



**PRIVATMEGLEREN**  
LILLEHAMMER

EKROMSKOGEN 16 C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

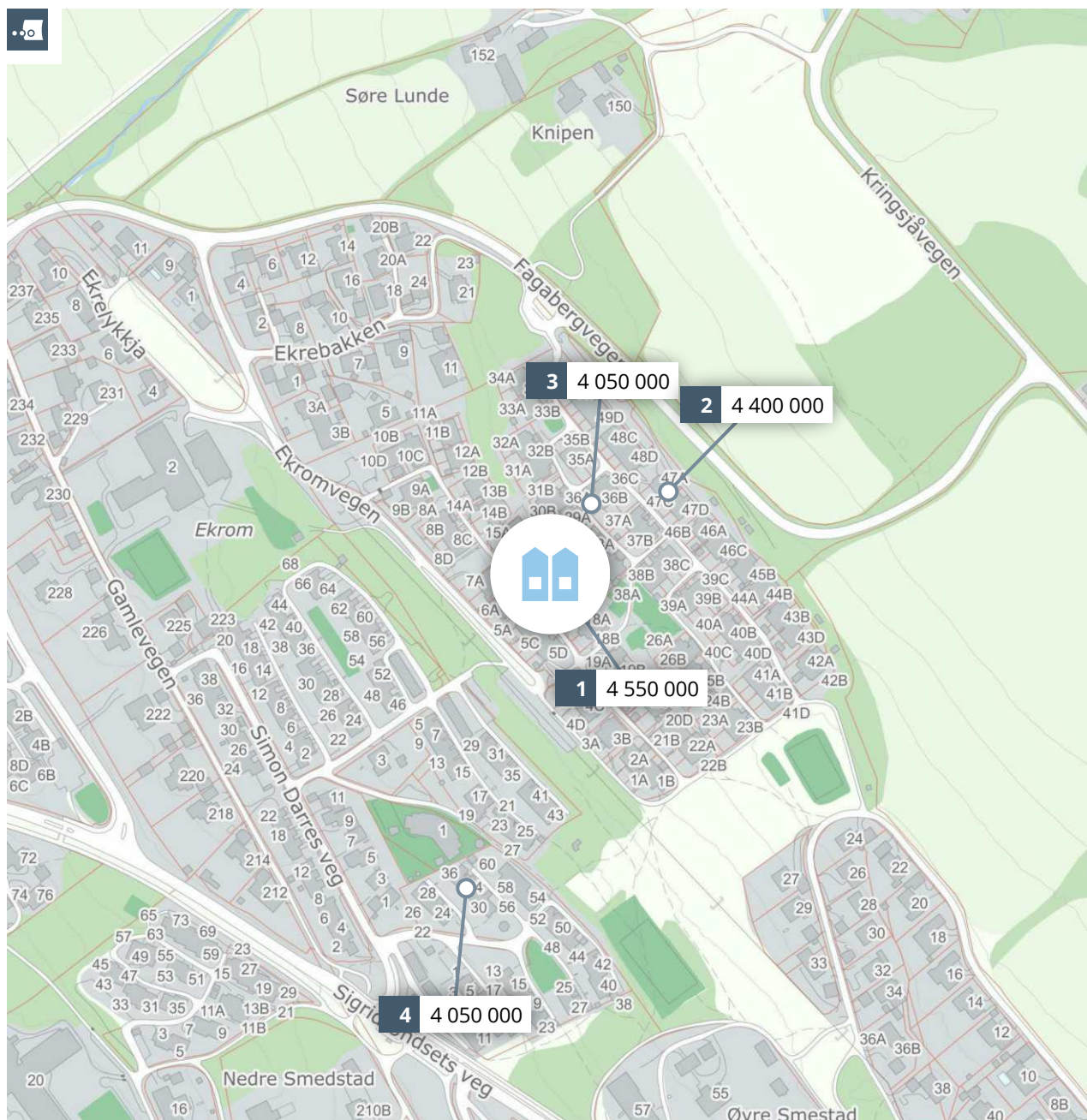
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verddivurdering **EKROMSKOGEN 16 C**



**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 17.04.2026

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



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



## Ekromskogen 16 C, 2624 LILLEHAMMER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 41 BNR 444 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405

LILLEHAMMER GRUNNKRETS EKROM

Verdivurdert til

# 4 350 000

|             |           |         |
|-------------|-----------|---------|
| -           | 4 350 000 | 32 463  |
| Fellesgjeld | Totalt    | m² pris |

|         | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA  | GUA  | ALH    |
|---------|--------|-------|-------|------|------|--------|
| Areal   | 134 m² | - m²  | - m²  | - m² | - m² | - m²   |
| Tomt    |        |       |       |      |      | 207 m² |
| Byggeår |        |       |       |      |      | 1977   |

|                |   |
|----------------|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue         | - |
| Soverom        | 4 |
| Etasjer        | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Ekromskogen 16 D<br>163 m² 1975 266 m² 4 sov    | 02.03.2026 | 4 500 000 | <b>4 550 000</b> | 0        | 4 550 000 | <b>27 914</b> |
| <b>2</b> Ekromskogen 47 B<br>124 m² 1977 169 m² 3 sov    | 19.02.2026 | 4 000 000 | <b>4 400 000</b> | 0        | 4 400 000 | <b>35 484</b> |
| <b>3</b> Ekromskogen 36 A<br>116 m² 1977 257 m² 3 sov    | 05.02.2026 | 3 900 000 | <b>4 050 000</b> | 0        | 4 050 000 | <b>34 914</b> |
| <b>4</b> Håndverkervegen 34<br>98 m² 1976 12,9 daa 3 sov | 14.01.2026 | 4 050 000 | <b>4 050 000</b> | 0        | 4 050 000 | <b>41 327</b> |

Velholdt og fin rekkehus med meget barnevennlig og rolig beliggenhet midt i feltet. Boligen fremstår moderne med bla nytt kjøkken og ett nytt bad samt behandlede overflater og nytt gulv for å nevne noe. Boligen går over to plan med praktiske uteboder/skyvedører, 4 soverom, 2 bad/wc og peis på stue. Solrik og vestvendt veranda.

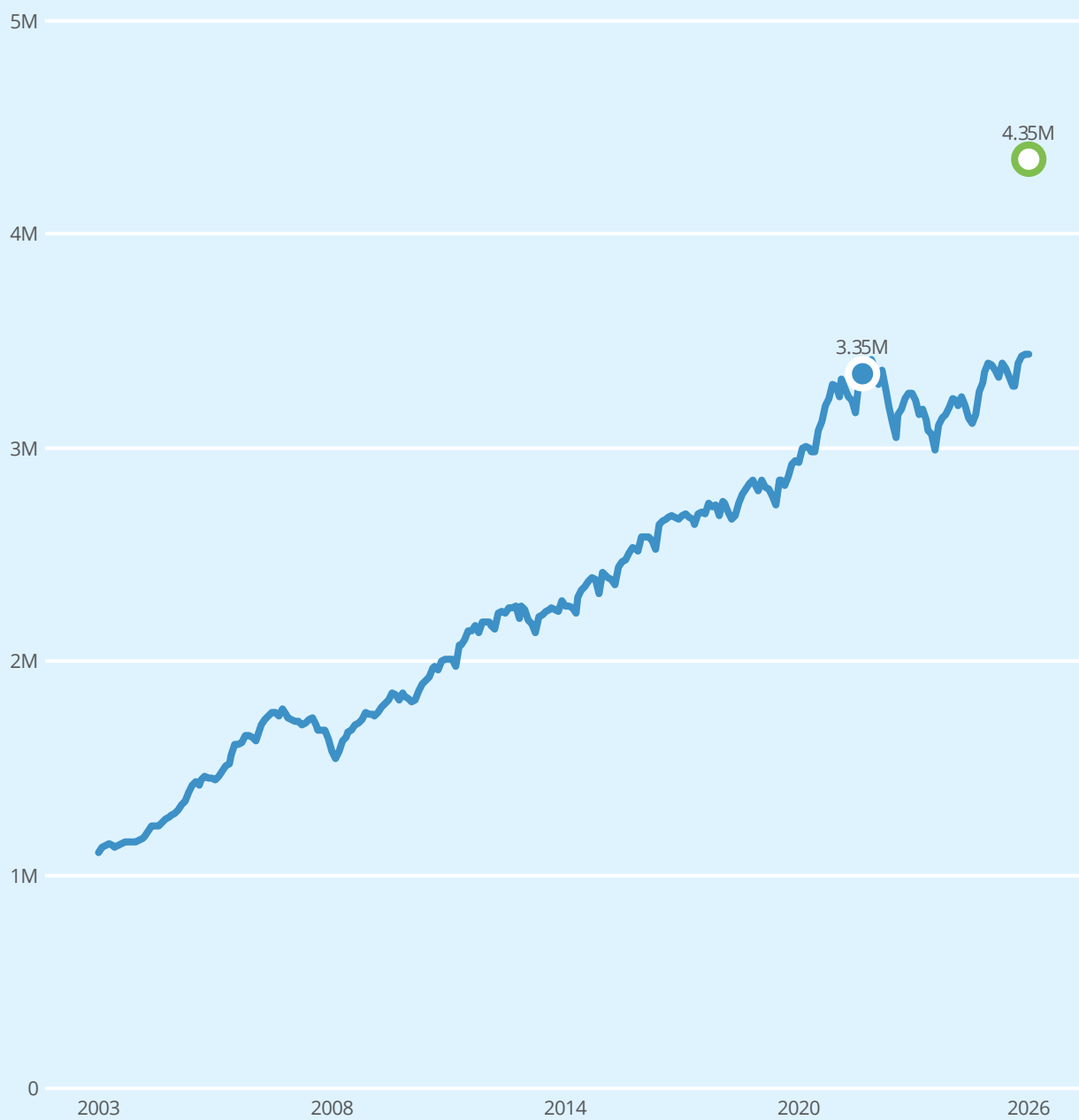
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT   | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |   |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 18.11.2021 | 14.02.2022 | 01.04.2022 | 3 290 000 | 3 350 000 | 0           | 3 350 000 | 2 |

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig oppgradert



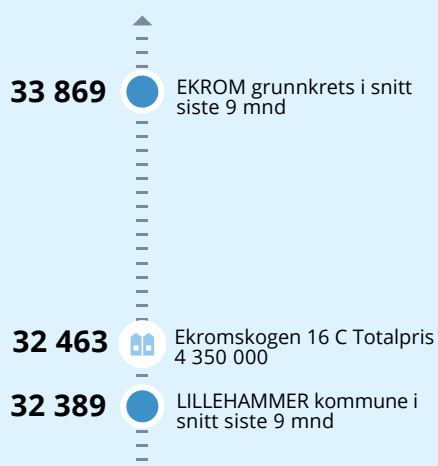
## Rekkehus til salgs i EKROM grunnkrets nå



## Rekkehus solgt i EKROM grunnkrets siste 9 mnd



## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport

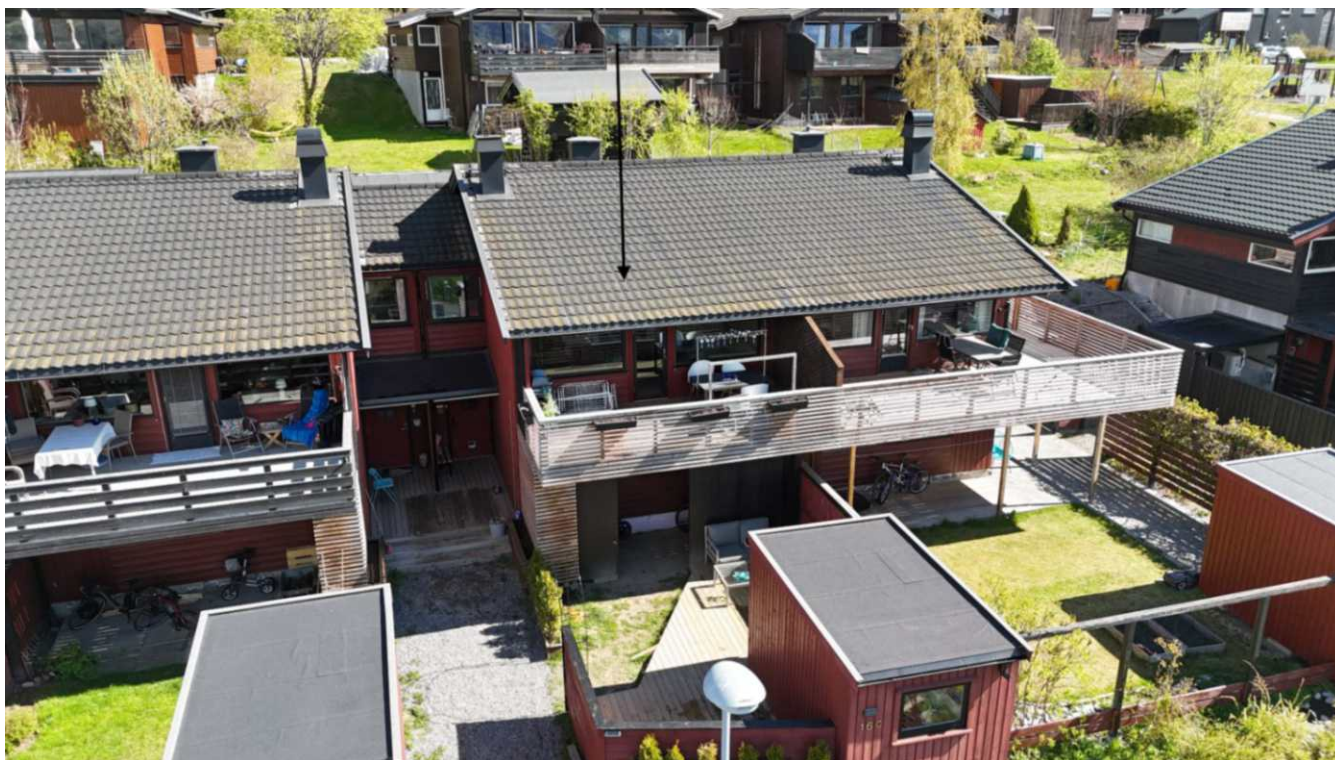
 Rekkehus

 Ekromskogen 16 C , 2624 LILLEHAMMER

 LILLEHAMMER kommune

 gnr. 41, bnr. 444

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22259-1383

Eiendomsverdi ref nr: LE7954

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Nustad



 **LILLEHAMMER  
TAKST**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

*Gøran Nustad*

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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, annek, 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i Ekromskogen. Bygget med grunnmur i betong og støpt plate på mark i underetasjen. Videre konstruksjoner i tre, med utvendig liggende og stående kledning. Takkonstruksjon med W- takstoler, utvendig tekking med stål/aluminiumsplater. Sperretek, utvendig tekking med sveiset papp på tilbygg mot øst. Boligen har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet 1 stk. avvik som gir TG3, dette går på mye løse fliser på badegulv i underetasjen.

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

## Rekkehus - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Powertekk/Decra) og sveiset papp. Taket er besiktiget fra takstige. Beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass og sol-demping. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malte balkongdører i tre, med glassfelt. Balkong ut fra stue i 1.etasje med impregnert bjelkelag og mørke royal terrassebord. Rekkverk med liggende spiler og topprekke i treverk. Levegg mot sør og delvis mot nord. Balkongen er delvis takoverbygget. Platting på mark mot vest utenfor underetasjen, rundt utvendig bod. Impregnerte terrassebord og rekkverk/levegg på deler mot nord/vest samt mot nabo mot sør. Enkel trapp i tre ut fra soverom nord/øst i 1.etasje, samt trapp ved inngangspartiet i underetasjen. Utvendig bod bygget med bjelkelag med stubbloft, satt på lecasteiner på terreng. Vegger i bindingsverk med innvendig stående og liggende panel, samt panel i himling. Ytterdør og vindu med 2-lags glass mot vest. Utvendig kledd med stående kledning. Tak med sperrer, utvendig tekking med asfalt-papp, takrenne og utkast mot vest i lakkert metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, klikk-vinyl. Veggene har malte plater, biri-tapet og malt og umalt kryssfiner. Innvendige tak har malte plater, kryssfiner og MDF-panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på mark. Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke. Det er utført pipefornying med stålrør fra ukjent årstall. Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg mot øst i 1.etasje. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører, furudør med glass fra vindfang. Oppvarming i boligen via varmekabler i vindfang, gang, en bod,

toalettrom og på badet i underetasjen, samt en vedovn. Peis med innsats og varmekabler på badet i 1.etasje. Ellers panelovner. Teknisk rom i underetasjen med malt betongvegg mot øst, ellers baderomsplater. Malt betong på gulvet med eldre plastsluk i gulvet. Fall på gulvet mot sluk. Himling har Mdf-panel. Naturlig ventilasjon. Rommet inneholder varmtvannsbereder, samlestocker for rør i rør og har opplegg for vaskemaskin.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fakturaer/beskrivelser.

Veggene har baderomsplater. Spileplater i himling.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

#### Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom bak vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,1.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og spileplater i taket. Veggghengt toalett og enkel servant med innredning. varmekabler i gulvet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget ved samlestock på teknisk rom.

Enkelte innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på teknisk rom.

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

Elbil lader på disponibel plass i garasjekjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.

Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har betonggrunnmur og betongsøyler ved tilbygg mot øst.

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 jernrør og

er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Tegninger er gjennomgått.

Registrering i matrikkelen (ny planløsning), godkjent

04.05.2026 av Lillehammer kommune.

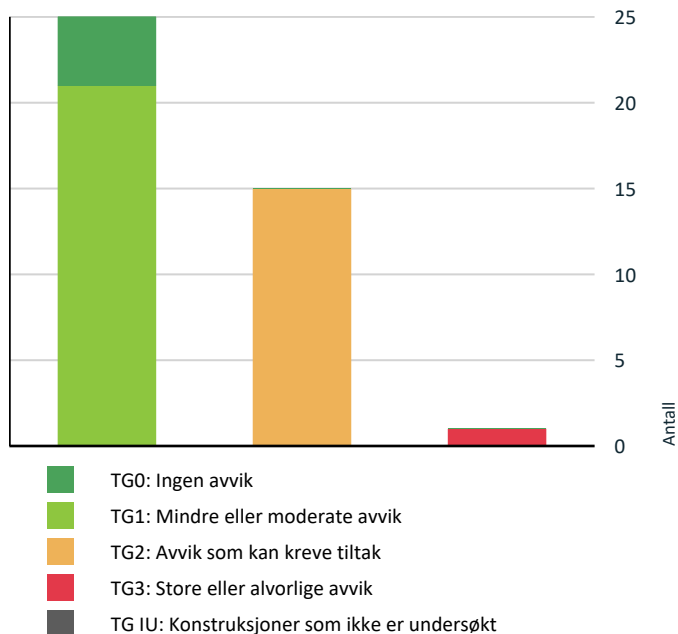
Ferdigattest for boligen foreligger fra 28/4-1977.

Ferdigattest for tilbygg foreligger fra 14/1-1985.

Ferdigattest - ettergodkjenning riving bod/veranda- oppføring av ny bod foreligger fra 19/5-2026.

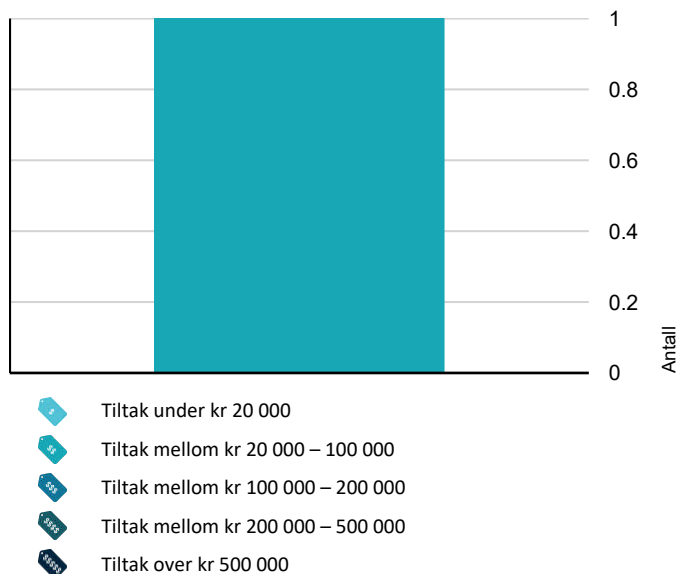
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 hammerелеktrode/ 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. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**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

|      |                            |                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | Våtrom 1.etasje            | Komplett nytt bad i 1.etasje i 2022. utført av lokale firmaer. (GK LHMR, Ragnvald Moe AS, Sletmoen AS, selger er tømmer)                        |
| 2022 | Toalettrom                 | Nyrenovert Wc i underetasjen i 2022. utført av fagfolk.                                                                                         |
| 2022 | VVS                        | Komplett nytt røropplegg i boligen, helt ned til avløpet i overgang med gulv. (alt over gulv i underetasjen er nytt), utført av GK-Lillehammer. |
| 2023 | Egeninnsats/faglært tømmer | Nytt bjelkelag på balkong 48x198, mørre royal terrassegulv, nytt rekkverk med horisontale leker 36x48.                                          |
| 2022 | Egeninnsats/faglært tømmer | Nye vinduer og terrassedører.                                                                                                                   |
| 2023 | Egeninnsats/faglært tømmer | Sporadisk etterisolert deler av loftet med Glava matte 200mm. samt montert mer lufting i gavelvegg Nord.                                        |
| 2022 | Elektriker                 | Komplett nytt EI-anlegg, utført av EI- installasjon Innlandet AS. Egen EI-bil lader på disponibel plass i felles parkeringskjeller.             |
| 2022 | Kjøkken                    | Kjøkken er rehabilitert i 2022 med nye fronter og skuffeseksjoner fra Mjøs-kjøkken.                                                             |
| 2020 | Isolering                  | Sørvegg i stue 1.etasje mor nabo er etterisolert/lydisolert, kilde: tidligere salgsoppgave.                                                     |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Powertekk/Decra) og sveiset papp. Taket er besiktiget fra takstige.

Eier opplyser: Det ble byttet takplater på hovedtak i 2010. Yttertak over tilbygg fra 1985 ble tekket opp igjen på nytt i 2020. Info fra tidligere eier/salgsoppgave.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Synlig armert plast-undertak av eldre dato fra loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på eventuelle skader i yttertekingen som kan føre til vann inn på eldre undertak med ukjent tette-funksjon.

# Tilstandsrapport



Stedvis noe mose.



En bulk i plate.



Sveiset papp på tilbygg mot øst.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Eier opplyser: Flere yttervegger og vegg mot nabo mot sør er etterisolert.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftet på original del er vurdert fra luke, da det ikke er gulv på loftet.

Det er ikke adkomst til loft over tilbygg mot øst og konstruksjonen er vurdert på alder, materiale og synlige forhold.

Det anbefales å lage adkomst til loft for nærmere undersøkelser, da avvik ikke kan utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Noe begrenset spalte for luft mellom originalt loft og loft på tilbygg.

Det bemerkes utettheter i dampspærren ved tidligere spotter i himling.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

# Tilstandsrapport

Det bør utføres lokale tiltak for å sikre god gjennomlufting fra original del til tilbygget loft.

Lokale utettheter i dampsperre bør tettes fra loftssiden.

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



Begrenset ventilering fra loft til tilbygg.



Utettheter i dampsperre.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass med sol-demping.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Døren har katteluke.

## Balkongdører

### Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre, med glassfelt.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Balkongdør mot vest.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

### Beskrivelse

Balkong ut fra stue i 1.etasje med impregnert bjelkelag og mørre royal terrassebord. Rekkverk med liggende spiler og topprekke i treverk. Levegg mot sør og delvis mot nord. Balkongen er delvis takoverbygget.

Platting på mark mot vest utenfor underetasjen, rundt utvendig bod. Impregnerte terrassebord og rekkverk/levegg på deler mot nord/vest samt mot nabo mot sør.



Balkong 1.etasje.

## **Utvendige trapper**

### Beskrivelse

Enkel trapp i tre ut fra soverom nord/øst i 1.etasje, samt trapp ved inngangspartiet i underetasjen.



Ved inngangsparti.

## **Utvendig bod**

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendig bod bygget med bjelkelag med stubbloft, satt på lecasteiner på terreng. Vegger i bindingsverk med innvendig stående og liggende panel, samt panel i himling. Ytterdør og vindu med 2-lags glass mot vest. Utvendig kledd med stående kledning. Tak med sperrer, utvendig teknet med asfalt-papp, takrenne og utkast mot vest i lakkert metall.

Bod er kun enkelt beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Utvendig bod.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, klikk-vinyl. Veggene har malte plater, biri-tapet og malt og umalt kryssfiner. Innvendige tak har malte plater, kryssfiner og MDF-panel.



Mindre riss på vegg 1.etasje.



Enkelte bruksmerker.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongplate på mark.

#### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes stedvis noe gjentakende knirk, spesielt på sov nord/øst i 1.etasje.

Årsak til avvik er sammensatt og kan være mindre bevegelser i grunnmur, uttørring av treverk, avvik i utførelse og materialkvalitet fra byggeåret.

#### 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.

# Tilstandsrapport

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



Noe gjentagende knirk.



15mm/2m i stue 1.etasje.



13mm/2m sov nord/øst 1.etasje.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Det er utført pipefornying med stålrør fra ukjent årstall.



Peis med innsats.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

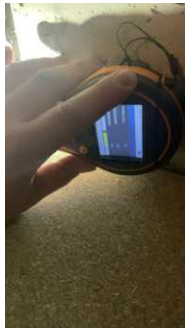
Det bemerkes noe avflassing av maling på betonggulv.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden med ukjent utvendig isolering/fuksikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur og spesielt innkledde konstruksjoner vil være utsatt for fukt og råteskader.



Ref: høyt på vegg (liten differanse).



Noe avflassing på malte betonggulv.

## TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg mot øst i 1.etasje.



Krypkjeller.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



Trapp.

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, furudør med glass fra vindfang.

Årstill: 2022

Kilde: Eier



Fra vindfang.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming i boligen via varmekabler i vindfang, gang, en bod, toalettrom og på badet i underetasjen, samt en vedovn. Peis med innsats og varmekabler på badet i 1.etasje. Ellers panelovner.

## TG I Teknisk rom

### Beskrivelse

Teknisk rom i underetasjen med malt betongvegg mot øst, ellers baderomsplater. Malt betong på gulvet med eldre plastsluk i gulvet. Fall på gulvet mot sluk. Himling har Mdf-panel. Naturlig ventilasjon. Rommet inneholder varmtvannsbereder, samlestocker for rør i rør og har opplegg for vaskemaskin.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fakturaer/beskrivelser.

Årstill: 2022

Kilde: Faktura e.l

### 1.ETASJE > BAD

## TG I Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Spileplater i himling.

Eier opplyser: Spiler rundt vifte har svellet og flasket noe grunnet kondensering som følge av en klaff-ventil som frøs på vinteren i 2023. Klaff-ventil er fjernet og problemet har ikke gjentatt seg.

# Tilstandsrapport



Noe svelling og avflassing rundt ventil.

## 1.ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å sveise på en oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17).

Gulvet har generelt noe fall mot sluk for leding av eventuelt lekkasjevann, så konsekvens av avviket er begrenset.



Under 1/100 fall.

## 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



Sluk og belegg.

## 1.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Det anbefales montering av lekkasjevarsler inne i vegg ved sisterner om mulig, da det ikke er benyttet sisterner med lekkasjesikring inne i vegg.



Ingen synliggjøring av lekkasje.

## 1.ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

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

# Tilstandsrapport



Fuktmåling.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Store mengder bom/hul-lyder og helt løse fliser på store deler av badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fliser og fuger med riss, sprekker og bom må utbedres eller skiftes ut. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på badet.

Kostnadsestimat kun for skifte av løse fliser på gulv. Dette vil naturlig kunne føre med seg ytterligere arbeider/kostnader med videre renovering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Bom/hul-lyd og mye løse fliser.



Fall mot sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, membran kan ikke konstanteres i sluk og utførelsen er ukjent. Våtrommet må påregnes renoveret i nær fremtid.

Sluk må sjekkes og rengjøres jevnlig, for å unngå oppbygging av vann i sluket.



Sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom bak vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,1.

Grunnet baderomsplater på vegg på teknisk rom er det boret inn i svill og tatt fuktmåling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et høyt fuktnivå i svill mot badet, men fuktnivået henger mest sannsynlig sammen med noe fuktopptrekk fra betongplate/grunn og ikke skade inne i vegg.

Ingen tegn til mykt treverk ved boring eller måling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid.

Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skade på bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



Fuktmåling.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Eier opplyser: Kjøkken er rehabilitert i 2022 med nye fronter og skuffeseksjoner fra Mjøs-kjøkken.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Overflater som har svullet eller mistet overflatebehandlingen er mer utsatt ved videre fuktpåkjenning og det bør utføres lokale tiltak/utskiftninger.

# Tilstandsrapport



Bunn av kjøleskap.



Kjøkken

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### **Overflater og konstruksjon**

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og spile-plater i taket. Vegghengt toalett og enkel servant med innredning. varmekabler i gulvet.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser under toalettstål. Ingen riss i fuger er observert.

Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- 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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens er liten utskifting av forurenset luft.

Lekkasjer fra innebygde sistener eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler/stopper inne i vegg ved sistene, da det ikke er benyttet sistene med lekkasjesikring inne i vegg.

# Tilstandsrapport



Ingen synliggjøring/lekkasjesikring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget ved samlestokk på teknisk rom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Samlestokker.

### TG 2 Vannledninger - eldre

#### Beskrivelse

Enkelte innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

# Tilstandsrapport



Kobber med plastkappe til bad i underetasjen.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



Eier opplyser om alt nytt over bunnledning.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på teknisk rom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Elbil lader på disponibel plass i garasjekjeller.

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.  
**2022 Eier opplyser: Komplett nytt El-anlegg, utført av El- installasjon Innlandet AS. Egen El-bil lader på disponibel plass i felles parkeringskjeller.**

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

## Dokumentasjon på boligmappa.no.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Spørsmål er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.



NGU

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen synlig fuktsikring ved inspeksjon under krypkjeller mot øst.

### 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 mister over tid noe av sin funksjon som kan føre til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom, noe som kan føre til fuktskader.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og betongsøyler ved tilbygg mot øst.

Merknad: Meste av grunnmur er ikke synlig grunnet terrasse og isopor.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et søylepunkt mot øst virker å ha sunket noe og det er kilet stein mellom betongsøyle og ståldrager.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold øye med eventuelle setninger i fundamenter som kan føre til nødvendige tiltak for oppretting.

# Tilstandsrapport



Kilet mellom.

## Terrenghforhold

### Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres noe for å sikre bortledning av overflatevann.

Dårlig fall fra bolig skaper større fukt/vannpåkjenning fra overvann som kan forringe levetid på mur/armering og føre til økt fuktnivå i kjelleren.

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



Relativt flatt under krypkjeller mot øst.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og 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.

## Oljetank

### Beskrivelse

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

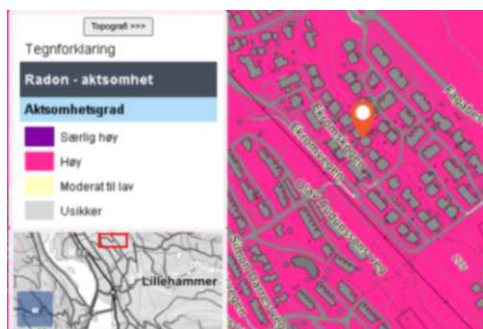
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for helseplager.

Konsekvens av manglende håndløper og større åpninger enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Konsekvens av rekkverk med liggende spiler med for store åpninger på balkong er at barn lettere kan klatre over, noe som kan føre til skader.



Høy aktsomhet for radon.



Avstand mellom spiler.

# 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

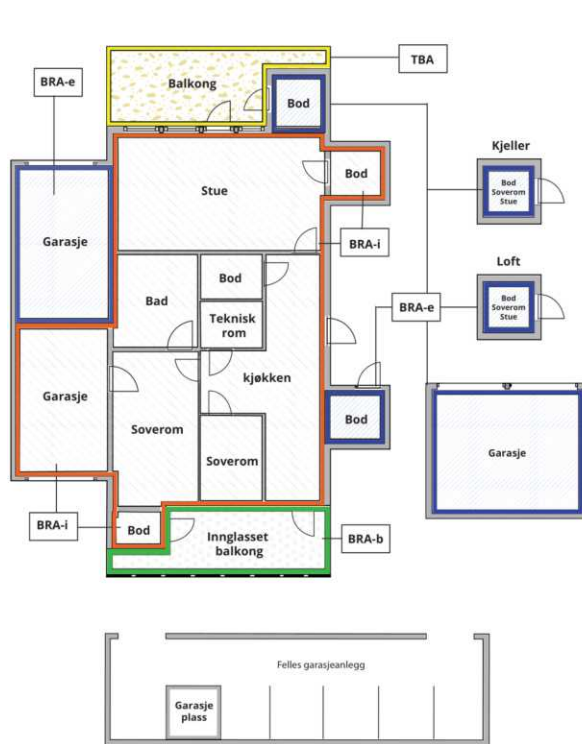
## Hva er måleverdig areal?

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)                                                               |
| Ekstern bruksareal (BRA-e)      | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| 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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 83                            |                             |                            | 83  | 16                              |
| Underetasje    | 62                            | 8                           |                            | 70  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>145</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>16</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>153</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Soverom, soverom 2, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad                               |                             |                            |
| Underetasje | Vindfang, soverom, soverom 2, gang m/trapp, bod, bod 2, teknisk rom, toalettrom, bad | Utvendig bod                |                            |

### Kommentar

Boligen disponerer en stk. parkeringsplass i felles garasjekjeller (nr 10, plass 17) med elbil lader. Kjøreadkomst er via garasjeport.

Bra-e er frittstående utvendig bod mot vest.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er gjennomgått.

Registrering i matrikkelen (ny planløsning), godkjent 04.05.2026 av Lillehammer kommune.

Ferdigattest for boligen foreligger fra 28/4-1977.

Ferdigattest for tilbygg foreligger fra 14/1-1985.

Ferdigattest - ettergodkjenning riving bod/veranda- oppføring av ny bod foreligger fra 19/5-2026.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 12.5.2026 | Gøran Nustad        | Takstingeniør |
|           | Mårten Sondre Enger | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde            | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|--------------------|------------------|------------|
| 3405 LILLEHAMMER | 41   | 444  |      | 0    | 207 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Ekromskogen 16 C

### Hjemmelshaver

Enger Mårten Sondre, Enger Stine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fint beliggende halvpart av tomannsbolig i Ekromskogen i stort tun med svært lite trafikk innad i tunet. Kort avstand til barnehage, skole og holdeplass for bybuss. Avstand til Lillehammer sentrum er ca 3,5km.

### 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 ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og gruset gangadkomst.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Forsikring

| Selskap              | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Sparebank1 Østlandet | 26726077 |      |                |              |
| Kommentar            |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport        | 20.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Del med takstmann    | 06.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 13.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 golvareal (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,

- 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 godkjenning 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 ren 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE7954>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                            |             |             |
|--------------|----------------------------|-------------|-------------|
| Meglerfirma  | PrivatMegleren Lillehammer | Oppdragsnr. | 55260120    |
| Adresse      | Ekromskogen 16 C           |             |             |
| Postnr.      | 2624                       | Sted        | LILLEHAMMER |
| Selgers navn | Mårten Sondre Enger        |             |             |
| Selgers navn | Stine Enger                |             |             |

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

##### Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

##### Når kjøpte du boligen?

April 2022

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1 Østlandet

##### Polise/avtalenr.:

26726077

### Våtrom

Initialer selger:

M S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Bad i underetasje er gammelt, og bærer preg av det. nytt bad i 2000.

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

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

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

- Komplette nytt bad i 1.etasje i 2022. utført av lokale firmaer. (GK LHMR, Ragnvald Moe AS, Sletmoen AS, selger er tømrer)- Nyrenovert Wc i underetasjen i 2022. utført av fagfolk.

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Har fakturaer (samlefactura) fra de respektive firmaene som har utført arbeid i boligen under vår tid. samt noe er lastet opp i min boligmappe.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Gulvbelegg på det nye badet i 1.etasje

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Komplette nytt røropplegg i boligen, helt ned til avløpet i overgang med gulv. (alt over gulv i underetasjen er nytt)

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

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

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

Varmekabler og tilførsel av strøm. (stikkontakter, lysbryter, bryter vifte, gulvvarme)

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

El- installasjon Innlandet AS

## Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Komplett rehabilitering av VA. vann og avløp. ( alt over gulvet i underetasjen er nytt) ny varmtvannsbereder 300 Liter ekspress.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

GK- Lillehammer. Se faktura.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

det ble byttet tak i 2010, kilde tidligere eier. Profilerte metallplater med taksteinimitasjon. (Typ takplate powertekk)Yttertak over tilbygg fra 1985 ble tekket opp igjen på nytt i 2020. Kilde forrige eier.

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

Initialer selger:

M S

S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Viser til tidligere eier som kilde.

## Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny rehabilitert terrasse i Mai 2023, nytt bjelkelag 48x198, møre royal terrassegulv, nytt rekkverk med horisontale lekter 36x48. Fasade har fått litt modernisert preg, men ingen store endringer. Nye vinduer fra Natre i hele boligen, 3L Energi sol 63

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Eier har utført arbeidet, faglært tømrer. vinduene har blitt skummet rundt, utforinger har blitt fylt med Glava dytterems. SE tilbud på vinduene som forklare egenskaper.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:

M S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

boligen har opprinnelig innredede rom i underetasjen, (2 soverom, WC, bad, vaskerom, trappegang, entre, 2 boder)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Fra opprinnelig, Merk dato er ikke korrekt da jeg ikke har den eksakte dato, men byggeår er 1977.

## Loft

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

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

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

Sporadisk etterisolert deler av loftet med Glava matte 200mm. samt montert mer lufting i gavelvegg Nord.

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

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

fra opprinnelig oppføring av bolig.

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

☒ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:

M S

S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Komplett nytt EI-anlegg fra 2022. utført av EI- installasjon Innlandet AS. Egen EI-bil lader fra 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Se samlefaktura.

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

☒ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved renovering av boligen i 2022, ble det montert naturlig ventilasjon på alle rom, ovale ventiler i vegg( soverom x 4, stue) Nytt bad i 1. etasje har automastyrte vifte. Ny kjøkkenvifte 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Eier har utført montering av naturlig ventilasjon. ventil i vegg.

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

☒ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Initialer selger:

M S

S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Nytt bad i 1.etasje er byggemeldt og godkjent i kommunen 04.05.2026. registrert i matrikkelen BRA-justert.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Ny bod i hagen.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

**Skadedyr/Sopp/Mugg**

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

På badet i underetasjen, er det noen steder synlig svarte flekker i fuger (silikonfuger).

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Har ved to anledninger over fire år hørt en mus på loftet, disse ble tatt med en gang ved bruk av felle.

**Radon**

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

**Garasje/Carport**

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Kjenner ikke til noe feil! Boligen har egen oppstillingsplass i garasje 10 (fellesgarasje) med egen EL-bil lader. Plass nr 17.

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Det skal foreligge ferdigattest av tilbygg som ble bygget i 1985, skal være datert til 14.01.1986Bad i 1.etasje er byggemeldt og godkjent 04.05.2026 av Lillehammer kommune.

**Planer og offentlige godkjenninger**

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

**Andre relevante forhold**

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

fundament veranda Nord kan reise seg litt om vinteren grunnet telehiv, men retter seg når tele er borte igjen, og Blomsterkasse utenfor inngangen kan bevege seg oppover ved minusgrader (telehiv), denne retter seg også til normalen etter at tele.

**Tilleggscommentar****Øvrige kommentarer:**

Det følger med egen mappe av boligen med detaljert informasjon fra/ om Ekromskogen. denne blir overlevert ved overtakelse av boligen.

Initialer selger:

M S

S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:  
M S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

13.05.2026

Signert av

Mårten Sondre Enger

Signert av

Stine Enger

Initialer selger:

M S

S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.04.2026 16:02

## Eiendom 3405-41/444 Tomt 16 c ekromskogen

|            |                       |                  |                  |                   |     |
|------------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  | Tomt 16 c ekromskogen | Etablert dato    | 12.11.1975       | Andel             |     |
| Type       | Grunneiendom          | Oppgitt areal    | 207,3 (Målebrev) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 3405                  | Beregnet areal   | 207,1            | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 41                    | Har festegrunner | Nei              | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 444                   | Punktfeste       | Nei              | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |                       | Seksjonert       | Nei              |                   |     |
| Seksjonsnr |                       |                  |                  |                   |     |

## Adresser (1)

| Adresse         | Poststed         | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|-----------------|------------------|------------|-----------|-----------|
| Ekromskogen 16C | 2624 Lillehammer | Ekrom      | Sentrum   | Nordre Ål |

## Forretninger (2)

| Dato       | Type                       | Enhet       | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------------|-------------|----------|--------------|
| 12.11.1975 | Kart- og delingsforretning | 3405-41/408 | Avgiver  | -207,3       |
|            |                            | 3405-41/444 | Mottaker | 207,3        |
| 01.01.2020 | Omnummerering              | 3405-41/444 | Mottaker | 0            |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Rekkehus

|                             |             |               |                      |
|-----------------------------|-------------|---------------|----------------------|
| Bygningsnr                  | 12264445    | Sefrak        | Nei                  |
| Gruppe                      |             | Kulturminne   | Nei                  |
| Status                      | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei                  |
| Igangsatt                   |             | Avløp         | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk                 | 15.04.1977  | Oppvarming    | Elektrisk            |
| Boliger                     | 1           | Energikilde   | Elektrisitet         |
| Etasjer                     | 2           | Har heis      | Nei                  |
| Areal, bolig (bruk/brutto)  | 145/0       |               |                      |
| Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0         |               |                      |
| Areal, totalt (bruk/brutto) | 145/0       |               |                      |
| Areal, (bebyggd/ubebyggd)   | 0/          |               |                      |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 124 | 4       | 1       | 1      | Kjøkken     |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 84/0                       | 0/0                        | 84/0                        |
| U01    | Underetasje | 0         | 61/0                       | 0/0                        | 61/0                        |



Adresse

**Ekromskogen 16C, 2624 LILLEHAMMER**

Dato for energimerking

**14.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-295866**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**12264445**

Gårdsnummer

**41**

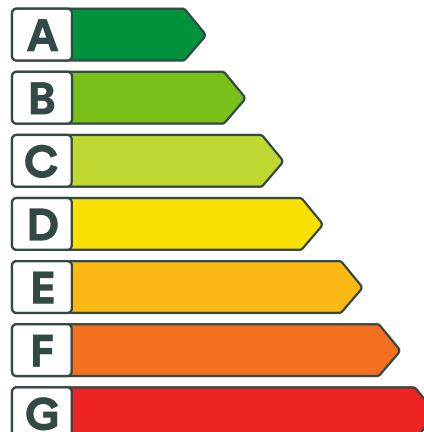
Bruksnummer

**444**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1977**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**145,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**138,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**256,29 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**311,50 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**42 987 kWh**



# Ekromskogen 16C, 2624 LILLEHAMMER



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>     | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Ja</b>            | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



# Ekromskogen 16C, 2624 LILLEHAMMER



## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

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

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 9: 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. Monter 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

## Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Bygningsmessige tiltak

### 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 vegg.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

# Oversiktskart

Adresse: **Ekromskogen 16C, 2624 Lillehammer**  
Gnr/Bnr: **3405/41/444/0/0**



Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 207 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 05.05.2026



# Matrikkelkart

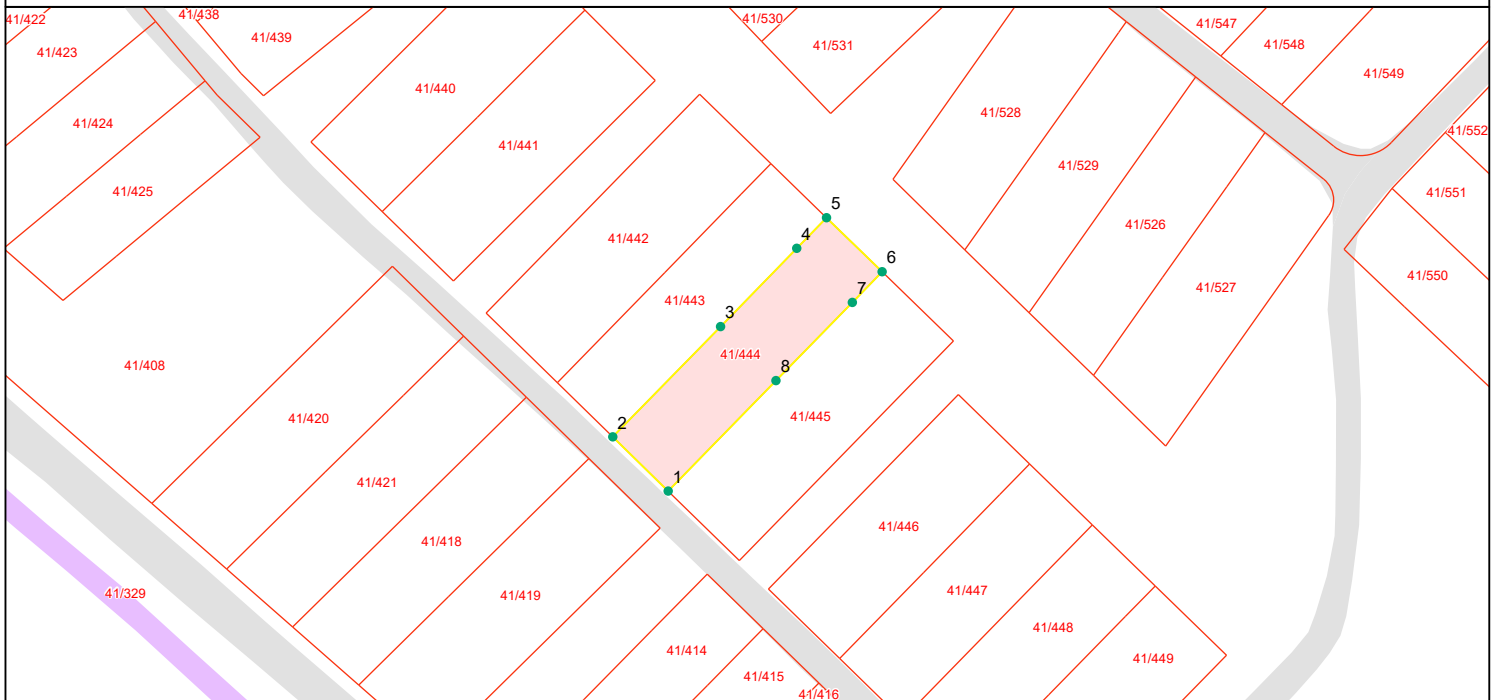
Adresse: **Ekromskogen 16C, 2624 Lillehammer**  
Gnr/Bnr: **3405/41/444/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 207 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 05.05.2026



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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 207 m2  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype                | Målemetode  | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6779012.69 | 578195.1  | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 7.25   | 0      |
| 2     | 6779017.76 | 578189.93 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 14.41  | 0      |
| 3     | 6779028.07 | 578199.99 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 10.21  | 0      |
| 4     | 6779035.39 | 578207.1  | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 3.99   | 0      |
| 5     | 6779038.25 | 578209.88 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 7.25   | 0      |
| 6     | 6779033.2  | 578215.07 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 4      | 0      |
| 7     | 6779030.33 | 578212.29 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 10.22  | 0      |
| 8     | 6779023.02 | 578205.16 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 14.43  | 0      |



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 41

Bnr: 444

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Ekromskogen 16C, 2624 LILLEHAMMER

Hj.haver/Fester:

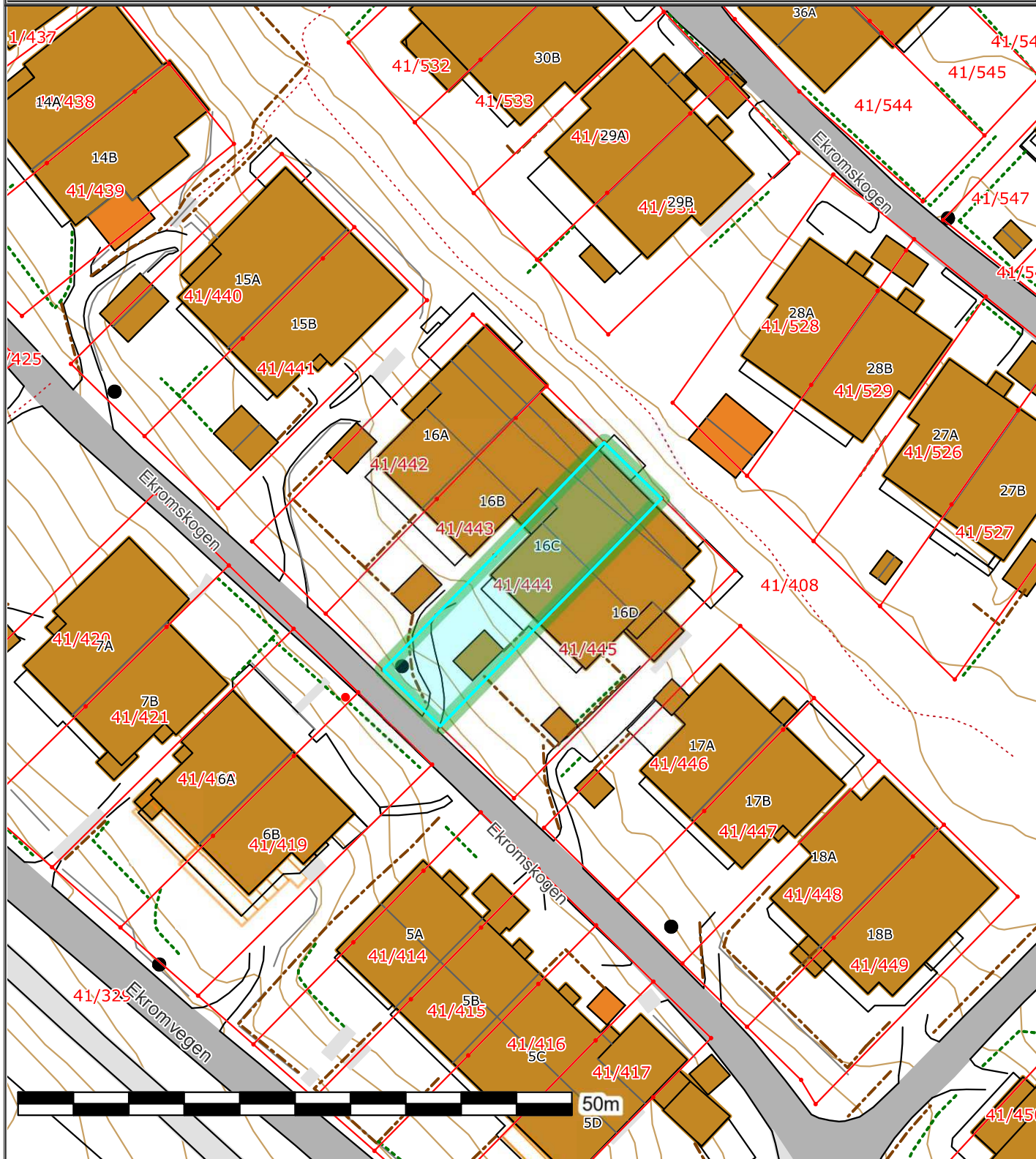
ENGER MÅRTEN SONDRE, Ekromskogen 16C, 2624 LILLEHAMMER, med flere



**LILLEHAMMER  
KOMMUNE**

Dato: 21/4-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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



# LILLEHAMMER KOMMUNE

| Tegnforklaring               |                       |                              |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| • Gatelys (belysningspunkt)  | ● Mast                | • Skap                       |
| ↗ Trase                      | ↗ Hekk                | ■ Trapp                      |
| ▨ Byggetiltak                | ■ Takoverbygg         | ■ Udefinerte bygg            |
| ■ Bolig                      | ■ Garasje og uthus    | ↗ Høydekurve_Lillehammer     |
| ⓐ GnrBnr                     | ✦ Teiggrensepunkt     | ↗ Teiggrense god nøyaktighet |
| Eiendom                      | Husnummer med bokstav | ↗ Gjerde                     |
| ↗ Loddrett mur               | ↗ Bygningsdelelinje   | ↗ Bygningslinje              |
| ↗ Mønelinje                  | ↗ Takkant             | ↗ Takoverbyggkant            |
| ↗ Taksprang                  | ↗ Trapp inntill bygg  | ↗ Veranda                    |
| ↗ Annet vegareal avgrensning | ↗ Vegdekkkant         | ↗ Stitrapp                   |
| ↗ Sti                        | ■ Gang- og sykkelveg  | ■ Veg                        |
| ↗ Kommunalveg gatenavn       | ↗ Privatveg gatenavn  |                              |

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.04.2026 16:02

Eiendom 3405-41/444

## Adresser (1)

| Adresse         | Poststed         |
|-----------------|------------------|
| Ekromskogen 16C | 2624 Lillehammer |

## Eierforhold (4)

| Navn                                                       | Født/Orgnr | Eierforhold   | Andel | Kategori | Status |
|------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|----------|--------|
| Enger Stine<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer         | 171189     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |
| Enger Mårten Sondre<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer | 181191     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |
| Enger Mårten Sondre<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer | 181191     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |
| Enger Stine<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer         | 171189     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |

# Oversiktskart

Adresse: **Ekromskogen 16C, 2624 Lillehammer**  
Gnr/Bnr: **3405/41/444/0/0**



Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 207 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 17.04.2026



# Matrikkelkart

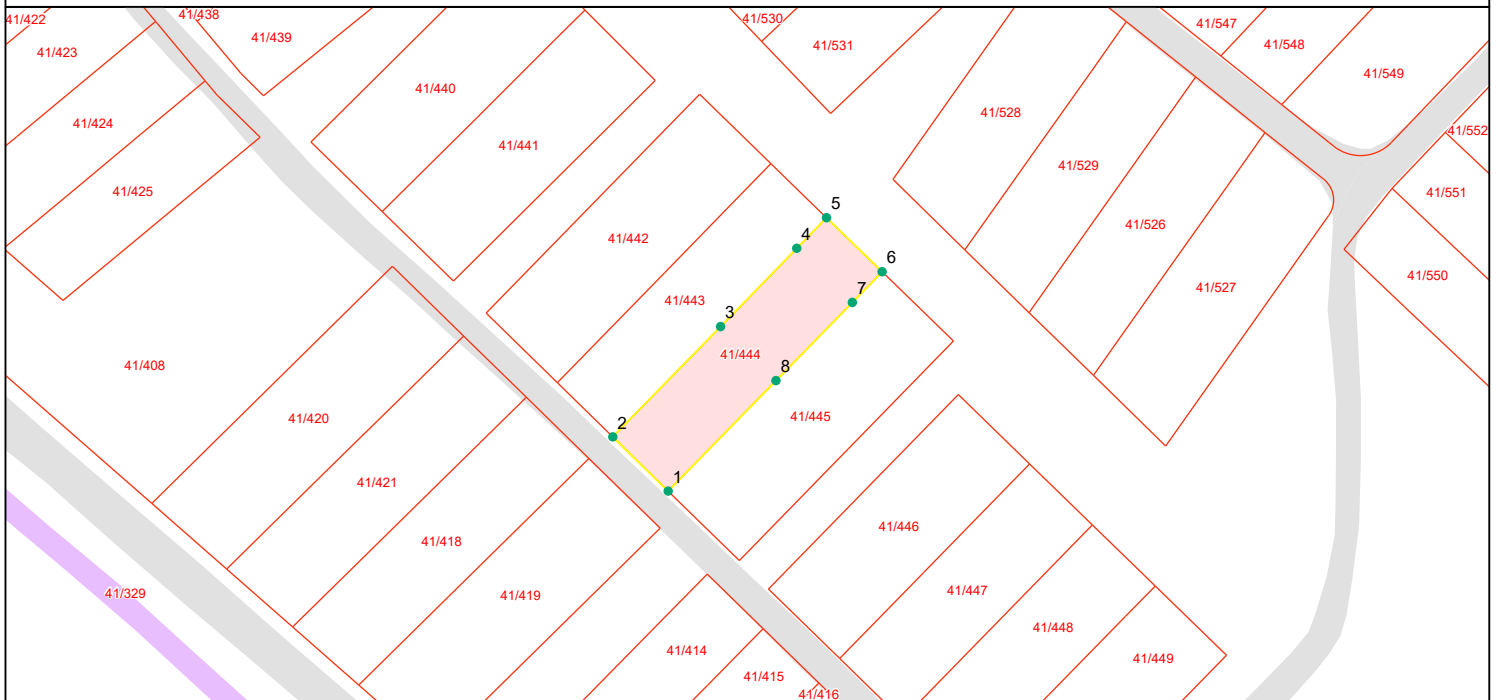
Adresse: **Ekromskogen 16C, 2624 Lillehammer**  
Gnr/Bnr: **3405/41/444/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 207 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 17.04.2026



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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 207 m2  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype                | Målemetode  | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6779012.69 | 578195.1  | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 7.25   | 0      |
| 2     | 6779017.76 | 578189.93 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 14.41  | 0      |
| 3     | 6779028.07 | 578199.99 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 10.21  | 0      |
| 4     | 6779035.39 | 578207.1  | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 3.99   | 0      |
| 5     | 6779038.25 | 578209.88 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 7.25   | 0      |
| 6     | 6779033.2  | 578215.07 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 4      | 0      |
| 7     | 6779030.33 | 578212.29 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 10.22  | 0      |
| 8     | 6779023.02 | 578205.16 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13               | 14.43  | 0      |

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.05.2026 10:43

Eiendom 3405-41/444

## Adresser (1)

| Adresse         | Poststed         |
|-----------------|------------------|
| Ekromskogen 16C | 2624 Lillehammer |

## Eierforhold (4)

| Navn                                                       | Født/Orgnr | Eierforhold   | Andel | Kategori | Status |
|------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|----------|--------|
| Enger Stine<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer         | 171189     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |
| Enger Mårten Sondre<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer | 181191     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |
| Enger Mårten Sondre<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer | 181191     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |
| Enger Stine<br>Ekromskogen 16c<br>2624 Lillehammer         | 171189     | Hjemmelshaver | 1/2   |          | Bosatt |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.05.2026 10:42

## Eiendom 3405-41/444 Tomt 16 c ekromskogen

|            |                       |                  |                  |                   |     |
|------------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  | Tomt 16 c ekromskogen | Etablert dato    | 12.11.1975       | Andel             |     |
| Type       | Grunneiendom          | Oppgitt areal    | 207,3 (Målebrev) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 3405                  | Beregnet areal   | 207,1            | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 41                    | Har festegrunner | Nei              | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 444                   | Punktfeste       | Nei              | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |                       | Seksjonert       | Nei              |                   |     |
| Seksjonsnr |                       |                  |                  |                   |     |

## Adresser (1)

| Adresse         | Poststed         | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|-----------------|------------------|------------|-----------|-----------|
| Ekromskogen 16C | 2624 Lillehammer | Ekrom      | Sentrum   | Nordre Ål |

## Forretninger (2)

| Dato       | Type                       | Enhet       | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------------|-------------|----------|--------------|
| 12.11.1975 | Kart- og delingsforretning | 3405-41/408 | Avgiver  | -207,3       |
|            |                            | 3405-41/444 | Mottaker | 207,3        |
| 01.01.2020 | Omnummerering              | 3405-41/444 | Mottaker | 0            |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Rekkehus

|                             |             |               |                      |
|-----------------------------|-------------|---------------|----------------------|
| Bygningsnr                  | 12264445    | Sefrak        | Nei                  |
| Gruppe                      |             | Kulturminne   | Nei                  |
| Status                      | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei                  |
| Igangsatt                   |             | Avløp         | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk                 | 15.04.1977  | Oppvarming    | Elektrisk            |
| Boliger                     | 1           | Energikilde   | Elektrisitet         |
| Etasjer                     | 2           | Har heis      | Nei                  |
| Areal, bolig (bruk/brutto)  | 145/0       |               |                      |
| Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0         |               |                      |
| Areal, totalt (bruk/brutto) | 145/0       |               |                      |
| Areal, (bebyggd/ubebyggd)   | 0/          |               |                      |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 124 | 4       | 2       | 2      | Kjøkken     |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 84/0                       | 0/0                        | 84/0                        |
| U01    | Underetasje | 0         | 61/0                       | 0/0                        | 61/0                        |

Ordre: **89811**



Eiendom: **3405-41/444/0**

Ekromskogen 16C

2624 Lillehammer

[K34050011 Avkjørsel til eiendommen](#)

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.04.2026 09:12:

**Under behandling**

Tilgang til eiendom fra privat veg.

Ordre: **89811**



Eiendom: **3405-41/444/0**

Ekromskogen 16C

2624 Lillehammer

## K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 22.04.2026 08:39:

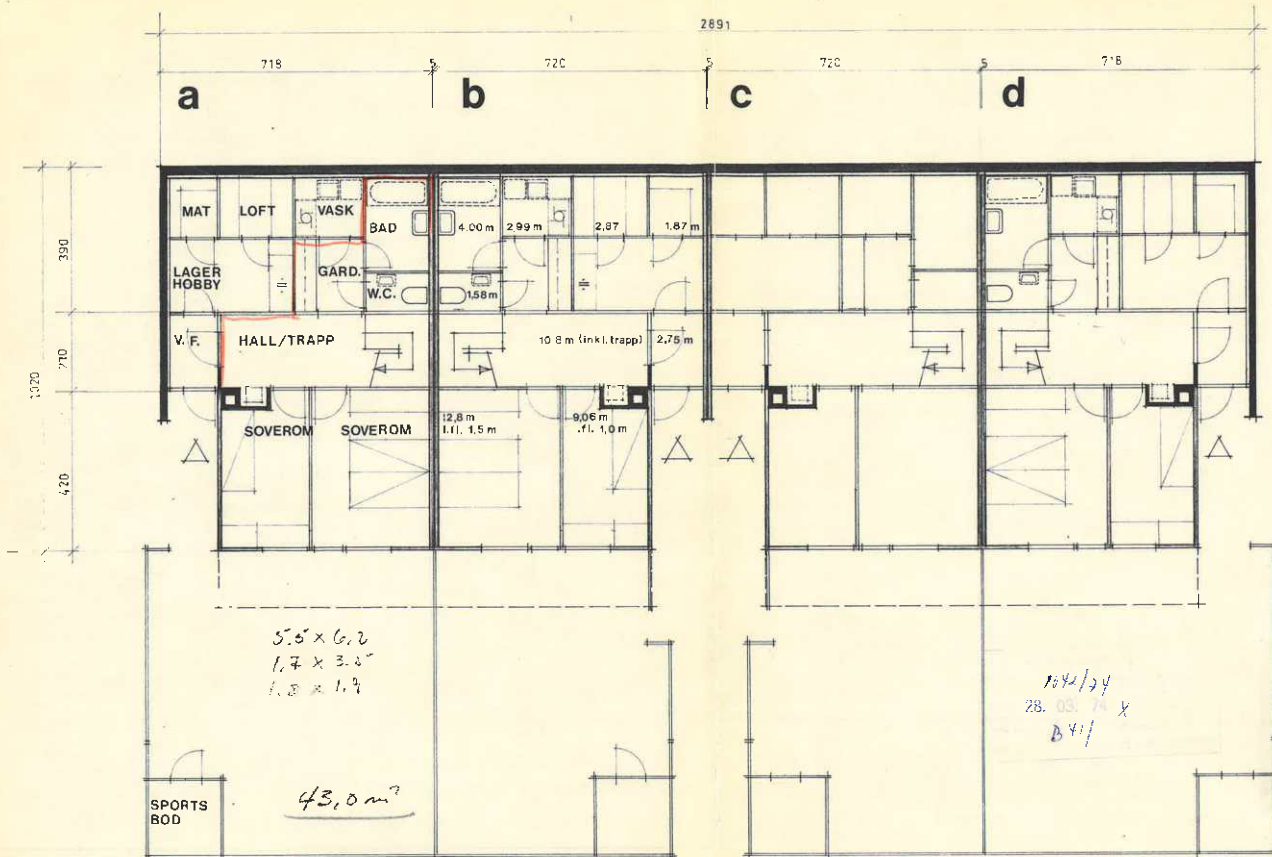
### **Mottatt fra leverandør**

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 22.04.2026 08:59:

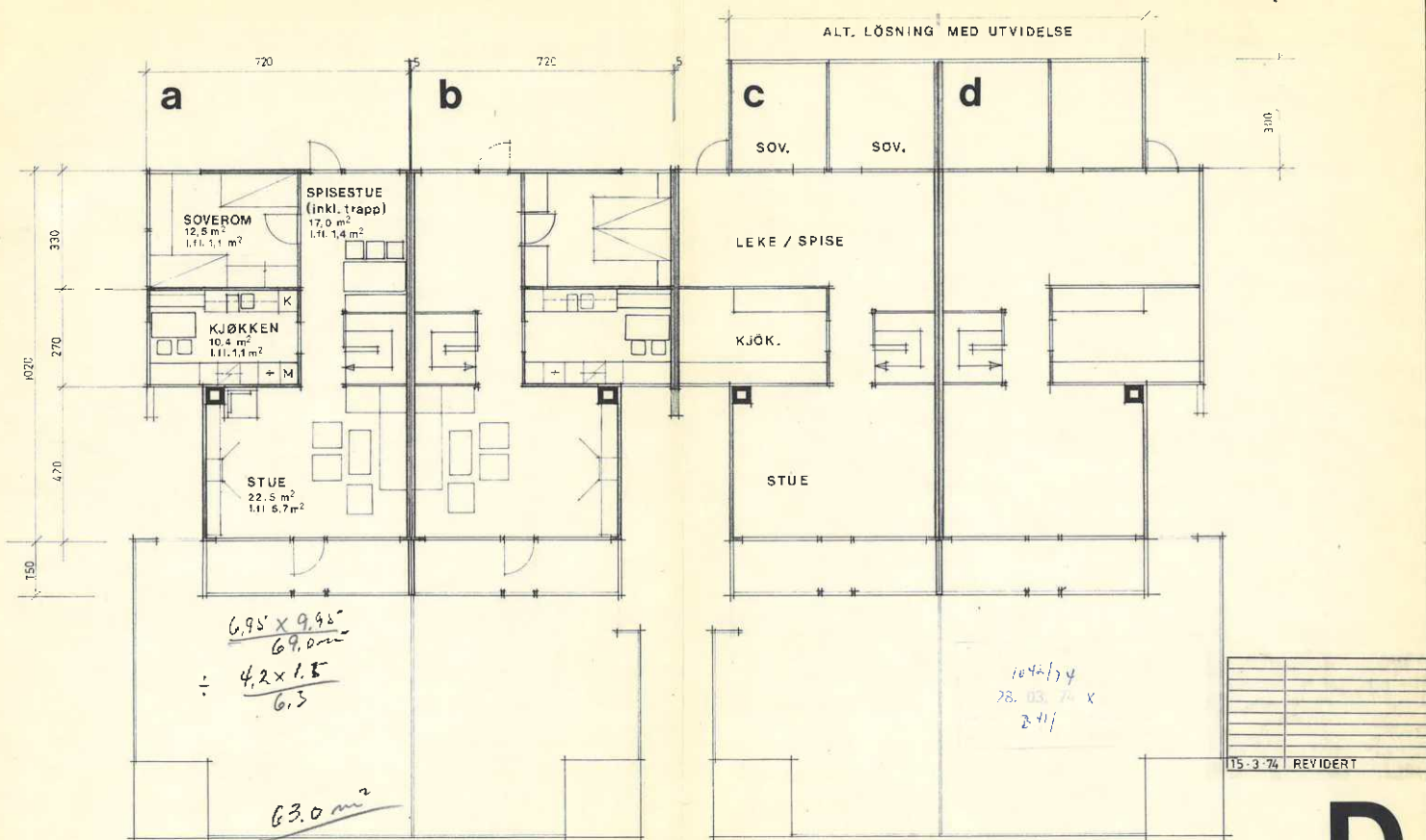
### **Levert til kunde**

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.



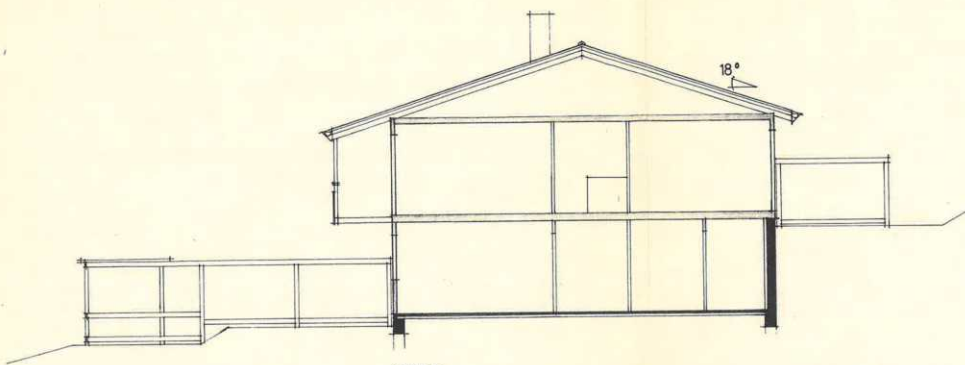
leieareal U. et. 30,4 m<sup>2</sup>  
 leieareal 63,7 "  
 sum 94,1 m<sup>2</sup>  
 golvareal 63,7 + 61,2 = 124,9 m<sup>2</sup>  
 (eks. yttervegger)

|         |                                        |      |          |
|---------|----------------------------------------|------|----------|
| SAX     | : LARS GRÖNVOLD A.S.                   | NR   | 683      |
|         | : EKROMSKOGEN                          |      |          |
| TEGN    | : PLAN UNDERETASJE                     | NR   | 041      |
| TIGN AV | O.T.                                   | DATO | 17.12.73 |
|         | BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L. | SK   | 1:100    |

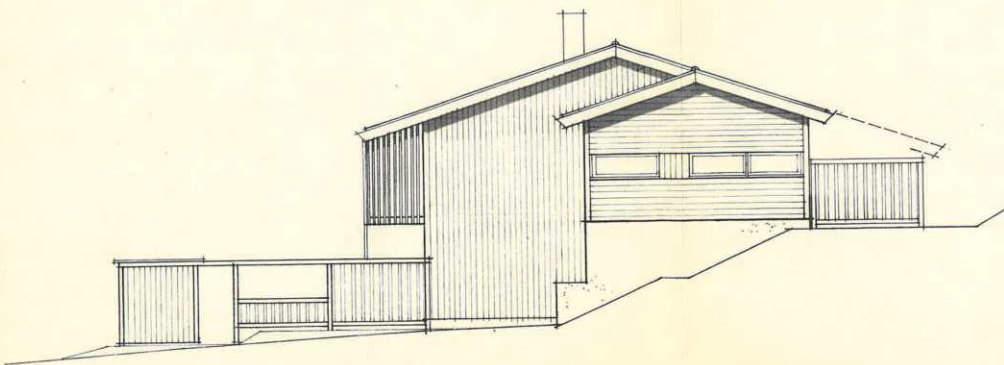


leieareal 1. et. 63.7 m²  
leieareal u. et. 30.4 m²  
sum 94.1 m²  
golvareal 63.7 + 61.2 = 124.9 m²  
(eks. yttervegger)

|         |                                        |      |          |
|---------|----------------------------------------|------|----------|
| SAK     | LARS GRÖNVOLD A.S.                     | NR   | 683      |
|         | EKROMSKOGEN                            |      |          |
| TEGN    | PLAN AV 1. ETASJE                      | NR   | 042      |
| TEGN AV | QT                                     | DATA | 17-12-73 |
|         | BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L. | AV   | 1:100    |



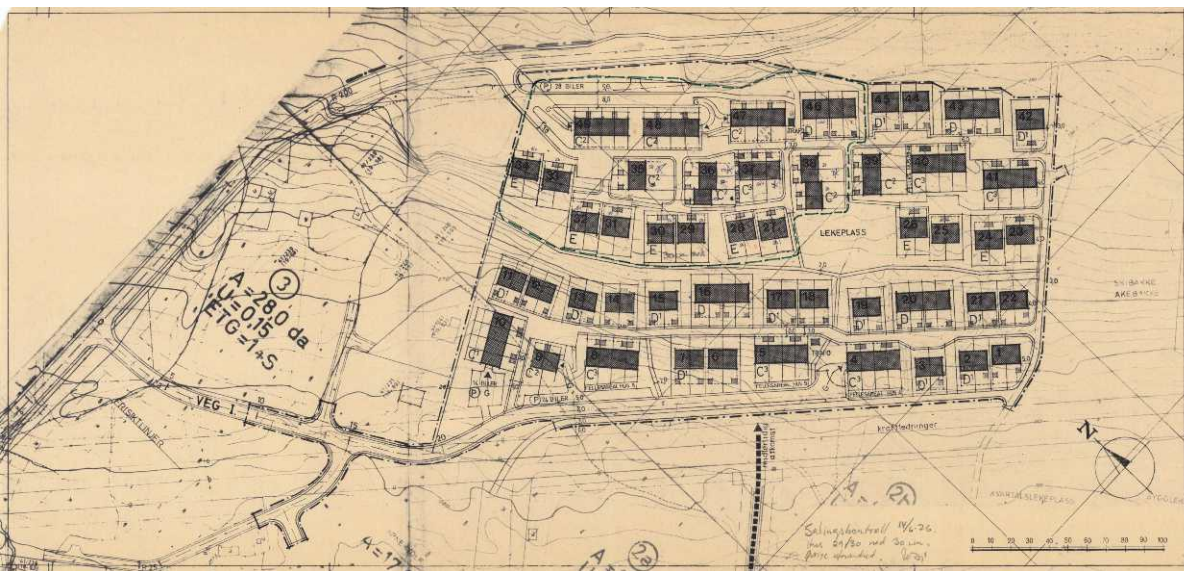
240 NETTO HØYDE  
240



1044/24  
28. 03. 74 X  
341/

D

|         |          |                                        |          |
|---------|----------|----------------------------------------|----------|
|         |          | SAK :LARS GRØNVOLD A.S.                | NR. 683  |
|         |          | :EKROMSKOGEN                           |          |
|         |          | TEGN : SNITT OG GAVLFASADE             | NR. 043  |
|         |          | TEGN AV O.T. DATO 17.12.73             | M: 1:100 |
|         |          | BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L. |          |
| 15.3.74 | REVIDERT |                                        |          |



# **REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRADET EKROMSKOGEN I LILLEHAMMER KOMMUNE**

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SMESTAD/FAGSTAD NORD

| DATE    | REVISJON |
|---------|----------|
| 28.7.76 | 1        |
| 28.7.76 | 2        |
| 28.7.76 | 3        |
| 28.7.76 | 4        |
| 28.7.76 | 5        |
| 28.7.76 | 6        |
| 28.7.76 | 7        |
| 28.7.76 | 8        |
| 28.7.76 | 9        |
| 28.7.76 | 10       |
| 28.7.76 | 11       |
| 28.7.76 | 12       |
| 28.7.76 | 13       |
| 28.7.76 | 14       |
| 28.7.76 | 15       |
| 28.7.76 | 16       |
| 28.7.76 | 17       |
| 28.7.76 | 18       |
| 28.7.76 | 19       |
| 28.7.76 | 20       |
| 28.7.76 | 21       |
| 28.7.76 | 22       |
| 28.7.76 | 23       |
| 28.7.76 | 24       |
| 28.7.76 | 25       |
| 28.7.76 | 26       |
| 28.7.76 | 27       |
| 28.7.76 | 28       |
| 28.7.76 | 29       |
| 28.7.76 | 30       |

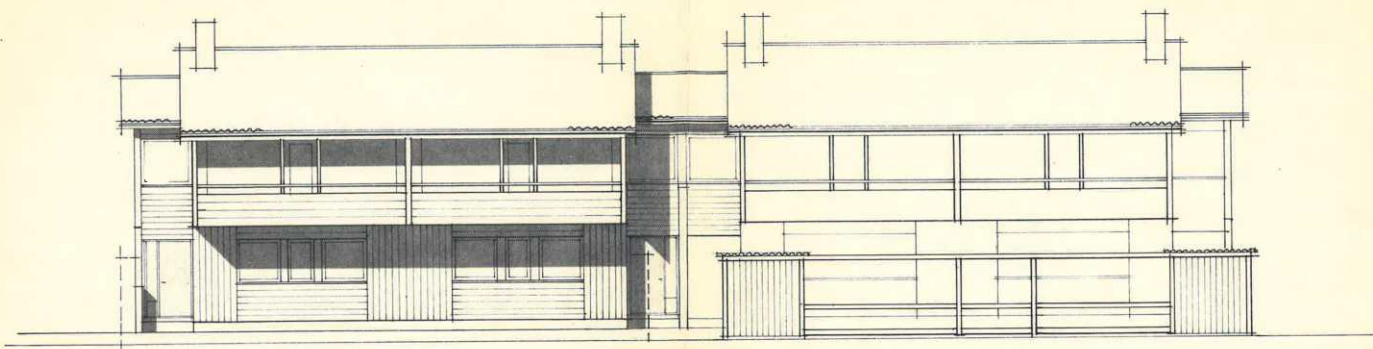
- AREALSYMBOLER**
- AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE I 2 ETASJER
  - AREAL FOR GANGTRAFIKK, STENGT FOR BILKJØRING, UNNTATT FOR RENOVASJON O.L. SERVICE
  - AREAL FOR KJØRETRAFIKK
  - AREAL FOR TRAFIKKFORMÅL, BAKKETT
  - PRIVAT FELLESAREAL
  - PRIVAT AREAL FOR GANGTRAFIKK, STENGT FOR BILKJØRING, UNNTATT FOR RENOVASJON O.L. SERVICE

- BYGNINGSSYMBOLER**
- SOLIGBYGG - BØDER
  - OFF. BYGG

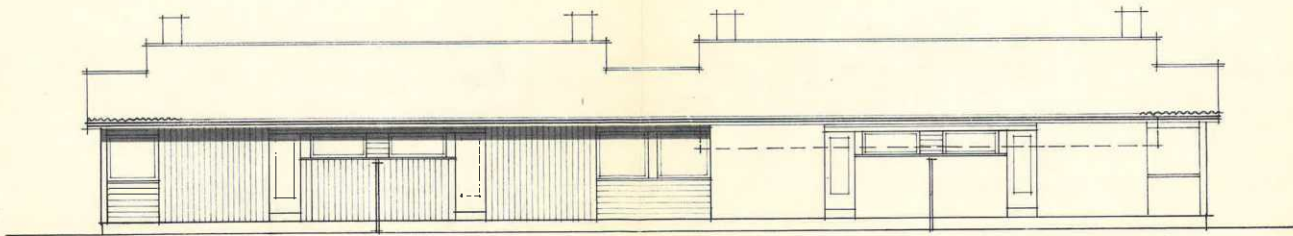
- GRENSESYMBOLER**
- REGULERINGSGRENSE
  - BYGGEGRENSE
  - PLANLAGT TOMTEGRENSE
  - PLANLAGT GJERDELINJE

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| III. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| IV. ETAPPE<br>(44 LEIL.)     | 1:500 |
| V. ETAPPE<br>(44 LEIL.)      | 1:500 |
| VI. ETAPPE<br>(44 LEIL.)     | 1:500 |
| VII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| VIII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| IX. ETAPPE<br>(44 LEIL.)     | 1:500 |
| X. ETAPPE<br>(44 LEIL.)      | 1:500 |
| XI. ETAPPE<br>(44 LEIL.)     | 1:500 |
| XII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| XIII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| XIV. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| XV. ETAPPE<br>(44 LEIL.)     | 1:500 |
| XVI. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| XVII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| XVIII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)  | 1:500 |
| XIX. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| XX. ETAPPE<br>(44 LEIL.)     | 1:500 |
| XXI. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| XXII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| XXIII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)  | 1:500 |
| XXIV. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| XXV. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |
| XXVI. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| XXVII. ETAPPE<br>(44 LEIL.)  | 1:500 |
| XXVIII. ETAPPE<br>(44 LEIL.) | 1:500 |
| XXIX. ETAPPE<br>(44 LEIL.)   | 1:500 |
| XXX. ETAPPE<br>(44 LEIL.)    | 1:500 |

1:500



1042/24  
28. 03. 74 X  
7. 41/

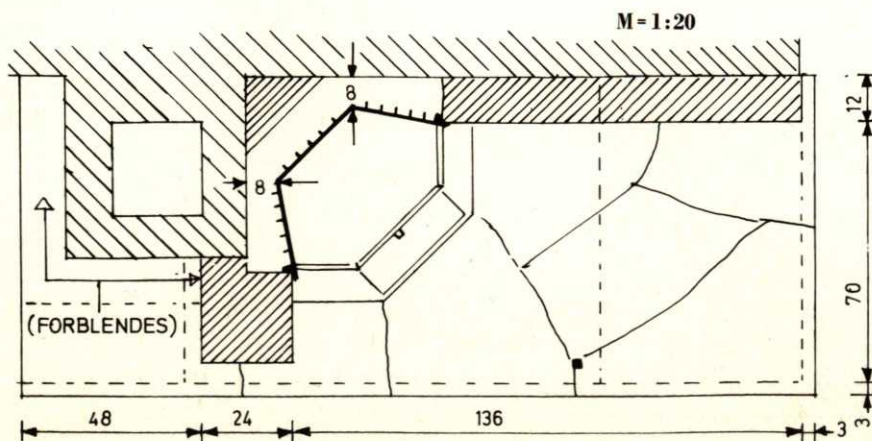
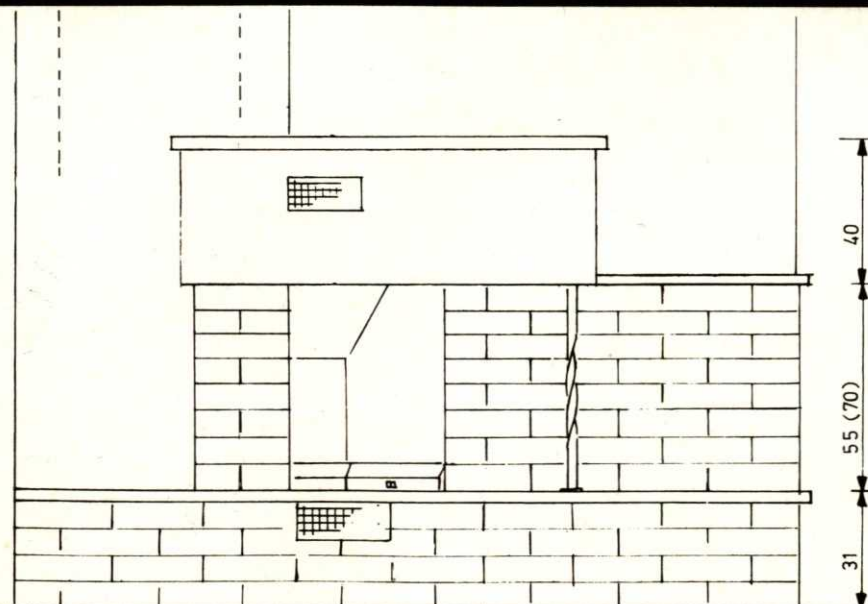


**D**

|         |          |                                        |          |
|---------|----------|----------------------------------------|----------|
|         |          | SAK : LARS GRÖNVOLD A.S.               | NR 683   |
|         |          | : EKROMSKOGEN                          |          |
|         |          | TEGN : FASADER                         | NR 044   |
|         |          | TEGN AV O.T. DATO 17.12.73             | M. 1:100 |
| 15.3.74 | REVIDERT | BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L. |          |

STILIG LØSNING MED ROMSLIG SOKKEL SOM KAN FORLENGES ETTER ØNSKE. UTFØRES I RØD ELLER GUL FASADETEGL, EVT. MURSKIFER. NB. DENNE MODELL KAN OGSÅ UTFØRES SPEILVENDT. VED BESTILLING MÅ DETTE ISÅFALL PRE-SISERES, SLIK AT "RETTE" PÅ SKIFERHELLENE KOMMER OPP. STOR TYPE AVBILDET.

LITEN TYPE INNTEGNET. MÅLENE FOR STOR TYPE I PARENTES ( ).



M=1:20

DE TEKNISKE ETATER

J. nr. 127/78

Dato: 12. 01. 78

Ark. nr. B 41/444

Sak. nr.

☐ Brenneplan

☐ Byggetegning

☒ Byggingen

☐ Bygningens

☐ Regule. inngang

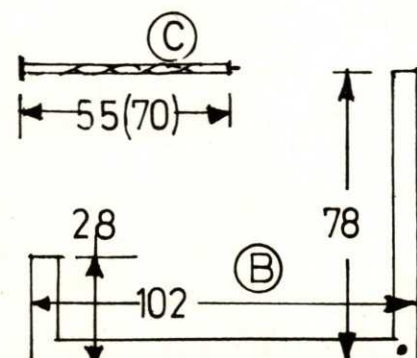
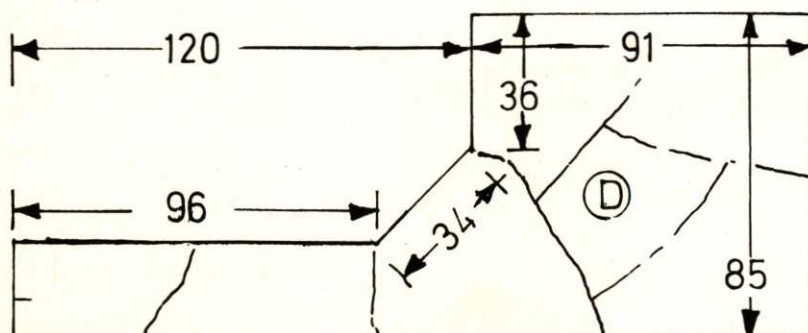
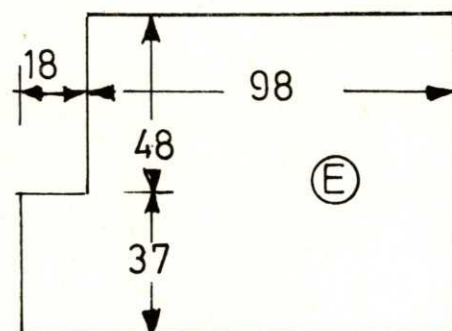
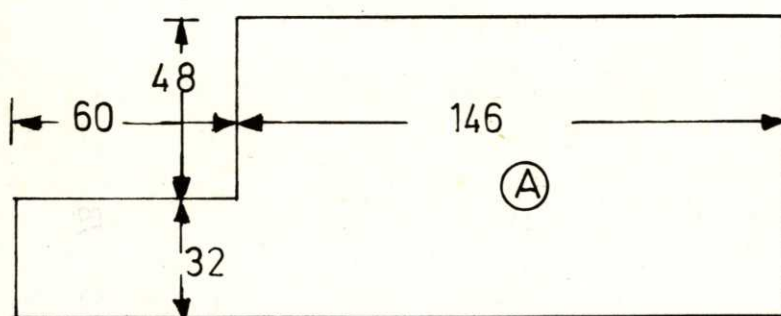
VEND!

# MATERIALLISTE:

| BESKRIVELSE                                                             | LITEN      | STOR      | TEGN. |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-------|
| STØPEGODS                                                               | LITEN TYPE | STOR TYPE |       |
| RØKRØR NR. 718<br>(FOR LECA 719)                                        | 1          | 1         |       |
| JERNPLATE NR.20 (PÅ TREGULV)                                            | 1          | 1         | A     |
| HAMRET PLATE NR.24, JERN,<br>MESSING E.L. EVT. SKIFER                   | 136 X 30   | 136 X 30  |       |
| BÆREJERN 1/2"X2" FLATJERN                                               | 1          | 1         | B     |
| VRIDD SØYLE, 1" FIRKANT                                                 | 55 CM      | 70 CM     | C     |
| SEMENTASBEST (ETERNITSKIIFER<br>6 MM. SKAL LIGGE UNDER TOPP-<br>HELLEN) | 1 PL.      | 1 PL.     |       |
| BUNNHELLER, 2,5 CM SKIFER                                               | 1 SETT     | 1 SETT    | D     |
| TOPPHELLE, 2,5 CM SKIFER                                                | 1          | 1         | E     |
| HELLE FOR VANGE 2,5 CM<br>SKIFER                                        | 58 X 14    | 58 X 14   |       |
| ASBEST 4 MM                                                             | 2 PL.      | 2 PL.     |       |
| FASADETEGL, RØD EVT. GUL                                                | CA. 100    | CA. 120   |       |
| MURSTEIN (EVT.TILSV.LETT-<br>BETONG)                                    | 75         | 75        |       |
| MURSAND                                                                 | 2.1/2 HL   | 2.1/2 HL  |       |
| MURSEMENT                                                               | 2 SEKKER   | 2 SEKKER  |       |
| FINKALKPULVER                                                           | 4 KG       | 4 KG      |       |

NB. MATERIALER ER IKKE AN-  
GITT FOR PIPEN, KUN FOR  
PEISEN.

19



LITEN TYPE ER INNTEGNET, MÅLENE FOR STOR TYPE I PARENTES ( ) M=1:20

BYGNINGSSJEFEN

Mesna Varmesenter A/S  
v/Finn Løberg  
Storgt. 120

2600 LILLEHAMMER

BF/UG

127/78  
B41/444

16. januar 1978

LARS MONSEN EKROMSKOGEN 16 C LILLEHAMMER - PEIS I BOLIG PÅ  
GNR 41 BNR 444.

Det vises til tegninger mottatt 12.1.78 vedrørende oppføring av  
peis. Det skal benyttes en "Dovre" peisinnssats med mindre innmuring,  
Dovre-peis nr. 19, forminsket.

Det er opplyst at det skal mures opp en nisje av leca blokk i under-  
etasjen som understøttelse for trebjelkelaget.

Da peisen hviler på trebjelkelag vil en presisere at innmuringen må  
utføres lettest mulig.

Bygningssjefen godkjenner peisen oppført under forutsetning av at  
alle arbeider utføres etter gjeldende bestemmelser. En viser spesi-  
elt til forskrifter for piper og ildsteder.

H. T. Mysen  
kst.

---

Bjørn Fredriksen

Henvendelser om saken rettes til:  
Bjørn Fredriksen

28 BILER

5,0

8,0

C<sup>2</sup>/G

C<sup>2</sup>/G

C<sup>2</sup>/G

TRAF

D

D'

C<sup>2</sup>

C<sup>2</sup>

C<sup>3</sup>

C<sup>2</sup>

C<sup>2</sup>

C<sup>3</sup>

E

E

28  
A B

27  
A B

LEKEPLASS

E

16

A B C D

17

A

D'

D'

D'

FELLESAREAL HUS 8

FELLESAREAL HUS 5

FELLESAREAL HUS 4

D'

ER 5,0

8,0

3,0

6,0

kræftledninger

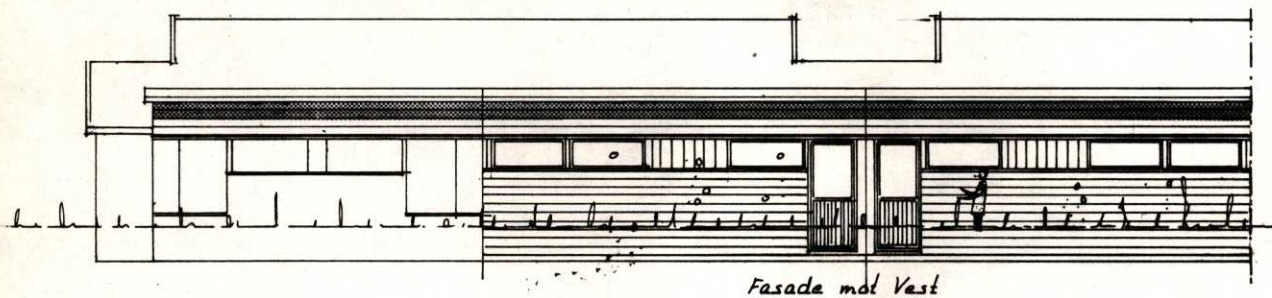
midlertidig  
afkøling

CA

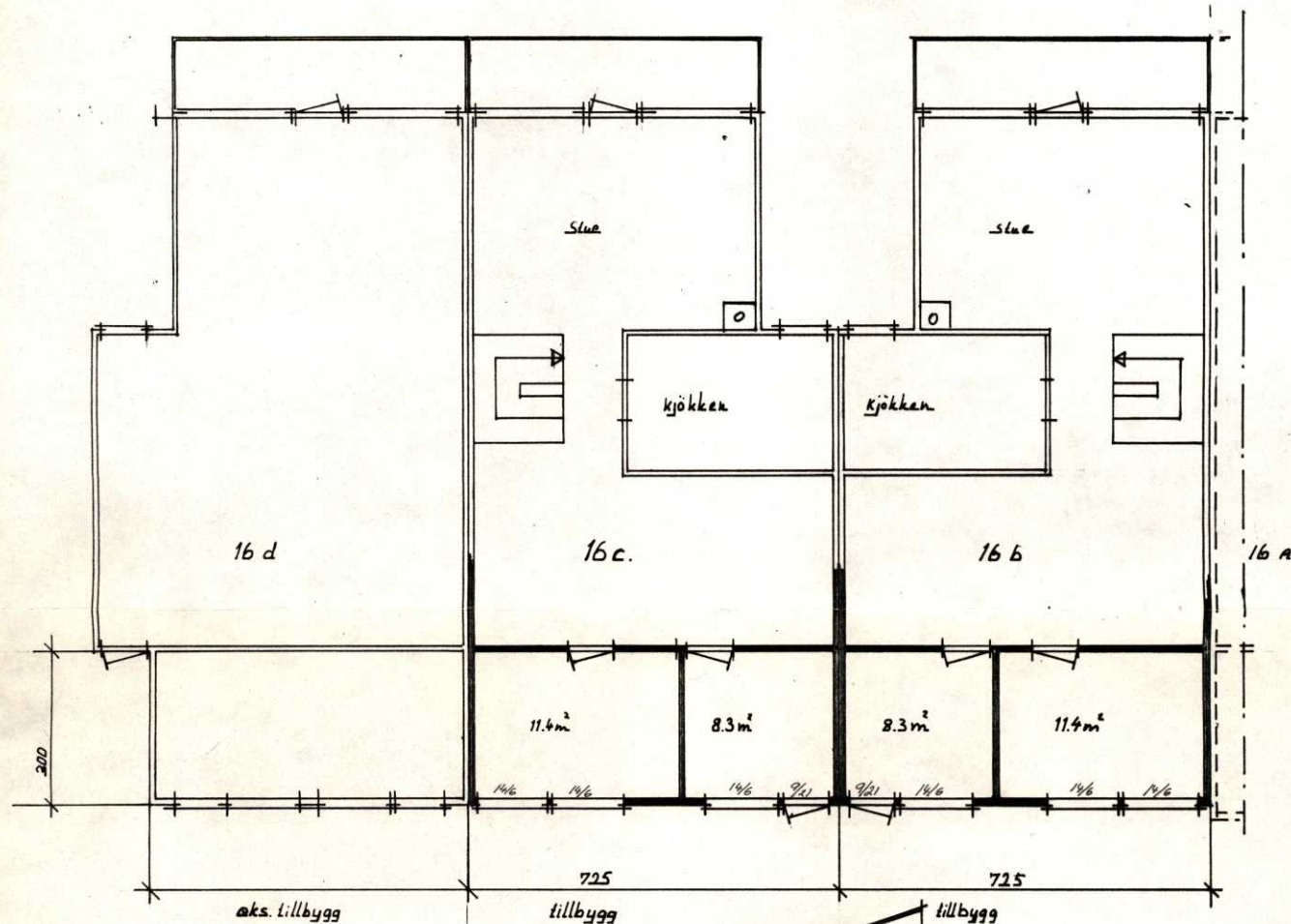
(2)

(2)

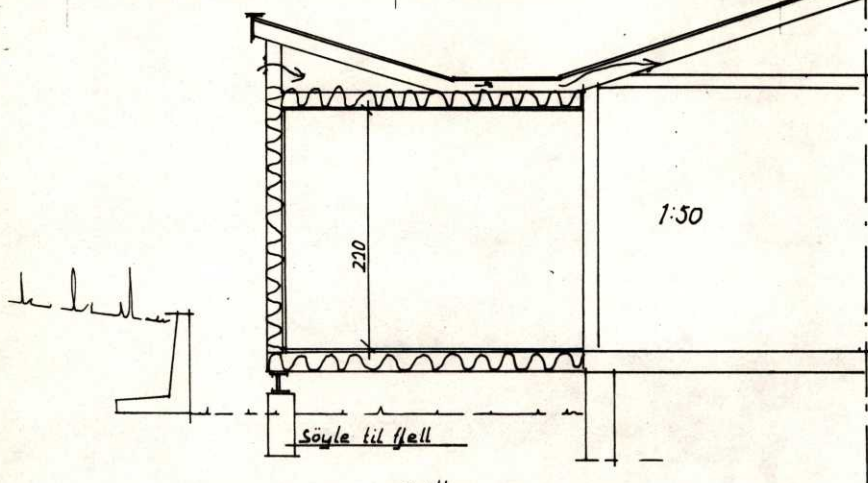
CA



Fasade mot Vest



3.0 · 7.0



Snitt

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| DE TEKNISKE ETATER |             |
| 1234/84            | Brannsjøen  |
| 02. 04. 84         | Bygghjelpen |
| 41/444             | Bygghjelpen |
| 41/443             | Bygghjelpen |

tilbygg for:  
Edagr Berg Ekromskogen 16b og  
Lars Monsen Ekromskogen 16c  
2600 Lillehammer.

HÅNDVERK's hus

Ivar Husemoen & sønner  
2600 Lillehammer - Tlf. 54 966

1:100

29.3.84



Sak nr.

J. nr. 161/85  
MB/GTN

## FERDIGATTEST

Byggherre: Lars Monsen  
Ekromskogen 16 C

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

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

g. nr. 41 b. nr. 444

Bygningens art: Tilbygg til bolig

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

### Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom Netto golvareal i alt

a) i hovedbygning 1 etasjer gr. fl. 16 m<sup>2</sup>

b) i andre bygninger « «

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....

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

4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra 1/1-85

"

6. Kloakk beregnes fra .....

*J. Gravrok*

J. Gravrok  
bem.

Gjenpart sendt :

Rådmannen

Byingeniøren.

Ligningskontoret

Teknisk sekretariat

*M. Brandshaug*  
M. Brandshaug

BYPLANKONTORET  
BYGNINGSAVDELINGEN

Lars Monsen  
Ekromskogen 16 C  
2600 LILLEHAMMER

BF/UG

1234/84  
B41/444

9. april 1984

TILBYGG TIL BOLIG I EKROMSKOGEN 16 C

Vi viser til søknad mottatt 2.4.84 vedrørende oppføring av tilbygg.

Tilbygget skal oppføres på nord-øst siden av boligen, i en etasje uten kjeller, med tilsvarende utførelse som tidligere oppførte tilbygg i rekkehuset.

Boligens bruksareal økes med 20 m<sup>2</sup>.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt. Før denne kan gis må:
  - a. Eventuelle vann- og kloakkinstallasjoner skal anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.
  - b. Engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloaknettet betales for det utvidede areal. (20 m<sup>2</sup> x 0,8 = 16 m<sup>2</sup>).
2. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
3. Bygningskontrollen må varsles for kontroll av arbeidene.

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

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Etter fullmakt

S. Hoelsbrekken

B. Fredriksen

Vedlegg:

Skjema for ansvarsrett

Henvendelser om saken rettes til: B. Fredriksen



Sak nr.

J. nr. 1672/77  
MB/KJ

## FERDIGATTEST

Byggherre: Lars Grønvold A/S  
Storgt. 119

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

Ekromskogen I

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

g. nr. 41 b. nr. ....

Bygningens art: Våningshus (rekkehus nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13  
14, 15, 16, 17, 18 og 19)

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggene er oppført i samsvar med de approberte tegninger

### Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom

Brutto golvareal i alt

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

b) 1 andre bygninger underetg ..... « 4.314,- m<sup>2</sup>

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 42

3. Utstyr, antall 42 bad/dusj 42 w. c.

4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift beregnes fra 1.7.75

Bygningssjef  
H. T. Mysen  
kst.

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret

M. Brandshaug

EKROMSKOGEN

1.byggetrinn  
(omfatter de nederste garasjer)

Byggemelding datert 28.3.74  
Godkjennelse " 25.4.74  
Brukstillatelse 4.7.75 (for del av byggetrinn 1,  
bl.a. garasjer)  
Ferdigattest for hele byggetrinn 1 datert 1.7.75.

3.byggetrinn  
(omfatter de øverste garasjer)

Byggemelding datert 6.2.76  
Godkjennelse " 11.3.76

Ferdigattest datert 23.11.77



INNLANDET BYGGETEKNIKK AS  
Holsbakkan 125  
2656 FOLLEBU

Vår ref.:  
2026/3425-5

Saksbehandler:  
Lise Grothe Ellingsen

Deres ref.:

Dato:  
19.05.2026

## Ferdigattest - Ettergodkjenning riving bod/veranda - oppføring av ny bod - eiendom 41/444 - Ekromskogen 16C

Tiltakshaver: Morten Enger  
Ansvarlig søker: INNLANDET BYGGETEKNIKK AS  
Søknad mottatt: 18.05.2026

### Vedtak

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

|                               |                                                                   |                |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| Arbeidets art:                | Nybygg/riving                                                     |                |
| Bygningstype / bygningsnummer | Garasjeuthus anneks til bolig / 301608956,<br>Rekkehus / 12264445 |                |
| Tillatelse:                   | 2026/3425-2                                                       | Dato: 13.05.26 |

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 18.05.26. Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

### Matrikkel, riving veranda:

Bygningsnummer: 12264445

Bebygd areal = \*8 m<sup>2</sup>

Bygningstype: Rekkehus

\*målt i kart

Total BYA etter riving = 97 m<sup>2</sup>

Besøksadresse:  
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:  
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:  
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:  
lillehammer.kommune.no

Telefon:  
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:  
945578564



**Matrikkel, riving – frittliggende bod:**

Byggningsnummer: ikke registrert

Bebygd areal = 5 m<sup>2</sup>

Bruksareal= 4 m<sup>2</sup>

Bygningstype: 181 Garasjeuthus anneks til bolig

**Matrikkel, nybygg – frittliggende bod:**

Areal tomt = 207,1 m<sup>2</sup>

Nytt bebygd areal = 9 m<sup>2</sup>

Nytt bruksareal = 8 m<sup>2</sup>

Bygningstype: 181 Garasjeuthus anneks til bolig

**Gebyr:**

Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

**Klagerett:**

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til [postmottak@lillehammer.kommune.no](mailto:postmottak@lillehammer.kommune.no) eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Kari Senderud  
Saksbehandler

Lise Grothe Ellingsen  
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:  
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:  
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:  
[postmottak@lillehammer.kommune.no](mailto:postmottak@lillehammer.kommune.no)

Nettside:  
[lillehammer.kommune.no](http://lillehammer.kommune.no)

Telefon:  
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:  
945578564



Lillehammer Tjenesteområde byggesak  
kommune

MÅRTEN SONDRE ENGER

Besøksadresse:  
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:  
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:  
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:  
lillehammer.kommune.no

Telefon:  
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:  
945578564

Ordre: **89811**



Eiendom: **3405-41/444/0**

Ekromskogen 16C

2624 Lillehammer

## K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 22.04.2026 08:38:

### **Mottatt fra leverandør**

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

LINADEMKO@GMAIL.COM, 22.04.2026 08:59:

### **Levert til kunde**

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

---

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

|                                         |                               |          |     |          |  |             |  |
|-----------------------------------------|-------------------------------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Opplysningene gjelder følgende eiendom: |                               |          |     |          |  |             |  |
| Gårdsnr:                                | 41                            | Bruksnr: | 444 | Festenr: |  | Seksjonsnr: |  |
| Adresse:                                | Ekromskogen 16c, Lillehammer. |          |     |          |  |             |  |

### 1810 VANNMÅLER

|                         |                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vannavgift etter måler: | Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/><br>Hvis Ja må måler avleses |
| Sist avlest:            |                                                                                                 |
| Målestand:              |                                                                                                 |

|            |
|------------|
| Kommentar: |
|------------|

**Lillehammer 21. april 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen



---

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

|                                         |                               |      |     |          |  |      |  |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------|-----|----------|--|------|--|
| Opplysningene gjelder følgende eiendom: |                               |      |     |          |  |      |  |
| Gnr.                                    | 41                            | Bnr. | 444 | Festenr: |  | Snr. |  |
| Adresse:                                | Ekromskogen 16c, Lillehammer. |      |     |          |  |      |  |

## 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 25 371,00 |
|--------------------------------------------------------------------|

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. 6 025,00 |
|--------------------------------------------|

### For festede tomter:

|                                            |    |       |
|--------------------------------------------|----|-------|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |
|--------------------------------------------|----|-------|

**Lillehammer 21. april 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen

Ordre: **89811**



Eiendom: **3405-41/444/0**

Ekromskogen 16C

2624 Lillehammer

## K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 21.04.2026 12:20:

### **Mottatt fra leverandør**

I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Områdetype "Småhusbebyggelse i felt".

Eiendommen ligger i Kulturmiljø #27.

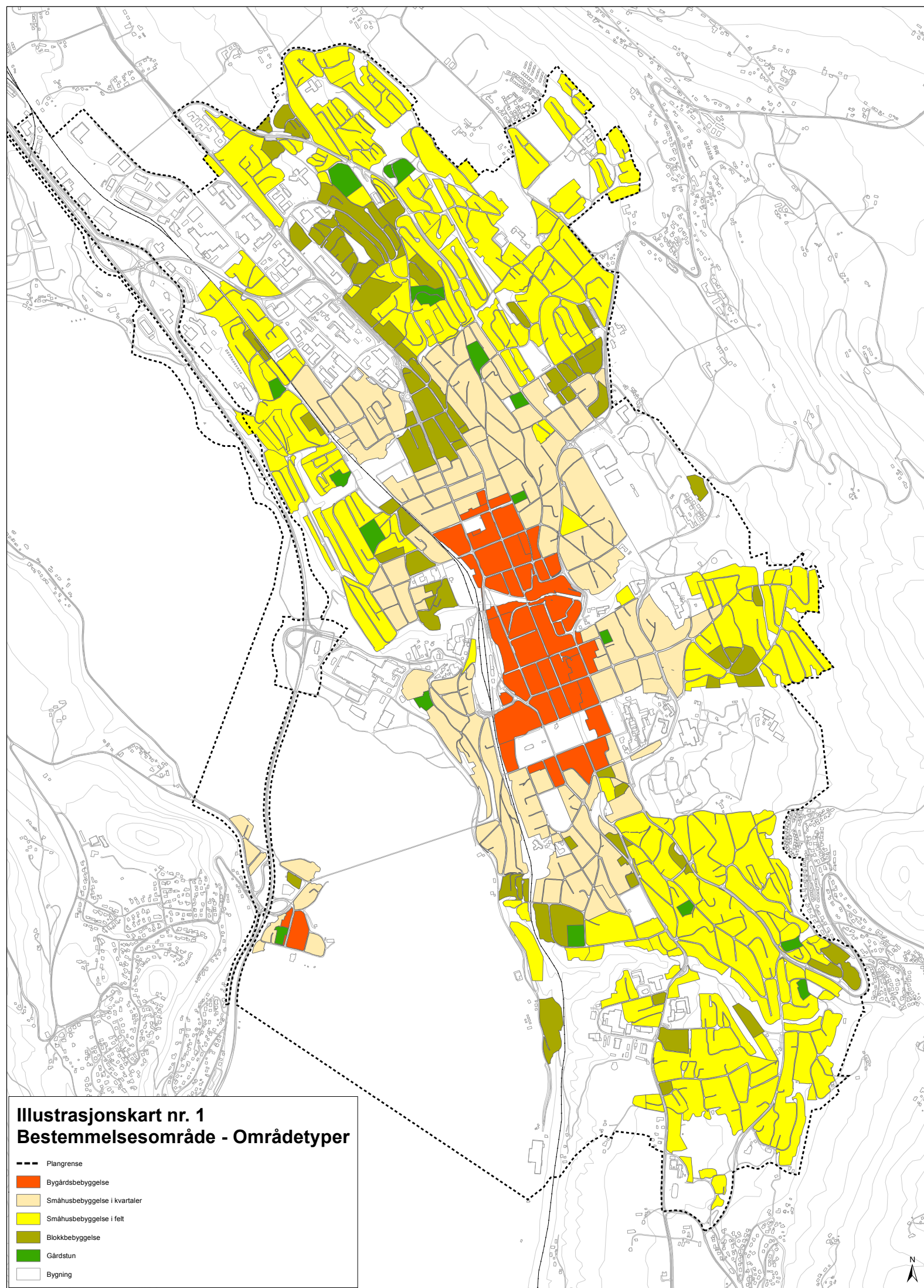
Hensynssoner som gjelder

- H110\_03 Nedslagsfelt drikkevann.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-055 - Smestad-Fagstad, nord».

Arealformål «Bolig».

Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.



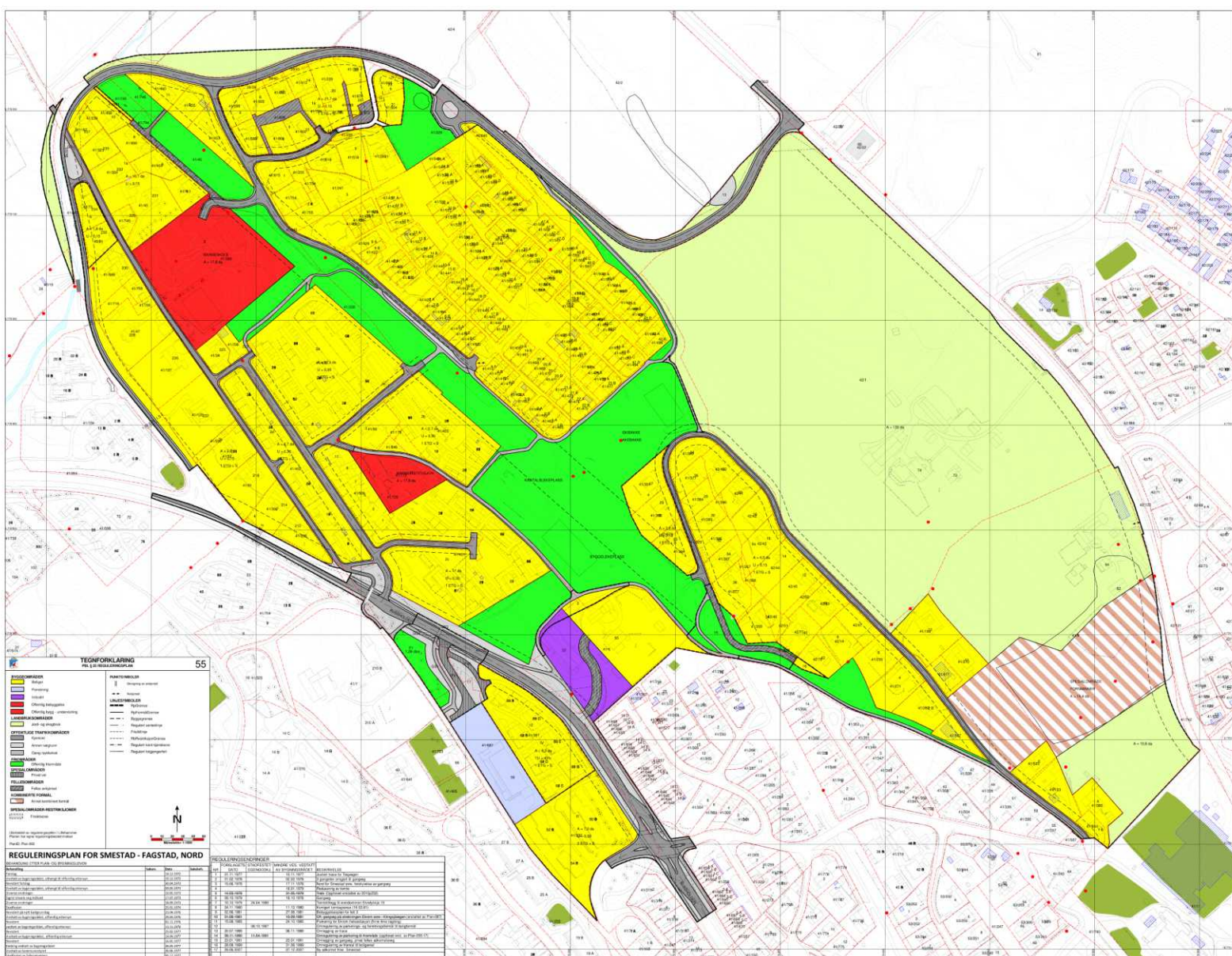
## Illustrasjonskart nr. 1

### Bestemmelsesområde - Områdetyper

- Plangrense
- Bygårdsbebyggelse
- Småhusbebyggelse i kvartaler
- Småhusbebyggelse i felt
- Blokkbebyggelse
- Gårdstun
- Bygning

Dato: 30.01.20

0 0.25 0.5 1 km



REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR OMRÅDET SMESTAD - FAGSTAD NORD  
I LILLEHAMMER.

Stadfestet av fylkesmannen den 25.1.74.

§ 1

Det regulerte område er på planen begrenset av reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art og utnyttelsesgrad innen de enkelte delområder er fastsatt i planen.  
Utnyttelsesgrad for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

§ 3

Samlet bebyggelsesplan for et delområde skal være godkjent av bygningsrådet før de enkelte byggemeldinger behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.

Bebyggelsesplanene skal også omfatte de nødvendige felles arealer og anlegg for atkomst, lek, parkering m.v. med minstekrav som i Kommunaldepartementets normalvedtekter til bygningslovens § 69, pkt. 3. Bebyggelsen skal plasseres innen de regulerte byggelinjer.

Delområdene skal planlegges med et differensiert gatenett med gang/sykkelveger atskilt fra kjørevegene. Av biltrafikk på gang- sykkelveg tillates bare nødtransport og servicetrafikk.

§ 4

Bebyggelsesplanen skal også vise takform og takvinkel. I områder med spredt eller konsentrert småhusbebyggelse skal bygningene ha saltak med 22 graders takvinkel dersom ikke annet bestemmes av bygningsrådet.

Bygningene i de øvrige områder bør ha flatt tak.

Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører sammen i en gruppe eller rekke. Garasjer og/eller uthus skal utformes i arkitektonisk sammenheng med den øvrige bebyggelse.

§ 5

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

Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. Bygningsrådet kan for bygninger langs en gatestrekning bestemme gesimshøyder i forhold til gatenivå.

## § 6.

Butikker eller lokaler for ervervsvirksomhet tillates ikke innredet i områder ut over det som er vist på planen.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette når det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende eller trafikken.

Bedrifter som etter bygningsrådets skjønn antas å ville medføre ulemper i området, tillates ikke.

## § 7.

For delområder med konsentrert småhusbebyggelse gjelder

- a) Boligene skal søkes utformet slik at rominndelingen kan endres.
- b) Tilbygg, boder eller uthus på en etasje kan eventuelt oppføres senere innenfor enkelte parseller etter bygningsrådets avgjørelse i hvert enkelt tilfelle.
- c) Parkering skal skje i fellesanlegg på markplanet eller i kjelleretasje.

## § 8.

For delområder med blokkbebyggelse gjelder

- a) Boligene skal primært inneholde 1 og 2 roms leiligheter.
- b) Parkering bør skje i kjeller / underetasje.

## § 9.

Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert.

Der eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby endring slik at mur unngås, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurenes høyde.

De ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve å få seg forelagt plan for de ubebygde områders utforming, bruk og behandling.

Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. Bestående vegetasjon bør søkes bevart.

Situasjonsplanen skal angi atkomst, plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 10

Før innflyttingstillatelse gis eller ferdigattest utstedes, kan bygningsrådet kreve:

- a. at det er innredet og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn eller i fellesanlegg i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk,
- b. at felles anlegg (lekeplasser, gangveger m.v.) er opparbeidet i nødvendig utstrekning etter bygningsrådets skjønn.

## § 11

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

## § 12

Mindre endringer i reguleringsplanen med bestemmelser kan vedtas av bygningsrådet innen rammen av bygningslov og vedtekter.

LILLEHAMMER, den 30. april 1973.

# Ekromskogen 16C

Nabolaget Ekrom - vurdert av 27 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter

## SKOLER

|                                        |        |        |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)              | 14 min | 1.1 km |
| 566 elever, 33 klasser                 |        |        |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)        | 10 min | 0.8 km |
| 303 elever, 20 klasser                 |        |        |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)           | 5 min  | 2.9 km |
| 96 elever, 6 klasser                   |        |        |
| Lillehammer vgs - avd. Nord            | 12 min | 1 km   |
| 454 elever                             |        |        |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... | 5 min  | 2.9 km |
| 201 elever, 7 klasser                  |        |        |
| LADEPUNKT FOR EL-BIL                   |        |        |
| Heidenreich avd. Lillehammer           | 17 min |        |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                      |       |        |
|----------------------|-------|--------|
| Ekromskogen          | 3 min | 0.3 km |
| Linje B3, 500, 536   |       |        |
| Lillehammer stasjon  | 8 min | 3.9 km |
| Linje F6, RE10, RE11 |       |        |

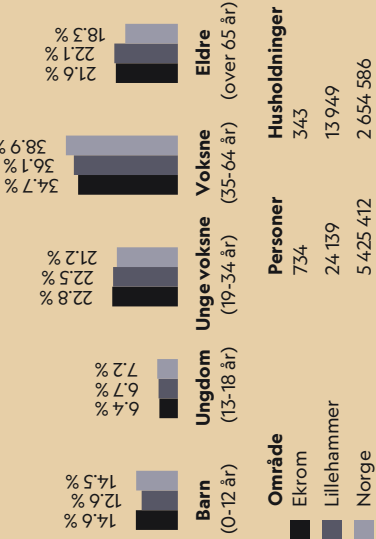
## BARNEHAGER

|                                    |       |        |
|------------------------------------|-------|--------|
| Ro barnehage (0-5 år)              | 5 min | 0.4 km |
| 39 barn                            |       |        |
| Hovslageren FUS barnehage (0-5 år) | 9 min | 0.7 km |
| 31 barn                            |       |        |
| Smestad studentbarnehage (0-5 år)  | 9 min | 0.7 km |
| 25 barn                            |       |        |

## DAGLIGVARE

|                |        |  |
|----------------|--------|--|
| Kiwi Smestad   | 9 min  |  |
| Kiwi Nordre Ål | 16 min |  |

## ALDERSFORDELING



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| ⚽ Ekrom balløkke         | 4 min ⚡  |
| ⚽ Øvre Smestad, balløkke | 5 min ⚡  |
| ⚽ Spenst Lillehammer     | 16 min ⚡ |
| ⚽ EVO Lillehammer        | 19 min ⚡ |

«Blide naboer og et supert miljø! Vi kjenner hverandre godt og tar gjerne en tur innom hverandre på en kjøp kopp kaffe. Høflige er også et stikkord. Svært barnevennlig sted!»

— Sitat fra en lokalkjent

## Støynivået

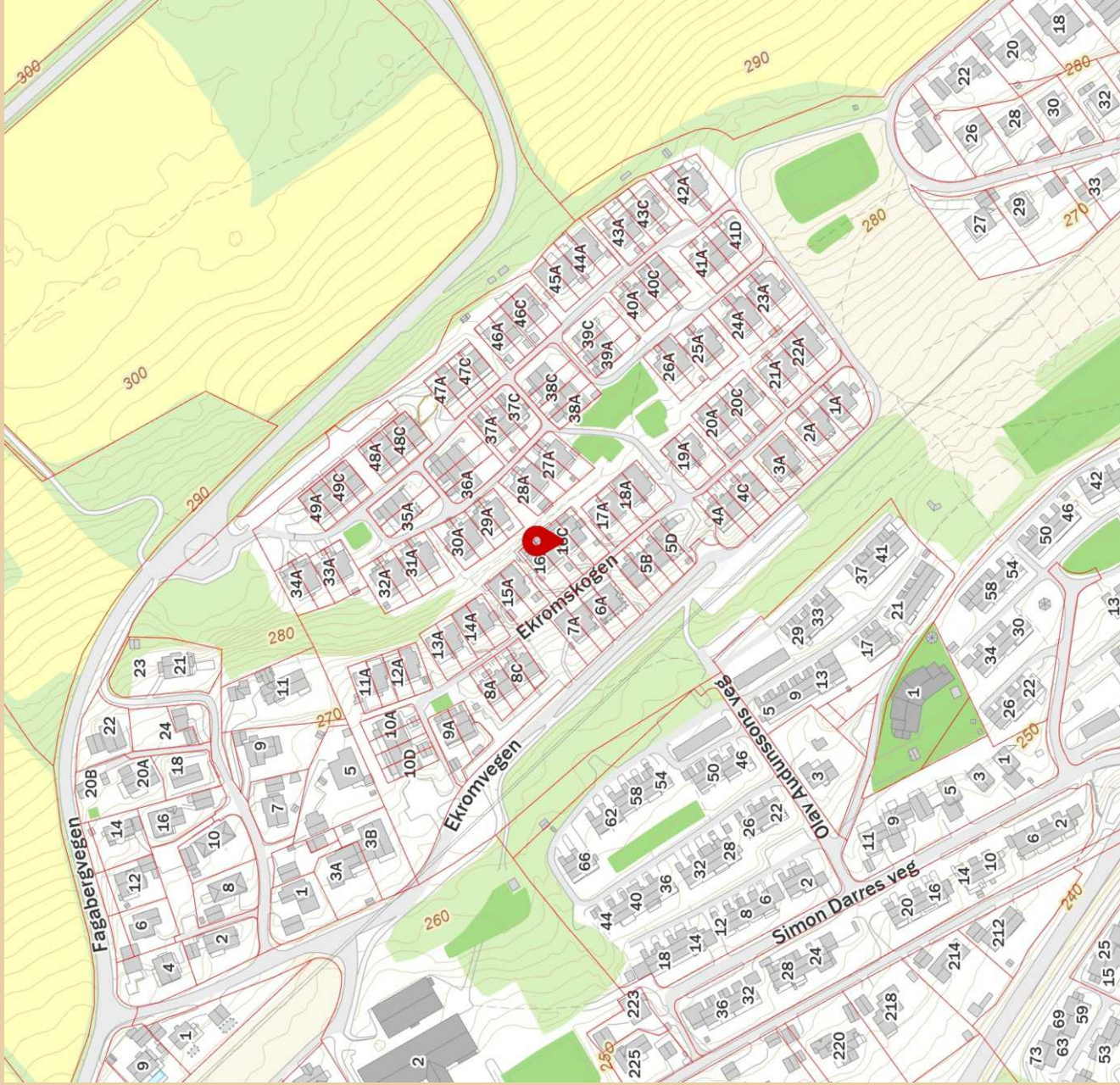
Lite støynivå 93/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

## Trafikk

Lite trafikk 90/100



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:**

Ekromskogen 16 C, 2624 Lillehammer  
Gnr. 41, Bnr. 444, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**

55260120

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:**

Kristin D. Killi

**Telefon / Mobil:**

61 26 63 60 / 976 76 331

**E-post:**

kristin.d.killi@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-