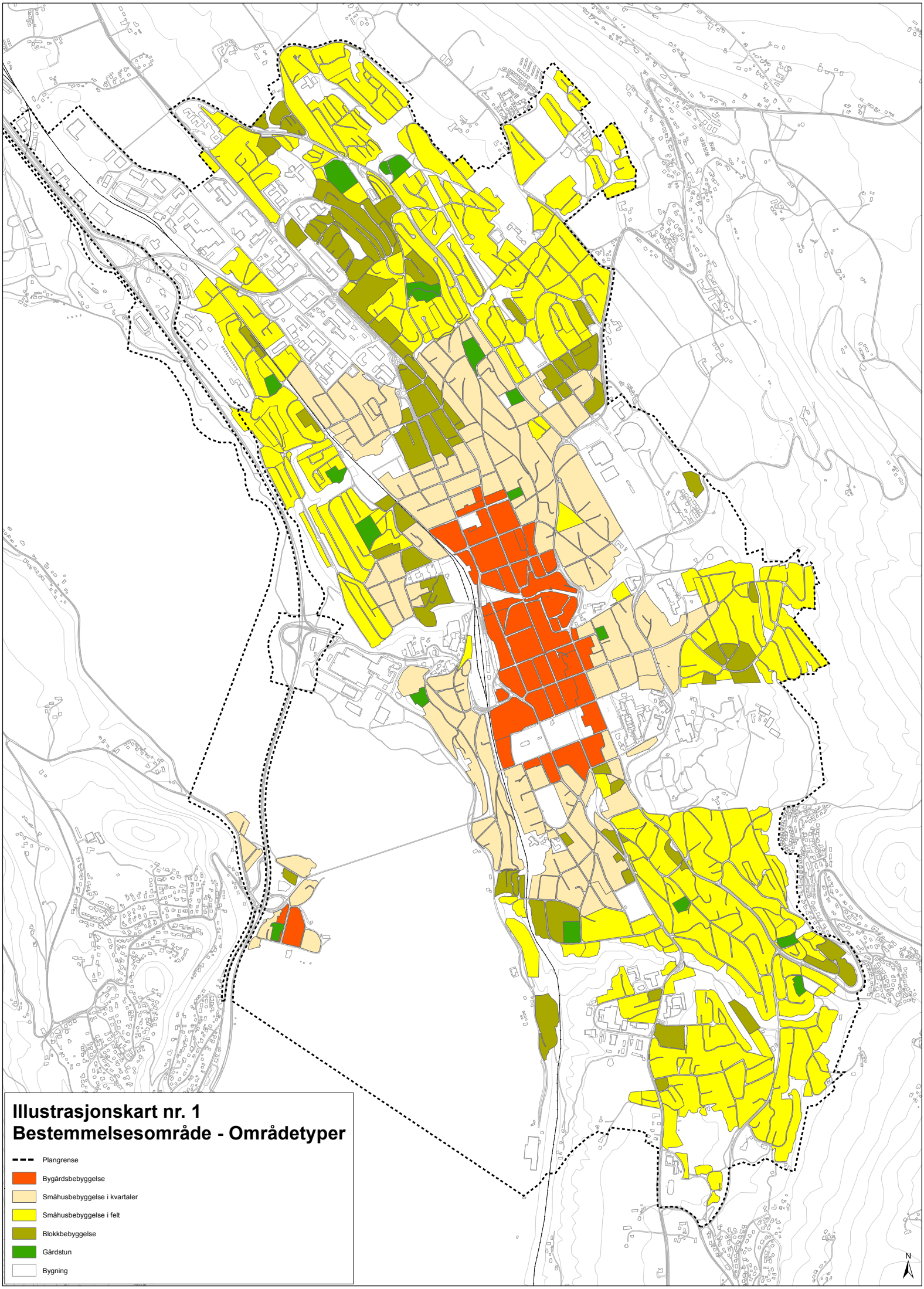
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

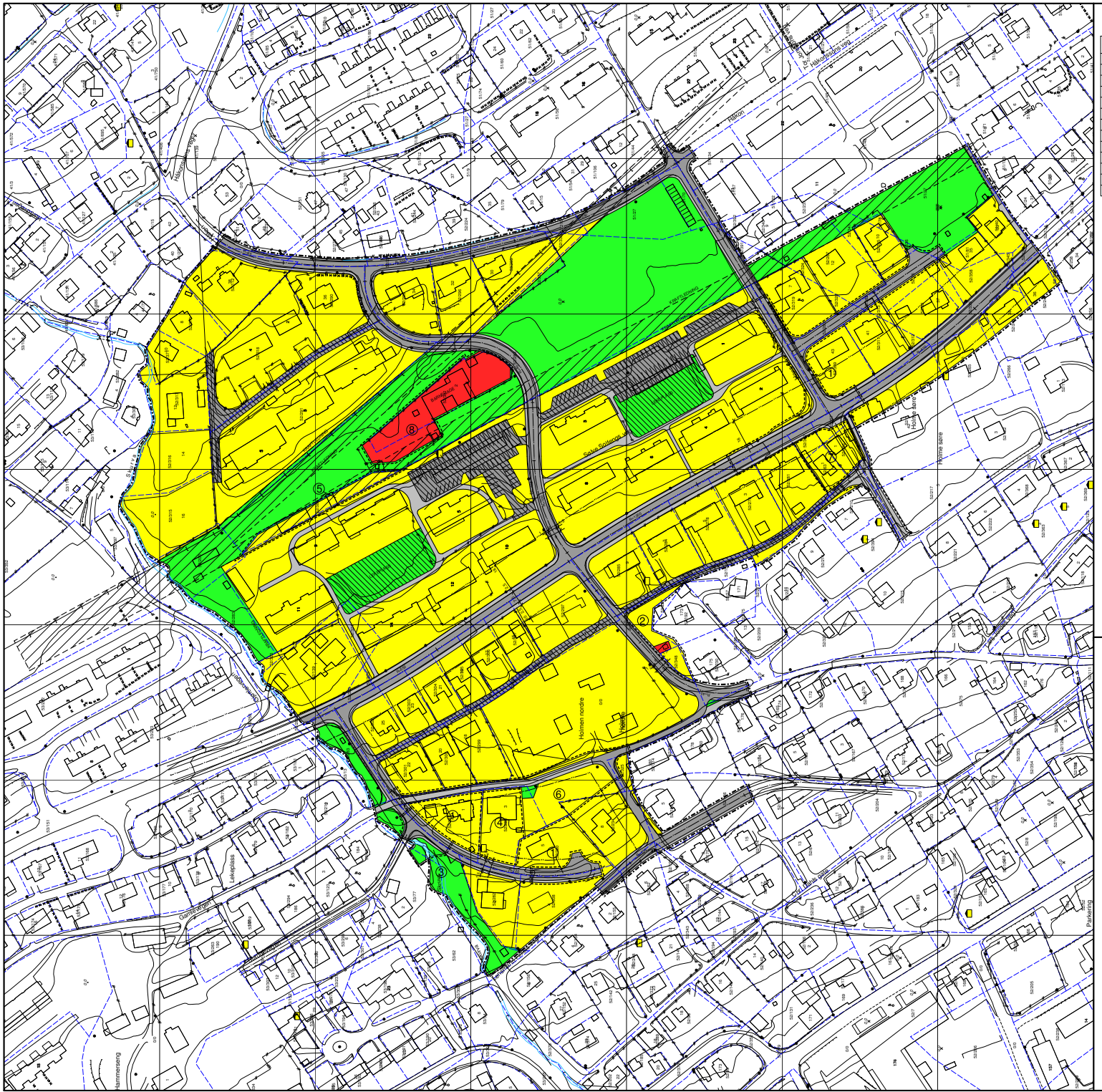
Kartgrunnlag: N50 FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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


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



REGULERINGSENDRING

NR	FORSLAGETS DATO	STADFESTET/ EGENGODKJ.	MINDRE VESENT. NEDLEGGER VEDT. AV BYGN.RÅDET	SAKS-BEHAND.	TEGNER	BESKRIVELSE
1	10.03.70	28.10.75				DIVERSE ENDRINGER
2	26.02.82	26.12.82				OMREG. AV O/FF. FRAREAL TIL BOLIGAREAL VED IVARKLEIVENS VEG
3	05.10.83	24.05.84				OMREGULERING AV STAULIDSVEGEN
4	11.02.86	14.10.86				JUST. AV TOMTEGRENSER - GAMLEVEGEN / INGE HROKANNS VEG
5	18.11.87		09.02.88 (DEL.)			OMREG. AV O/FF. FRAREAL TIL AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE (GARASJER). FORHOLDE BORETTSLAG
6	29.11.88	15.12.88				OMREG. AV O/FF. FRAREAL TIL BOLIGAREAL VED GAMLEVEGEN
7						DISPENSASJON GITT AV FYLKESMANN 11.10.74
8	16.10.90	36.12.92	09.02.88 (DEL.)			OMREG. AV O/FF. FRAREAL TIL O/FF. BEBYGGELSE (BARNEHAGE)

REGULERINGSPLAN
FOR 12
NORDRE HOLME

I LILLEHAMMER KOMMUNE
UTARBEIDET AV TEKNISK ETAT

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN - OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SAKSB	TEGNER
ENDELIG FORSLAG	12.12.62		
BYGNINGSRÅDET - OFFENTLIG ETTERSYN	20.02.63		
BYGNINGSRÅDET ETTER INNKOMNE PROTESTER	28.03.63		
ALT. FORSLAG TIL REVISJON AV PLAN (TEGN. 24, 24A)	22.04.63		
ENDRING FORSLAG BEHANDLET I BYGNINGSRÅDET	09.05.63		
REVIDERT I HENHOLD TIL SKISSE 24A	10.06.63		
BEH. I FÅBERG BYGN.RÅD. BESLUTTEN UTLAG TIL O/FF. ETTERSYN, SAK 182/63	13.09.63		
REVIDERT UNDER THS VEG MELLOM AAKRUDS VEG OG NORDSETER V.63	03.10.63		
PLAN MED VEDTEKTER OG INNKOMNE PROTESTER BEHANDLET SOM SAK 209/63	17.10.63		
PLAN OG VEDTEKTER GODKJENT AV FÅBERG KOMMUNE STYRE	00.12.63		
FRA DENNE DATO FALLER PLANEN INNENFOR DEN NYE STORKOMMUNE LHMR.	01.01.64		
STADFESTET AV KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPT.	17.10.64		
REV. AV LHMR BYGN.RÅD. SAK 477/65	11.11.65		

P.& BL. §25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG / FORTAU
- ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER
- OFFENTLIG FRIAREAL
- FRIOMRÅDE I VANN

5. FAREOMRÅDER
- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- BEGRENSING REG. ENDRING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG

OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

PLANEN HAR EGNE REGULERINGSBESTEMMELSER

Ekvidistanse: 1m
MÅLESTOKK = 1:1000
10 0m 50m

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**51**	Bnr.	**81**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Sigrid Undsets veg 35, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 22 067,35

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. 5 048,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 24. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 81
Adresse: Sigrid Undsets veg 35, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55260053

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar
Privat adkomst til eiendommen fra Sigrid Undsets veg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**51**	Bruksnr:	**81**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Sigrid Undsets veg 35, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 24. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Sigrid Undsets veg 35

Nabolaget Holme - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	14 min 1 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	23 min 1.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	9 min 0.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... 201 elever, 7 klasser	9 min 0.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Clarion Collection Hotel Hammer	13 min
Birkebeineren Hotell	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stampesletta S.Undsets veg Linje B1, B2, 140, 141, 536	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

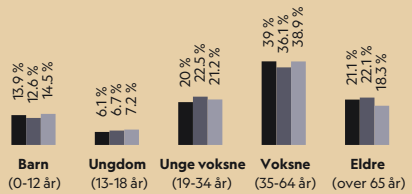
BARNEHAGER

Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 å... 86 barn	7 min 0.5 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	4 min
Rema 1000 Helleberg	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holme	845	460
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

- Gående
- Egen bil

SPORT

Holmejordet balløkke	7 min
Håkons hall	8 min
Friskis & Svettis Lillehammer	13 min
Espern Lillehammer	13 min

«Kjempesentralt med gode naboer, og i tillegg er det veldig stille og rolig her!»

— Sitat fra en lokalkjent

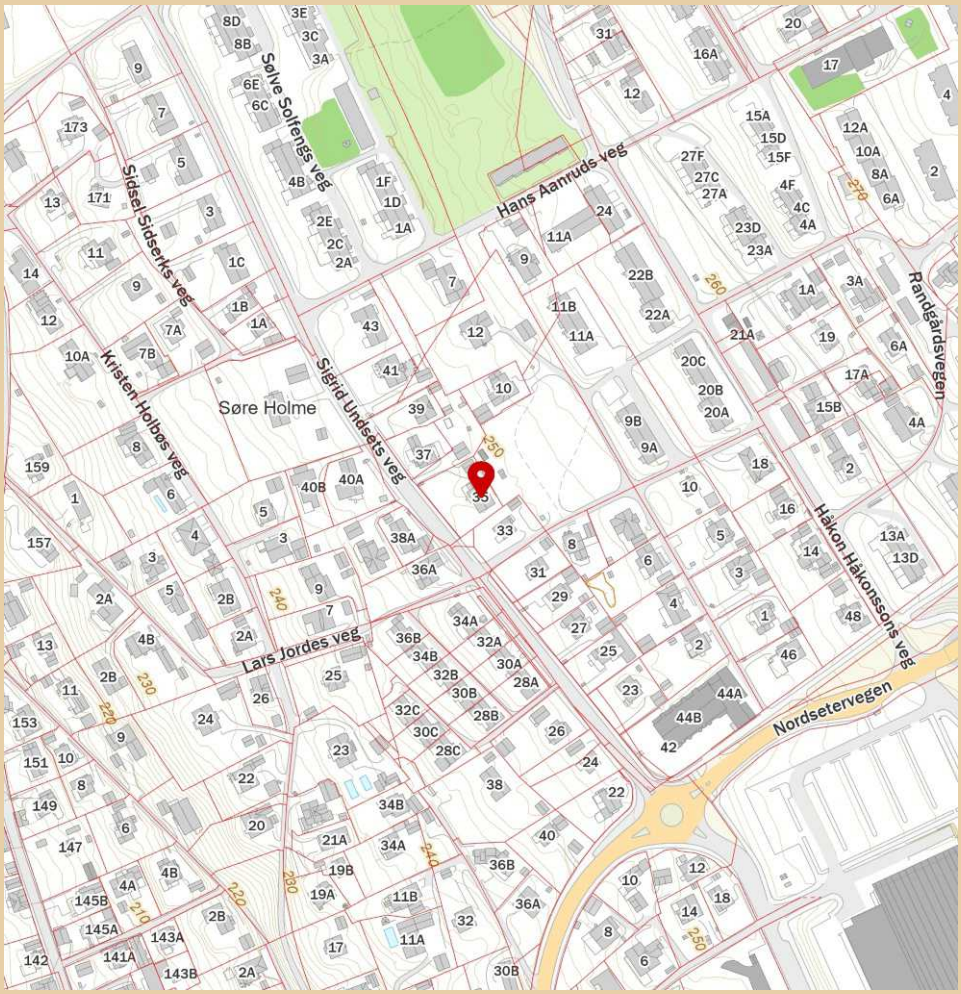
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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:
Sigrid Undsets veg 35, 2618 Lillehammer
Gnr. 51, Bnr. 81, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer
Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto
Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567
E-post: emil.intelhus.broto@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.
