PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NEVELVATNET 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

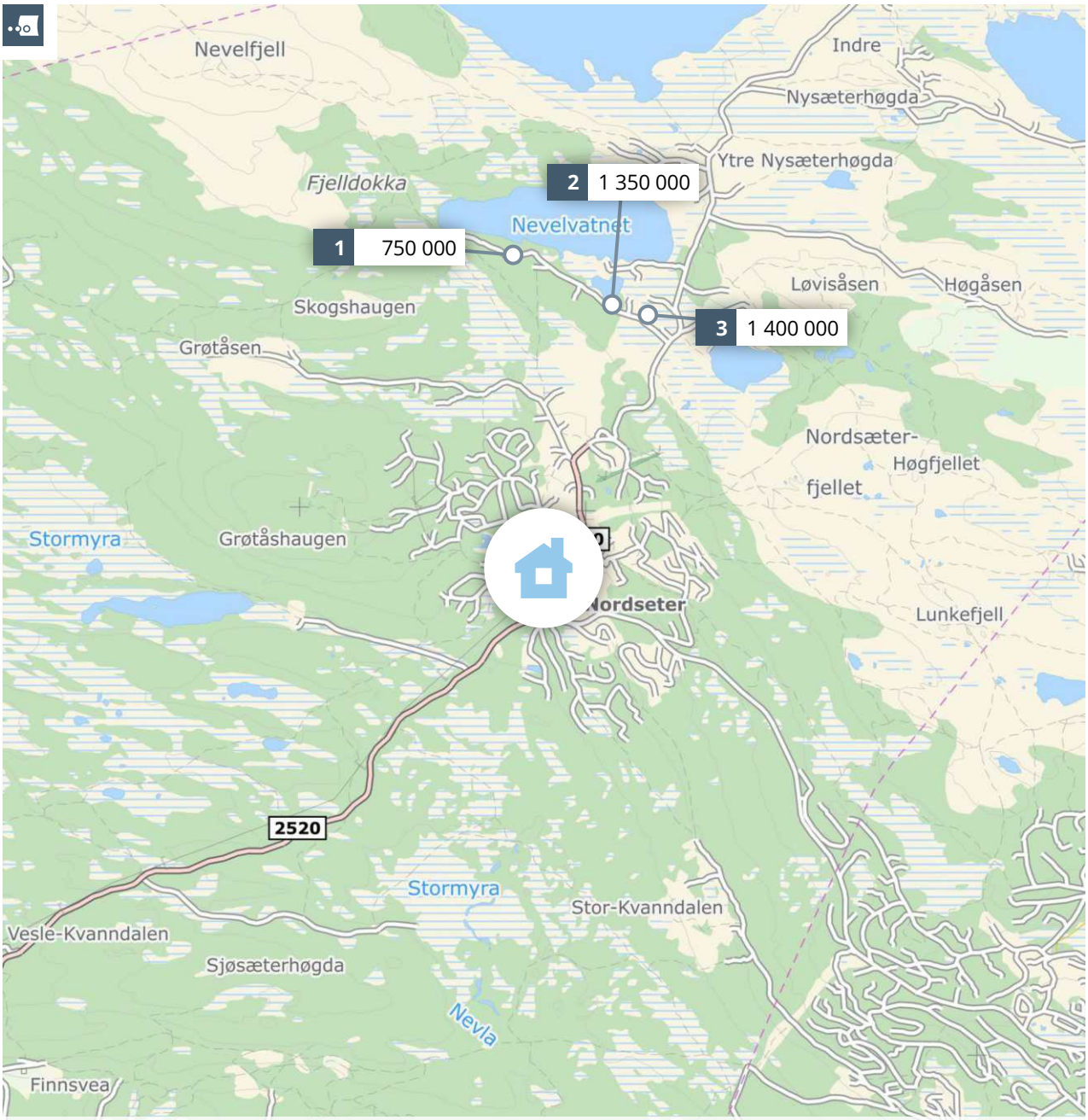
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEVELFARET 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 29.06.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Nevelfaret 12, 2618 LILLEHAMMER

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1957

GNR 202 BNR 1 FNR 103 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS NORDSETER

Verdivurdert til

720 000

-	720 000	16 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	3 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nevelosvegen 51				12.07.2021	890 000	**750 000**	0	750 000	**12 097**
	62 m²	1938	- m²	1 sov						
2	Nevelosvegen 17				22.07.2021	1 350 000	**1 350 000**	0	1 350 000	**25 472**
	53 m²	1950	- m²	2 sov						
3	Nevelosvegen 3				09.10.2025	1 490 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**17 722**
	79 m²	1994	0 m²	3 sov						

Hytte fra 1957 med fin beliggenhet ved Nevelvatnet. Ikke innlagt strøm eller vann. Solcellepanel. Det er ikke vinterbrøytet veg til hytta. Rett ved langrennsløypa på vinterstid og en rekke turstier sommerstid. Gode bade- og fiskemuligheter. Nevelfjell er i kort gangavstand fra hytta.

Hytta fremstår med oppgraderingsbehov, og det må påregnes påkostninger.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.08.2019		30.08.2019	-	156 000	-	156 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i NORDSETER grunnkrets nå

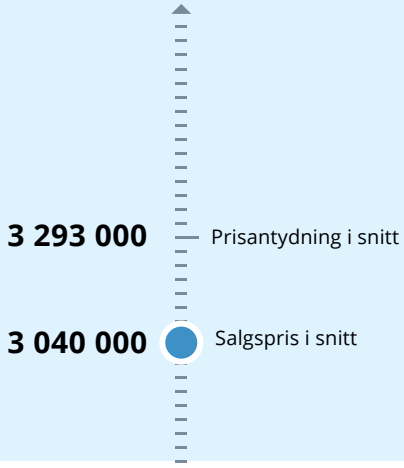
8
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Fritidsboliger solgt i NORDSETER grunnkrets siste 6 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
181
dager

for 8.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nevelvatnet 12 , 2618 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 202, bnr. 1, fnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1425 **Eiendomsverdi ref nr:** PN9374

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 fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1957 med bindingsverkskonstruksjon, grunnmur i betong og lecastein og sperrekonstruksjon med taktekking av pappshingel fra 1990. Fasaden har stående bordkledning.
Boligen har mursteinspipe med åpen peis og Wallas parafin -/dieselovn, naturlig ventilasjon og 12V solcelleanlegg.
Blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eldre fritidsboliger vil naturlig være dimensjonert etter enklere krav enn i dag. Dette vil blant annet kunne bety mykere bjelkelag, svakere takkonstruksjon (med tanke på snø), mindre isolasjon og større energibehov.

Fritidsboligen bærer tydelig preg av alder og har et lavt vedlikeholdsnivå. Rapporten registrerer flere punkter med TG2 og TG3. Avvikene er særlig alvorlige knyttet til taktekking, takkonstruksjon, nedløp/beslag, dør, etasjeskille, pipe og grunnmur.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue.
Bygningen har malt to-delt ytterdør.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse utenfor inngangspartiet med impregnert bjelkelag og terrassebord. Rekkverk med stående bord.
Utvendig trapp i betong med to trinn ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, teppe på et soverom. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, åpen peis, Wallas parafin-/dieselovn og sotluke/feieluke.
Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Enkelte synlige ventiler i mur utvendig. En luke i kjøkkengulvet er spikret igjen og en luke i gang, kun til lite rom for "kjøling".
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr på gass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon.
12V solcelle anlegg i boligen.
Det er installert et Cinderella Gas forbrenningstoalett med tilkoblet propanflaske på enkelt "toalettrom".

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1957.
Bygningen har betonggrunnmur, samt deler i lecastein.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

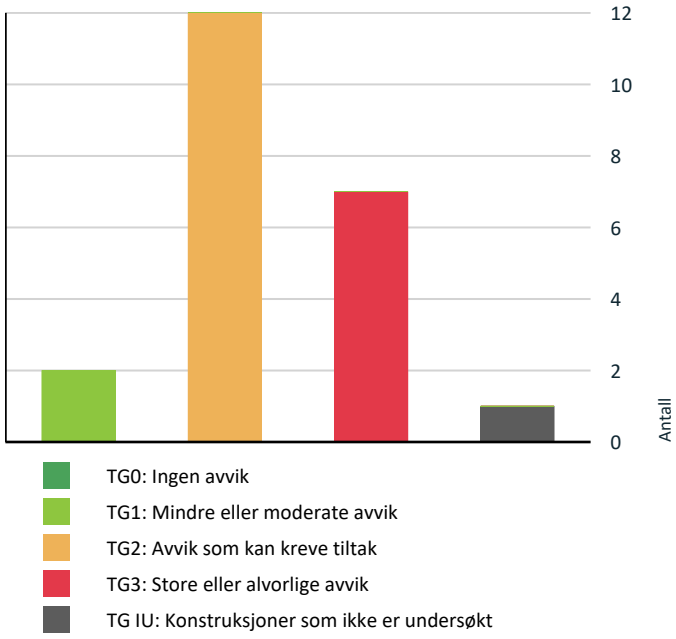
Det foreligger flere tegninger/eksempler på tilbygg og lignende.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk, bortsett fra innvendig bod som i dag er i bruk som soverom. Dette krever i utgangspunktet en bruksendring.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

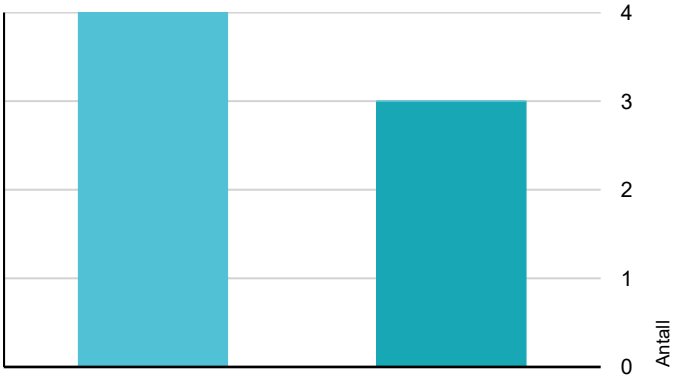
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1957. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. 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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Det er mosegrodd taktekking, samt enkelte skader/hull og synlige spiker.

Det er registrert råte i toppbord og vindskier.

Det er ufagmessig løsning ved overgangen fra pultak til salttak over tidligere inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør fjernes mose fra taktekkingen for å redusere risikoen for fuktinntrengning og forlenge takets levetid.

Råteskadde toppbord og vindskier bør skiftes ut for å hindre videre skade og forringelse av konstruksjonen.

Den ufagmessige løsningen ved overgangen fra pultak til saltak bør utbedres av fagperson, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og fremtidige skader på takkonstruksjonen. Utførelse som ikke er fagmessig øker risikoen for skjulte feil og reduserer kvaliteten og levetiden på taket.

Tekkingen er gitt en samlet TG3 og kostnadsestimat er satt for legging av ny taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mosegrodd.



Ufagmessig løsning og lite/ingen oppbrett med papp bak vindskien.



Stedvis råte i vindskier og toppbord.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Utvendige beslag har utettheter.

Stedvis mangler det takrenner og forkantbeslag.

Beslaget ved pipen har synlige utettheter. Dette sees i sammenheng med fuktskjolder innvendig, samt opplysninger fra eier om at vann kan trenge inn ved spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

Stedvis manglende takrenner og forkantbeslag bør monteres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket, og for å redusere risikoen for fuktskader på fasade, grunnmur og økt fuktnivå i blindkjeller.

Utettheter i beslag ved pipe må utbedres for å hindre vanninntrenging, da dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og ytterligere skade i konstruksjonen. Det er ikke mulighet for inspeksjon av loft utover synlige forhold i innvendig himling, og det er usikkerhet rundt omfanget av eventuelle skader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for utskifting av beslag ved pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende takrenner/forkantbeslag/nedløp.



Beslag mot pipe.



Slitasje/avflassing.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlige skjevheter på yttervegger.

Det er dårlige detaljer mot mur, da muren stedvis går noe utenfor ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

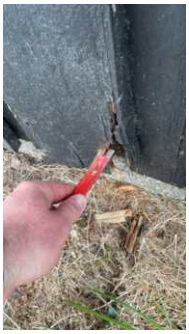
Det bør utføres tiltak for å rette opp skjevheter og forbedre detaljløsninger mot mur for å sikre levetid og redusere risikoen for fukt/råteskader inn i veggkonstruksjonen.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen og øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for råteskader og fuktopptak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

Tilstandsrapport





Spredt råte, spesielt i bunn av kledningen.



Kledning nærme terreng.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Det kan ikke konstanteres noe form for lufting i takkonstruksjonen.

Det er synlige nedbøyninger både utvendig og innvendig i himlingen.

Det er ikke adkomst til loftet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen for å hindre fuktskader, råte og soppdannelse.

Nedbøyninger i yttertak og himling bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedring. Manglende adkomst til loftet gjør det vanskelig å inspisere tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte skader.

Kostnadsestimat er satt for etablering av lufting i takkonstruksjon. Dette må gjøres i sammenheng med skifte av yttertaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlige skjevheter innvendig.



Ingen form for lufting.



Synlig svank/skjevheter utvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er observert svertesopp mellom glassene i enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.



Svertesopp og værslitasje.



Slitasje.

TG 1 Vinduer - nyere

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Fra 2011.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt to-delt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av døren må påregnes for å hindre videre fukt- og råteskader, samt redusere varmetap og trekk.

Kostnadsestimat for skifte av dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader og råte i dør.

TG 1 Dører - nyere

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor inngangspartiet med impregnert bjelkelag og terrassebord. Rekkverk med stående bord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er noe løst.

Det er synlige skjevheter, som skyldes utilfredsstillende fundamentering eller setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Rekkverket bør festes bedre for å unngå fare for skade ved bruk og det må påregnes generelt vedlikehold.

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres, da utilfredsstillende fundamentering eller setninger i grunnen kan føre til ytterligere setninger/skader.


Terrasse


Noe løst rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med to trinn ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og skjevheter i betongtrappen, som også fungerer som fundament for søylen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og skjevheter i betongtrappen bør holdes under oppsyn/utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for ytterligere skader på både trapp og fundament for søylen ved inngangspartiet som kan føre til redusert bæreevne.


Trapp i betong.

Utvendig bod

Beskrivelse

Enkel, eldre, uisolert utvendig bod/utedo plassert på terreng. Synlig stående og liggende kledning utvendig. Sperretak med eldre papp. Enkel låsbar dør med hengelås – nøkkel til hengelåsen ble ikke funnet ved befaring, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere innvendig. Vurdering er gjort gjennom vindu.

Tilstandsrapport

Merknad:

- Spredte råteskader, skjevheter, kledning ned mot terreng, mosegrodd tekking samt råte i toppbord, i undertak og i enden av vindskier.

Bod er kun enkelt beskrevet.



Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, teppe på et soverom. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker på panel i himlingen, spesielt ved pipen, samt forekomst av svertesopp/mugg på en dørkarm. Dette, sammen med utettheter på taket og informasjon fra kunde om tidvise lekkasjer, indikerer økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og muggskader i himling og omkringliggende konstruksjon, spesielt rundt pipen.
Tiltak for utbedring bør iverksettes dersom det avdekkes skader, for å unngå videre utvikling av fuktskader, soppvekst og redusert inneklima.

Manglende utbedring kan føre til forverring av skader, svekket konstruksjon og økte utbedringskostnader over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmerker ved pipe.



Svertesopp/mugg på toppkarm på dør.



Noe forhøyet fuktmåling i himling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er flere høydeforskjeller og trinn mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

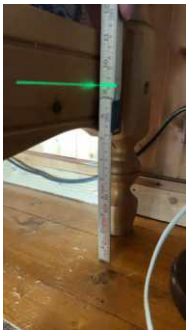
Konsekvensen av avviket er at skjevheter kan merkes ved gange og kan gi utfordringer med bruk og tilpasning av innredning.

For å få et nærmere kostnadsestimat på utbedring av skjevhetene må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv kan medføre følgeproblemer, som justering av dører, bærekonstruksjon og høydeforskjeller mellom rom. Endelige kostnader vil avhenge av omfanget og eventuelle uforutsette forhold.

Kostnadsestimatet gjelder vurdering av mulige tiltak, ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



34mm/2m i stue.



17mm/2m på kjøkken.



25mm gjennom gang.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, åpen peis, Wallas parafin-/dieselovn og sotluke/feieluke.

Merknad: Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipen har synlige skjevheter både innvendig og utvendig, noe som kan tyde på svikt i fundamenteringen. Det er ikke tilkomst for inspeksjon av fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av pipens tilstand og fundamentering av kvalifisert fagperson, da synlige skjevheter kan indikere svikt i fundamentet.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være ytterligere setningsskader som kan dra meg seg andre bygningsdeler, redusert bæreevne og økt risiko for brann- eller røykgassutslipp til boligen.

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av setninger/skjevheter og fundament for å vurdere nødvendige tiltak, ikke for selve utbedringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Åpen peis og kamin.



Synlige skjevheter.

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Enkelte synlige ventiler i mur utvendig. En luke i kjøkkengulvet er spikret igjen og en luke i gang, kun til lite rom for "kjøling".

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til blindkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Konsekvensen av manglende tilkomst er at eventuelle fukt- og råteskader ikke kan avdekkes eller utbedres, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.



Spikret igjen luke på kjøkken.



Luke for "kjøling". Noe høyt fuktnivå i treverket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler.



Tar i terskel.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det ble observert muselort og musefeller under gasskomfyren på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang av fagmann, for å vurdere eventuelle tiltak.

Konsekvens av eventuelle mus i boligen kan være knyttet til helse, lukt og skader.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr på gass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater som har svellet eller mistet overflatebehandlingen er mer utsatt ved videre fuktpåkjenning og lokale tiltak bør utføres.



Kjøkken



Svelling.



Skjeve skap.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator gir noe dårligere utlufting av matos/partikler og fukt, ellers begrenset konsekvens.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens av utilfredstillende ventilering kan være dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

Andre installasjoner

Beskrivelse

12V solcelle anlegg i boligen.

Det er installert et Cinderella Gas forbrenningstoalett med tilkoblet propanflaske på enkelt "toalettrom".



Solceller.



Cinderella forbrenningstoalett.

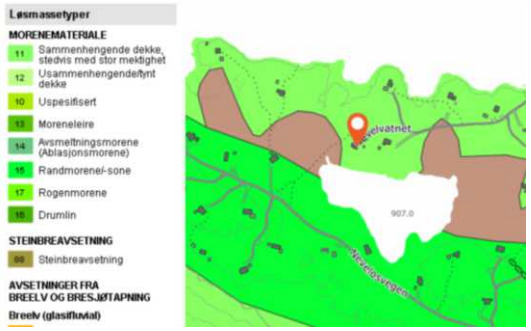
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1957.

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.

Det er ikke mulig å vurdere tilstand visuelt eller med enkle hjelpemidler på eldre drenerende masser. Vurderingen er basert på alder og konstruksjonstype. Blindkjelleren gjør konstruksjonen særlig sårbar for fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig inspeksjon av krypkjelleren for å avdekke eventuelt forhøyet fuktnivå.

Tiltak for utskifting av drenerende masser rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, samt deler i lecastein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres utbedring av setningsskader og sprekker i grunnmuren for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere setninger og redusert stabilitet i bygningen.

Kostnadsestimat er satt for lokale tiltak (om mulig) for utbedringer på mur.

Eldre hytter ble ofte satt på enkel ringmur der torv og vegetasjon ble fjernet lokalt, eller konstruksjonen ble plassert direkte på terreng uten full fundamentering/skifte av masse og grunn-isolasjon. Løsningen mangler kapillærbrytende sjikt og drenering, og gir økt risiko for fukt, telebevegelser og setninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker i betong.



Sprekker i leca.

TG 2 Terrengforhold

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.

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.

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

Oljetank

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskader ved forhøyede radonnivåer.

Takstige for feier må monteres for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst til pipe, i henhold til pålegg fra feiervesenet.

Tilstandsrapport



Moderat til lav aktsomhet.



Mnglende stige for feier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

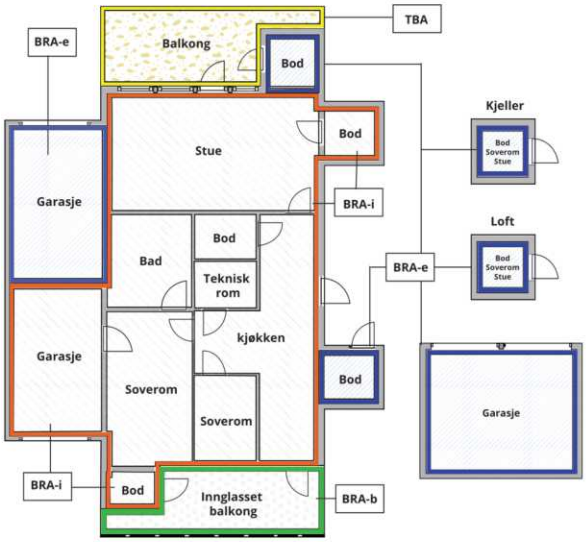
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	45			45		3	48
SUM	**45**					**3**	**48**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, soverom, gang 2, kjøkken, soverom 2, stue, do rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger flere tegninger/eksempler på tilbygg og lignende.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk, bortsett fra innvendig bod som i dag er i bruk som soverom. Dette krever i utgangspunktet en bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	202	1	103	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nevelvatnet 12			

Hjemmelshaver
Gravdal Eva Margrethe, Bjerke Guro Hillkirk, Olsen Jan Otto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et høydedrag med utsikt mot Nevelvatnet på Nordseter og øvrige omkringliggende fjellområder. Hytta ligger rett ved langrennsløypa på vinterstid og på sommerstid er det mange turstier, bade-og fiskemuligheter. Nevelfjell ligger i gangavstand fra hytta og er et fint turmål hele året.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

LFNR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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 bolig-omsetningen. 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/PN9374

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260203
Addresse	Nevelvatnet 12		
Postnr.	2618	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Eva Margrethe Gravdal		
Selgers navn	Guro Hillkirk Bjerke		
Selgers navn	Jan Otto Olsen		
Selgers navn	Per Harald Gravdal		
Selgers navn	Karianne Østro		

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

17 år

Når kjøpte du eiendommen?

1983

Våtrom

Initialer selger:
J O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje inn i kjøkken og soverom, kommer ned langs pipa. ikke mye, og avhengig av hvilken retning regnet kommer fra

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt shingel på taket i 1990, og papp på taket over inngangspartiNyere takrenner på sørvegg, ved terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av familie

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

Beskrivelse:

Krever montering av takstige før feiing kan gjøres. Dette er ikke utført, da jeg regner med at ny eier vil skifte takbelegg, og montere takstige i den forbindelse

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Steinmur på bakken, sprekker flere steder

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:

Byttet nesten alle vinduer, bortsett fra kjøkken (byttet på begynnelsen av 90-tallet), toalettrom og lite vindu ved inngangsparti.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av medlem av familie, som er utdannet tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkelte tilfeller av mus som har gått i felle i løpet av vinteren, men ikke i noe stort omfang. Lite muselort å se inne i hytta.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Verdivurdering i forbindelse med at noen i familien ønsket å bli kjøpt ut, fordi de ikke ville være deleiere.

Er forholdet utbedret?

Nei.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hytta har ikke innlagt vann og strøm, kun 12V solcelle anlegg.Hytta ble kjøpt av mine foreldre i 1983, overdratt ved arv til undertegnede og mine 2 søstre i 2009

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.06.2026

Signert av *Jan Otto Olsen*

Initialer selger:
J O

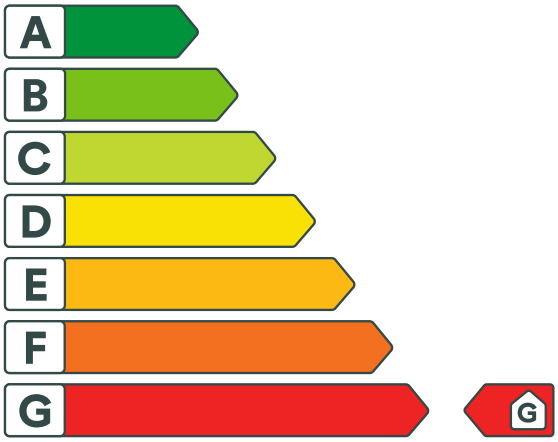
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nevelvatnet 12, 2618 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317119**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7455569**
Gårdsnummer **202**	Bruksnummer **1**
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 **1957**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **522,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **652,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 358 kWh**

Nevelvatnet 12, 2618 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Nevelvatnet 12, 2618 LILLEHAMMER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Opplysninger om festeforhold

Kontaktinformasjon

Megler

Megler
EMINENT EIENDOMSMEGLING LILLEHAMMER AS

Kontaktperson

Fester(e)

Fester
Jan Otto Olsen

Formål og varighet

Formål

Eiendom
3405/202/1/103

Festekontraktens formål
☒ Fritidsformål ☐ Boligformål ☐ Annet formål

Overføring av festerett kan i noen tilfeller medføre at fremtidig bruk av grunnen ikke samsvarer med avtalt festeformål. Statskog tar forbehold om at vilkårene i slike tilfeller kan bli endret. Det kan være aktuelt å inngå ny festekontrakt med ny fester. Vi forutsetter at slik informasjon blir tatt med i salgsprosessen.

Varighet

Festeforholdet har utløpsdato
☒ Ja ☐ Nei

Utløpsdato
31.12.2056

Vi har registrert at festeforholdet utløper . Etter gjeldende regelverk kan festeforholdet forlenges og festeavgiften kan da bli regulert til 2 % av tomteverdien.

Innløsning

Valg tekst innløsning
☐ Statskog ☒ Statsallmenning ☐ Ikke aktuelt

Tomtefesteloven kapittel VI omhandler innløsning av festetomter. Fester av fritids-/hyttetomt i statsallmenning har etter gjeldende regelverk ikke anledning til å innløse tomten, jf. tomtefesteloven § 34, jf. fjelloven § 13.

Forkjøpsrett

☒ Det er ikke aktuelt for Statskog å benytte seg av tidligere avtalt forkjøpsrett

Festeforholdet

Festeavgift, restanse og serviceavgift

Årlig festeavgift:
Kr. 1525

Festeavgiften gjelder for perioden
1.1 - 31.12

Festeavgiften betales forskuddsvis. Statskog sender faktura.

Fester har betalt festeavgift t.o.m. termin
2026

Ev. restanse

Serviceavgift p.t.
☐ Ja ☒ Nei

Regulering av festeavgiften

Regulering av festeavgiften følger festeformålet, kontraktens bestemmelser og det til enhver tid gjeldende regelverk og rammevilkår.

☒ Fritidsbolig ☒ KPI ☐ Tomteverdi

Reguleres p.t i samsvar med endringer i konsumprisindeksen.

Festeavgiften kan reguleres etter konsumprisindeksen
hvert 10. år

Forrige regulering
2017

Neste regulering
2027

Tinglysing

Status tinglysing

Valg tekst tinglysning
☒ Festeforholdet er tinglyst
☐ Matrikkelenheten er tinglyst
☐ Ikke tinglyst

Festeforholdet er tinglyst. Ved gjennomført salg, ber vi dere sørge for tinglysing ved å sende skjøtet med Statskog sitt samtykke til Kartverket Tinglysing, sammen med ev. annen nødvendig dokumentasjon.

Videre saksgang

Informasjon

Etter aksept av bud, fylles skjøte ut i sin helhet og sendes til Statskog, som påfører samtykke som bortfester. Eventuelle fullmakter, uskifteattest/skifteattest, og/eller annen relevant dokumentasjon sendes sammen med skjøtet.

Dersom det er ønskelig med elektronisk tinglysing, ta kontakt etter aksept av bud.

Kontaktinformasjon:
Statskog SF
Postboks 174 Søbakken
2402 Elverum

e-post: kontrakt@statskog.no
Telefon 74 21 30 00 (tast 2)

Statskog minner om vårt skriv informasjon til fester som skal videreformidles i salget.

Mer informasjon om saksgang ved overføring av festerett finner du her: https://www.statskog.no/eiendom/tomtefeste

Omkostninger 2026
Sakskostnader for innhenting av opplysninger er kr 1 050.
Sakskostnader for overføring av festerett er kr 3 900.
Sakskostnader for bistand til søknad om matrikulering er kr 1 050.
Sakskostnad for lån av kontrakt er kr 1 050.

Ved overføring av flere kontrakter som naturlig hører sammen, eks. hytte og naust eller bolig og garasje, tas hel sats for en kontrakt, deretter ½ sats for øvrige kontrakter.

Satsene justeres årlig pr. 1.1.

Offentlige omkostninger og gebyr kommer i tillegg.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Opplysningene er gitt basert på den informasjonen vi har fått og hatt tilgjengelig.

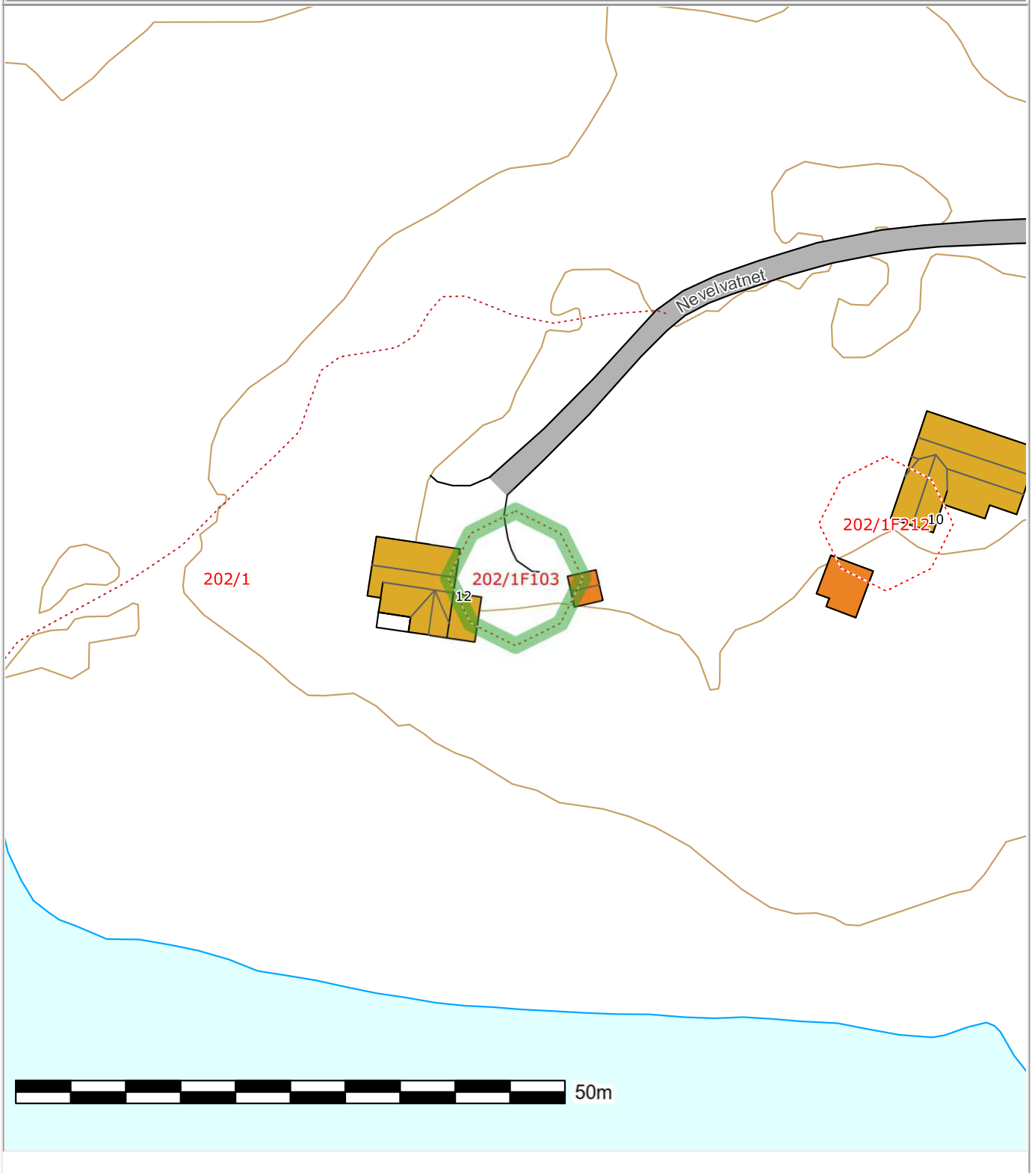
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 202	Bnr: 1	Fnr: 103	Snr: 0
	Adresse: Nevelvatnet 12, 2618 LILLEHAMMER, med flere			
Hj.haver/Fester:	BJERKE GURO HILLKIRK, NATTFIOLVEIEN 13, 3520 JEVNAKER, med flere			

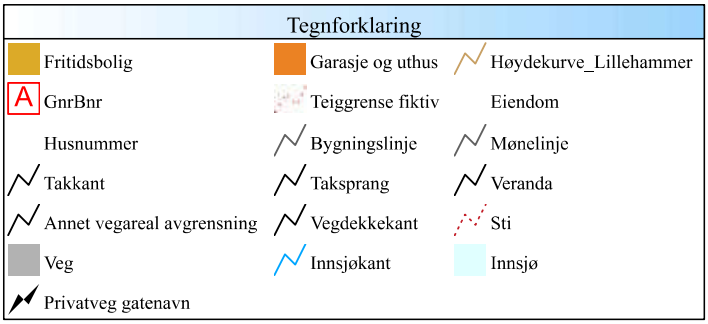
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 24/6-2026 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

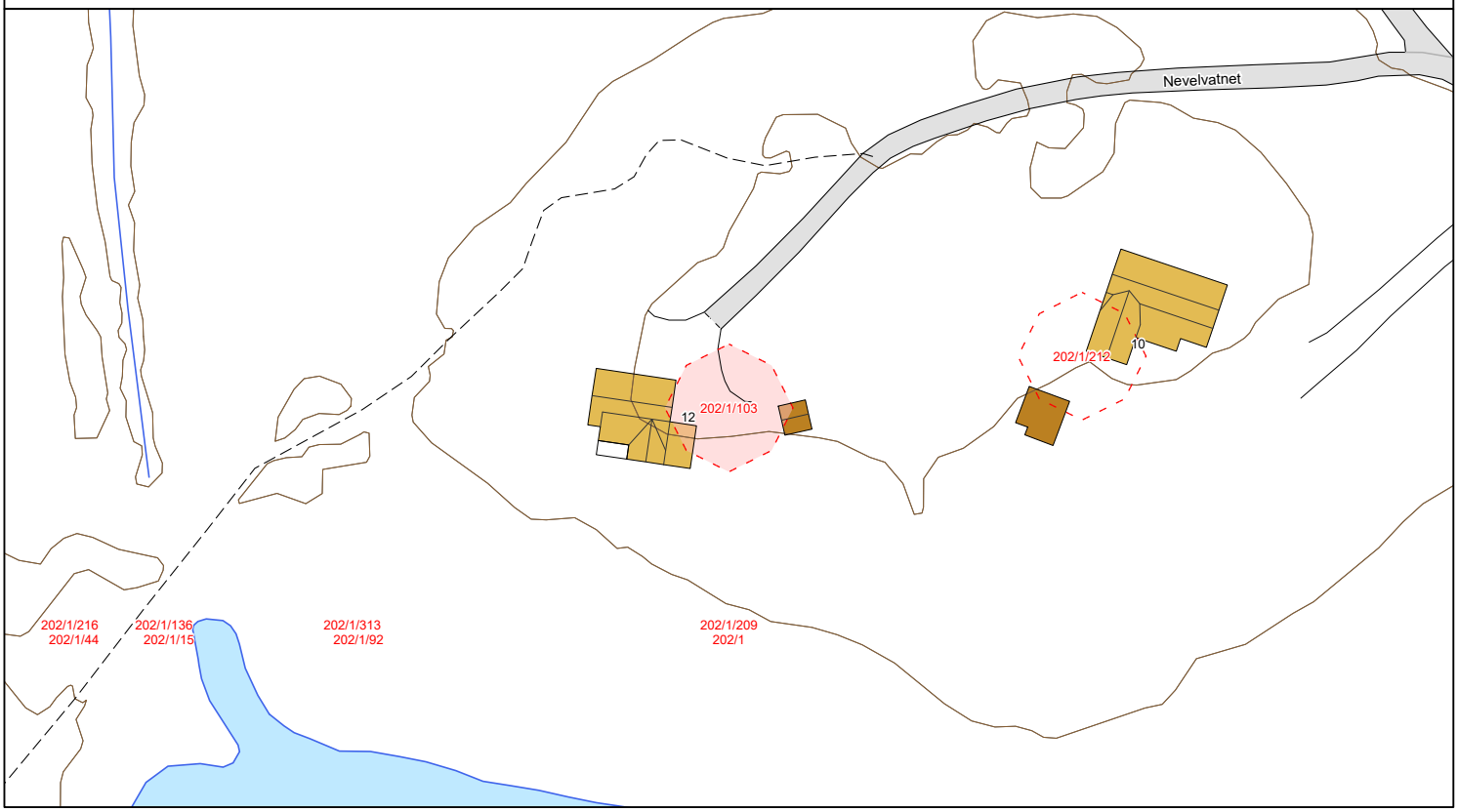


Oversiktskart

Adresse: **Nevelvatnet 12, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/202/1/103/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 0 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.06.2026

N



Matrikkelkart

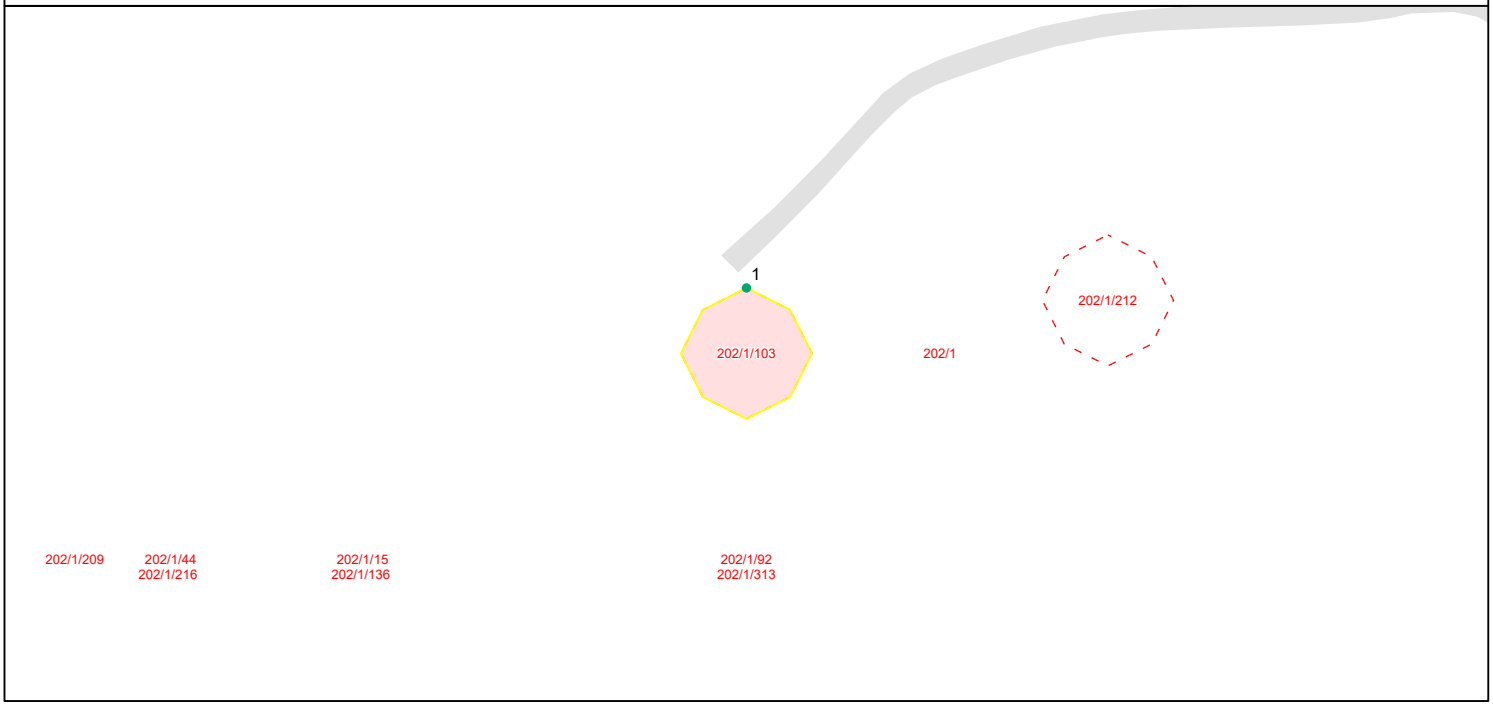
Adresse: **Nevelvatnet 12, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/202/1/103/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 0 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 0 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6785417.69	586957.58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	36.51	0

Ordre: **93478**

Eiendom: **3405-202/1/103**
Nevelvatnet 12
2618 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 22.06.2026 14:38:

Levert til kunde

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

Ordre: **93478**

Eiendom: **3405-202/1/103**
Nevelvatnet 12
2618 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 22.06.2026 14:37:

Levert til kunde

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og/eller avløp. Eiendommen har ikke slamavskiller. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**202**	Bruksnr:	**1**	Festenr:	103	Seksjonsnr:	
Adresse:	Nevelvatnet 12, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 23. juni 2026

Med hilsen

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

Ordre: **93478**

Eiendom: **3405-202/1/103**
Nevelvatnet 12
2618 Lillehammer

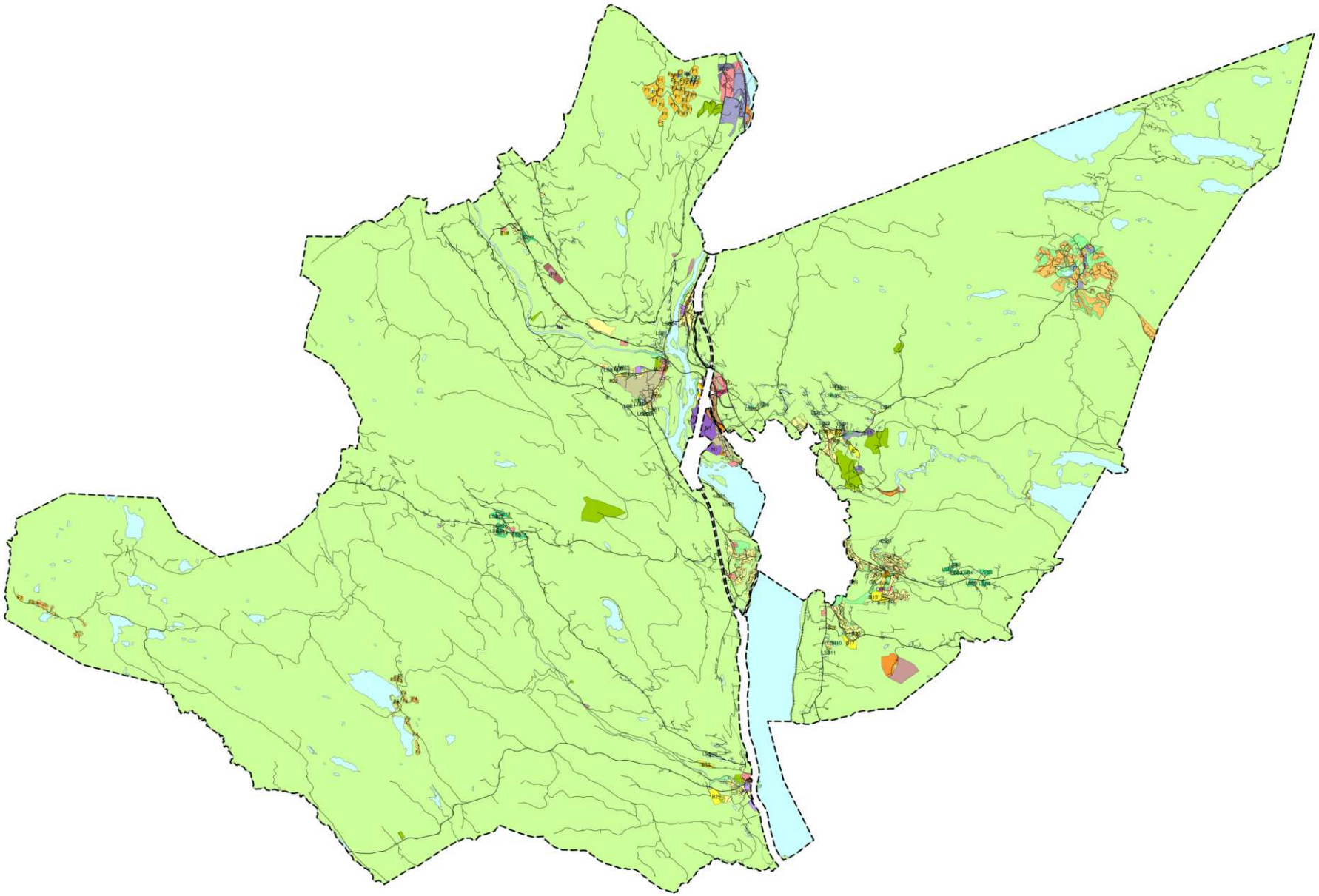
K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.06.2026 09:58:

Levert til kunde

I kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende».
Hensyn som gjelder er

- H 530 Hensyn Friluftsliv



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer militære formål
- Forsvarsanlegg

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

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

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSONE

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig

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

N

0 500 1000 1500 2000 2500

Målestokk: 1:40000 (A3)

PlanID: 2016Kompilan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utarb: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	MB
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-15.12.19(MB	
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	MB
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	MB
2. gangs høring			
Vedtak - kommunestyret		26.03.2020	MB

Dagbok nr. 5494–26/6-79
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

DIREKTORATET FOR STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT for hyttetomter

Reg. nr. 28 | 73-1 | 60

Fester	Navn: Bernt Walle,		Person nr.
	Adresse: Grorudbakken 2,	Post nr. - sted: OSLO 9.	
Festets beliggenhet	Skogforvaltning: Gudbrandsdal,	Kommune (nr. navn): Lillehammer.	
	Adresse: Boks 186,	Eiendom: Fåberg Østfjell statsalm.	
	Post nr. - sted: 2601 LILLEHAMMER.	Gnr.	Bnr. / Fjellstyre nr.: 98
	Nøyaktig stedfestelse (beliggenhet, hytteplan, hyttenr., koordinater): Ved Nevervatnet.		
Grunnlagsinvesteringer Kr.	Årlig avgift Kr. 200,-	Kontrakten trer i kraft: 1/1 1977.	
Tidl. j.nr.	Avløser kontrakt av: 15. juli 1957.		

1. Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget for 10 år om gangen på nærmere vilkår.
   Retten til å kreve festet forlenget gjelder ikke dersom det blir tatt opp spørsmål om å bruke tomten til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om han var eier av tomten. I slike tilfelle avvikles festeforholdet etter lovens regler om avvikling når festetiden er ute (se tomtefesteloven 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19—21).

   Oppsigelse på grunn av at hytta ikke er oppført kan allikevel foretas etter 5 år.

2. Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Hytta kan være inntil 70 m².
   I tillegg til hytta tillates oppført et uthus på på maksimum 10 m² til vedskjul og privet.
   Dersom det kreves oppført bare ett bygg kan dette være inntil 80 m².

3. Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten etter spesiell tillatelse.
   Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den nye eier godkjennes av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg.
   For øvrig gjelder reglene i tomtefestelovens §§ 16 og 17.

4. Festeren skal forelegge forvaltningen og bygningsrådet planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc.
   Festeren er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning av planer og tegninger fra skogforvaltning og bygningsråd.
   Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen.

   Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.

5. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører i tilfelle ingen utvidelse av festeretten.
   Skogforvaltningen kan påby bebyggelsen inngjerdet, og skal gi anvisning om gjerdets plassering og utseende.

6. Festeren har ikke rett til hogst, opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.

7. Festeren må ikke foreta seg noe som kan sjenere utøvelsen av beite- og seterrett i området. Han må også respektere reindriftens rettigheter i reinbeiteområde.

8. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår. Fremfeste av tomten er derimot ikke tillatt.

9. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år. Første reguleringsår 19.87... Reguleringen kan skje etter reglene i lov om tomtefeste 30.5. 75 nr. 20, § 14.
Festeavgiften betales etter påkrav.
Grunnlagsinvesteringer med kr. ..... betales når kontrakten undertegnes av festeren.

10. Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og å etterkomme pålegg fra skogforvaltningen m. h. t. anbringelse av søppel og privetavfall, tømming av avløpsvann m. v. og ellers lovfestede pålegg fra offentlige myndigheter.

11. Opphører festet uten at tilsvarende festekontrakt blir opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomta og skal så vidt mulig overlate tomta i sin opprinnelige stand. Tomta skal ryddiggjøres innen rimelig frist som kan fastsettes av namsmannen.
For øvrig gjelder reglene i tomtefesteloven §§ 19—21.

12. Dersom festeavgiften ikke blir betalt, har Direktoratet for statens skoger panterett på første prioritet for forfalt, men ikke betalt festeavgift for de siste 3 år, i de bygninger som er oppført på tomten.

13. Vesentlig mislighold av kontrakten fra festerens side fører til heving.

14. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten for egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren før tinglysing skjer.

15. SÆRVILKÅR:

Kontrakten er utstedt i 3 eks. pluss tinglysingseksemplar.

Lillehammer Sted - dato 30/11-76
Gudbrandsdal skogforvaltning
For Direktoratet for statens skoger

Oslo Sted - dato 24/11-1976.
Fester

LILLEHAMMER KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

Brannsjefen
Bygartneren
Bygningssjefen

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Byingeniøren
Reguleringssjefen
Teknisk Sekretariat

Storgaten 49 - Postboks 48 - Telefon * 53540
2601 Lillehammer

Bernt Walle
Grorudbakken 2

Oslo 9

Deres ref.: Vår ref.: BF/KS Arkiv: B/hytte Dato: 23.oktober 1978

MELDING OM VEDTAK I BYGNINGSRÅDET

./. Vedlagt følger utskrift av bygningsrådets møtebok, med vedtak i sak 338/78 fra møte 18.10.78. Av bygningsrådets 9 medlemmer var 8 tilstede.

Vedtak i bygningsrådet kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal sendes om Lillehammer bygningsråd, postboks 48, 2601 Lillehammer. Klagefristen er 3 uker fra melding om vedtaket er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. (I enkelte tilfelle kan det for andre være 3 måneders klagefrist fra vedtaket er gjort. Den som benytter seg av en tillatelse bør være oppmerksom på dette.)

Klagen må angi det vedtaket det klages over, og hvilken endring som ønskes. Den bør også nevne grunnen for klage. Klageren kan be om at vedtaket som er gjort ikke må tillates iverksatt før klagefristen er ute, eller klagesaken avgjort. En part har med visse unntak rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken, og rett til veiledning om saksbehandlingsregler m.v. ved henvendelse til byplankontoret, Storgt. 49, Lillehammer.

I visse tilfelle kan utgifter ved klagesaken søkes dekket av det offentlige. Fylkesmannens kontor eller en advokat kan gi nærmere beskjed om dette.

etter fullmakt

H. T. Mysen

Henvendelser om saken rettes til:
Bjørn Fredriksen

Gjenpart sendt:

Utskrift

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅDS MØTEBOK

møte den **18.oktober 1978**
Av 9 medlemmer var 8 tilstede.

Sak 338/78
Arkiv B/hytte

Bernt Walle - hytte ved Nevelvatn. Reg. nr. 73 - 1 - 60.

Bernt Walle søkte 22.11.76 om byggetillatelse for tilbygg og ombygging av hytte samt oppføring av ny frittliggende "bod" innredet som gjesterom.

Nåværende hytte er på br. ca. 51 m^2 og inneholder stue, 1 soverom og kjøkken samt ganger, bod og rom for tørrklosett.

Bygningssjefen mottok 17.3.77 kopi av brev fra Gudbrandsdal skogforvaltning til Bernt Walle, datert 30.11.76. Skogforvaltningen bekrefter i brevet at de for sin del kan godkjenne byggeplanene dersom søknaden blir imøtekommet i bygningsrådet.

I brev av 22.3.78 fra bygningssjefen blir søkeren gjort oppmerksom på den restriktive holdning rådet har praktisert i de senere år med hensyn til frittliggende uthus/gjestehus ved eksisterende hytter.

Søkeren ble anmodet om å omarbeide planene slik at behovet for flere soveromsplasser og uthus kunne løses i sin helhet ved påbygging og ombygging av eksisterende hytte innenfor rammen av ca. 80 m^2 bebygget flate.

I brev av 12.8.78 vedlagt reviderte tegninger søker Bernt Walle om byggetillatelse for ominnredning av eksisterende hytte. Nåværende gang og bod er planlagt til delvis utvidelse av kjøkken og til et nytt soverom. Nåværende rom for tørrklosett skal innredes som vaskerom. Videre søkes det om tillatelse til å føre opp et nytt frittstående uthus på ca. 10 m^2 med rom for utedo og vedbod.

Søkeren opplyser at da han kjøpte hytte i 1961 sto det et uthus på samme sted som han nå ønsker å føre opp det nye. Det opprinnelige uthuset er flyttet inn til hytta og sammenbygd med denne.

Hovedgrunnen til søkerens ønske om nytt frittliggende uthus er sjenerende lukt i hytte fra tørrklosett og behovet for flere sengeplasser.

Hytta ble besiktiget og fotografert 19.9.78.

Bygningsavdelingens bemerkninger:

Vi kan forstå at det kan være rimelig behov for flere soveromsplasser, da nåværende hytte er liten og inneholder kun et soverom. Ubehagelig lukt i hytte fra tørrklosett er det selvsagt også forståelig at søkeren vil ha fjernet.

Hyttas nåværende form bærer preg av diverse påbygginger og ombygginger som blant annet har gitt mange takflater og takvinkler og vi mener dette forhold bør kunne rettes på ved en påbygging og ombygging, som samtidig kan dekke behovet for flere soveromsplasser og uthusrom.

Med hensyn til vond lukt fra tørrklosettet kan dette i dag løses ved innstallering av biologisk klosett med forskriftsmessig ventilasjon.

Saken legges fram for bygningsrådet med slik

innstilling:

Bygningsrådet finner ikke å kunne tillate oppført frittstående uthus.
Tilbygg til hytta, for å dekke nødvendig behov for tilleggsrom, kan godkjennes under forutsetning av at det foretas en ombygging/opprydding i takflater og takvinkler. Rådet ber om at reviderte tegninger blir innsendt. Administrasjonen bemyndiges til å viderebehandle saken.

BYPLANSJEFEN I LILLEHAMMER, den 9.oktober 1978
etter fullmakt

H. T. Mysen

Bjørn Fredriksen

Vedtak:

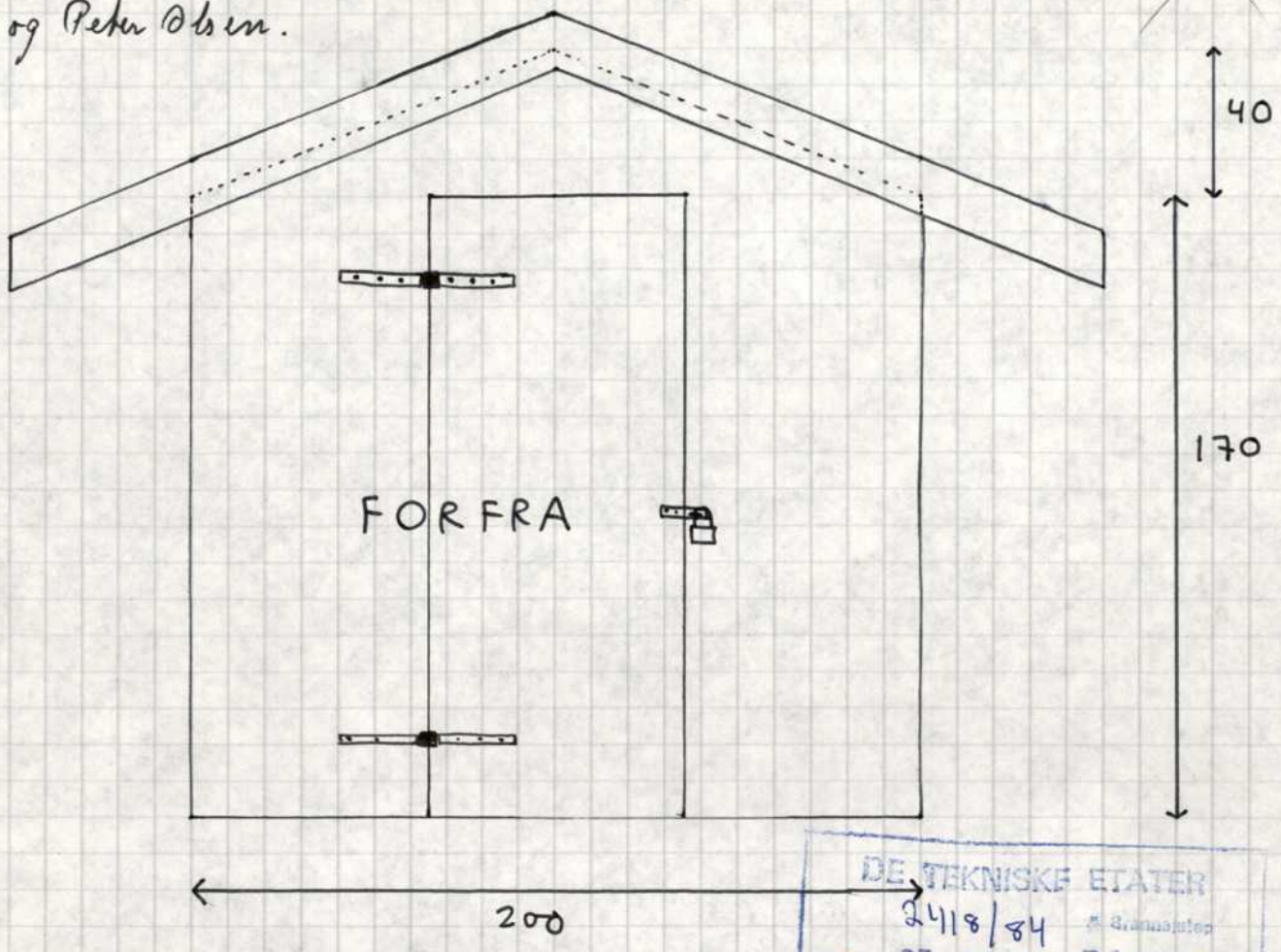
Byplansjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

BYPLANSJEFEN I LILLEHAMMER, den 19.oktober 1978
etter fullmakt

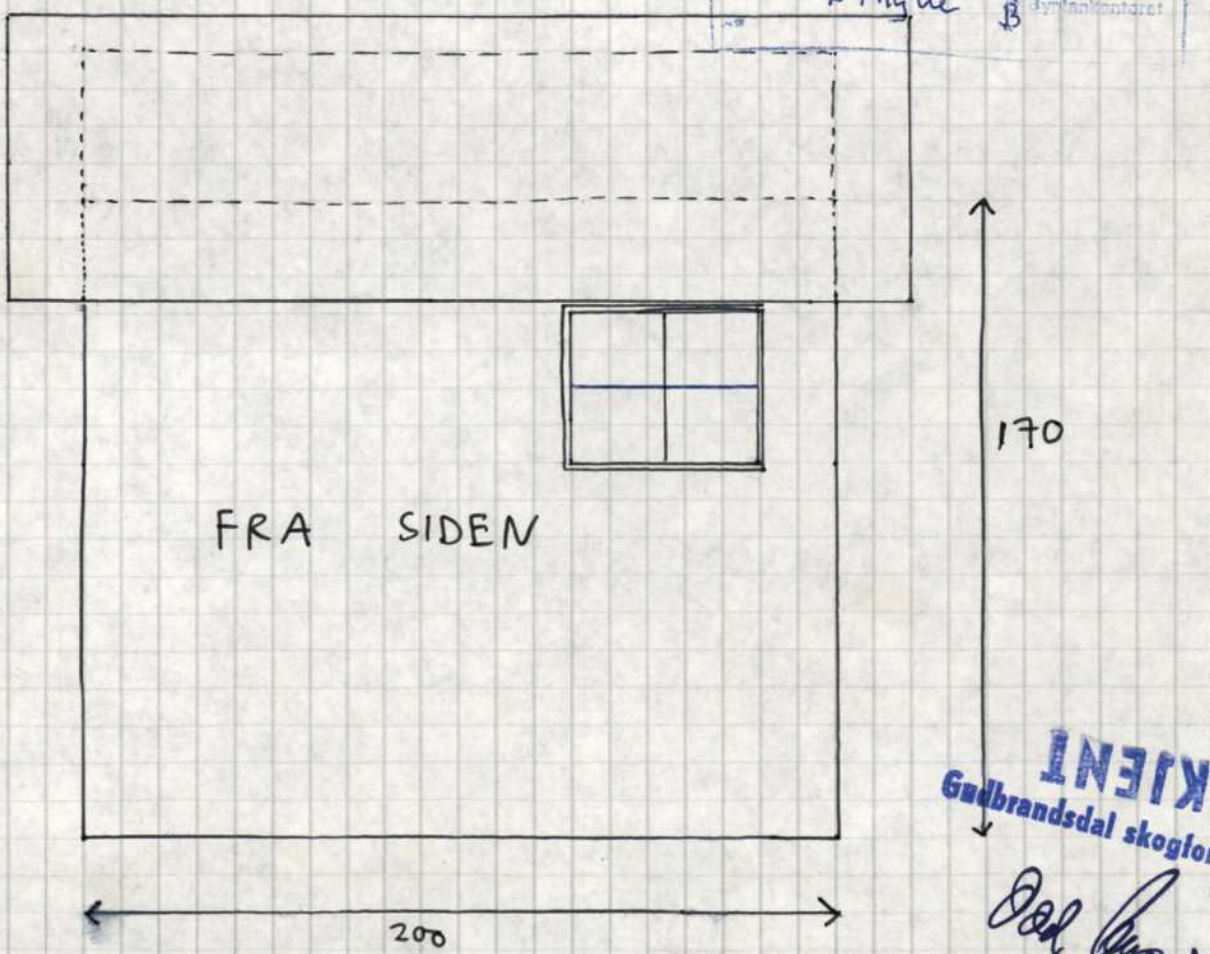
H. T. Mysen

Utedo ved Neverwann.
Astrid og Peter Olsen.

Ikel. A



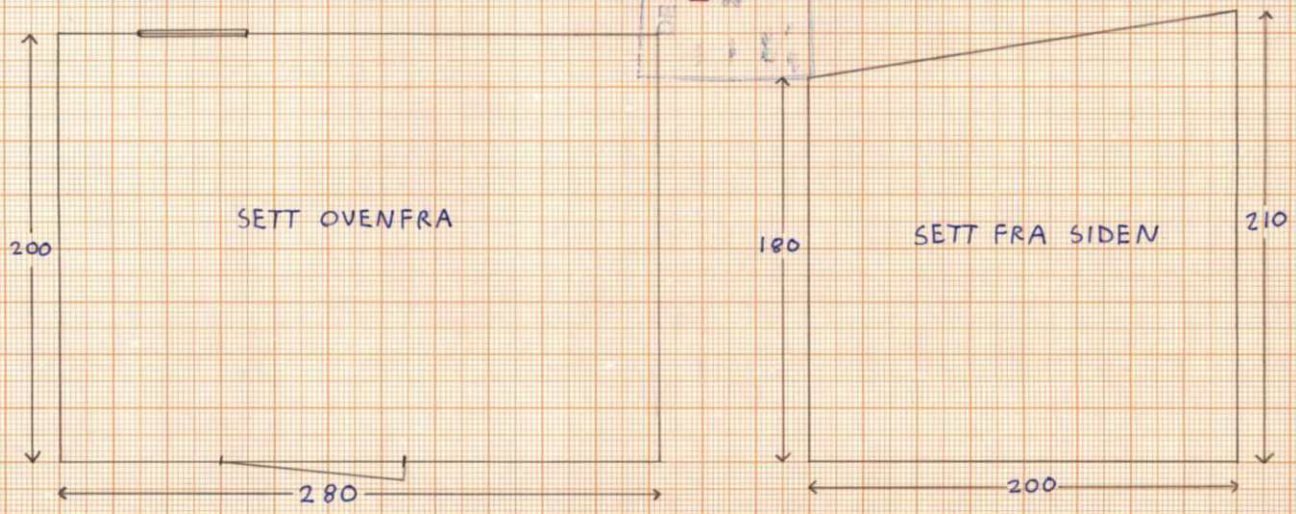
DE TEKNISKE ETATER
2418/84
05. 07. 84
B/nybte



ALLE MÅL I CM

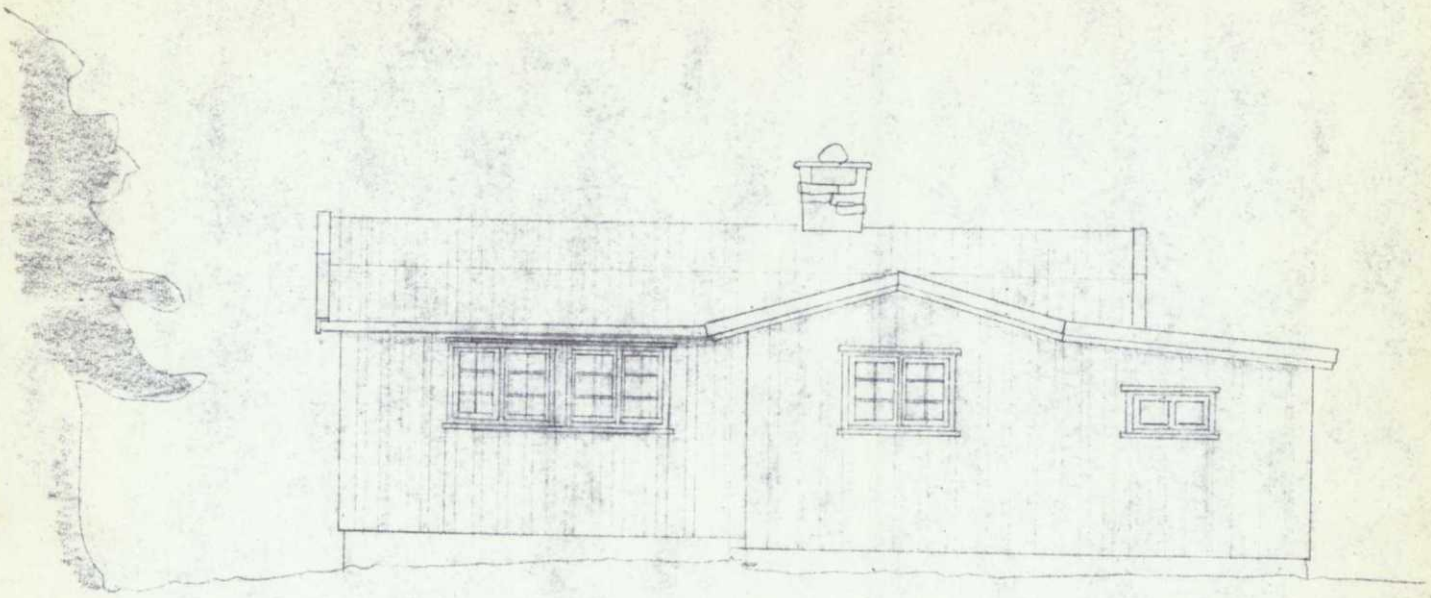
GODKJENT
Gudbrandsdal skogforvaltning
5/2-85

TEGNING AV UTEDO FOR PETER OLSEN
HYTTEEIENDOM REG. NR. 28-73-1 60
FÅBERG ØSTFJELL STATSALM.

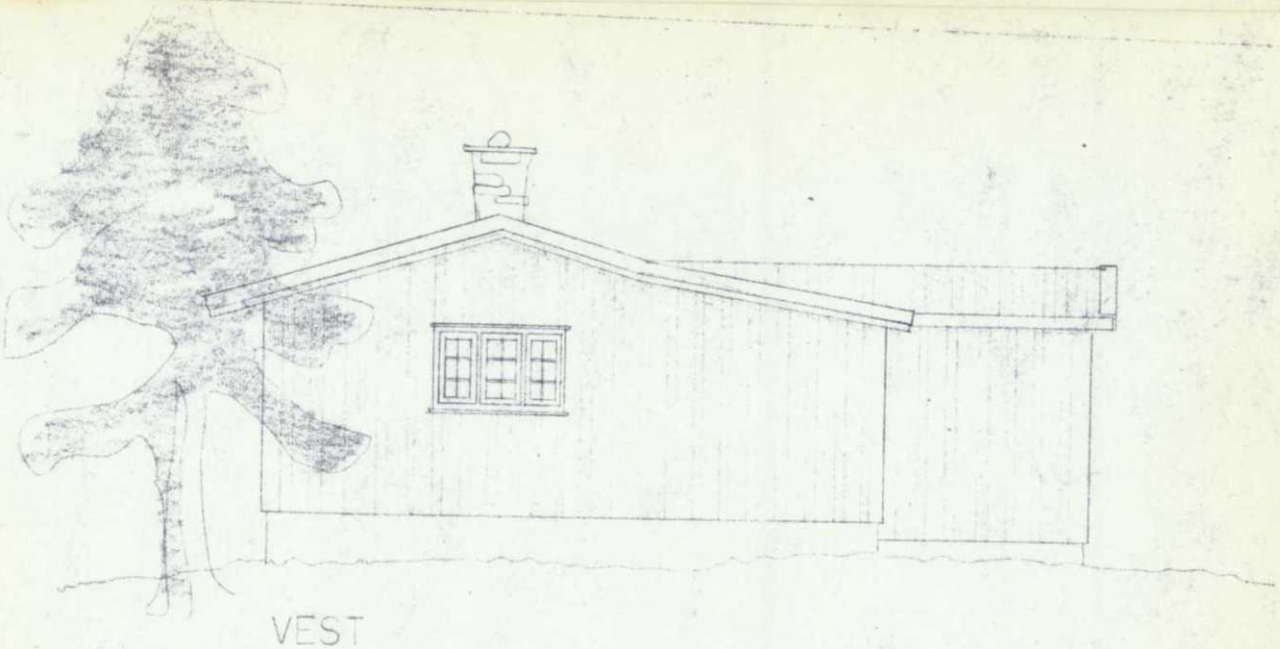


ALLE MÅL I CM

NØ108



SÖR



VEST

DE TEKNISKE ETATER

J. nr. 3373/78 ☐ Brannsjefen

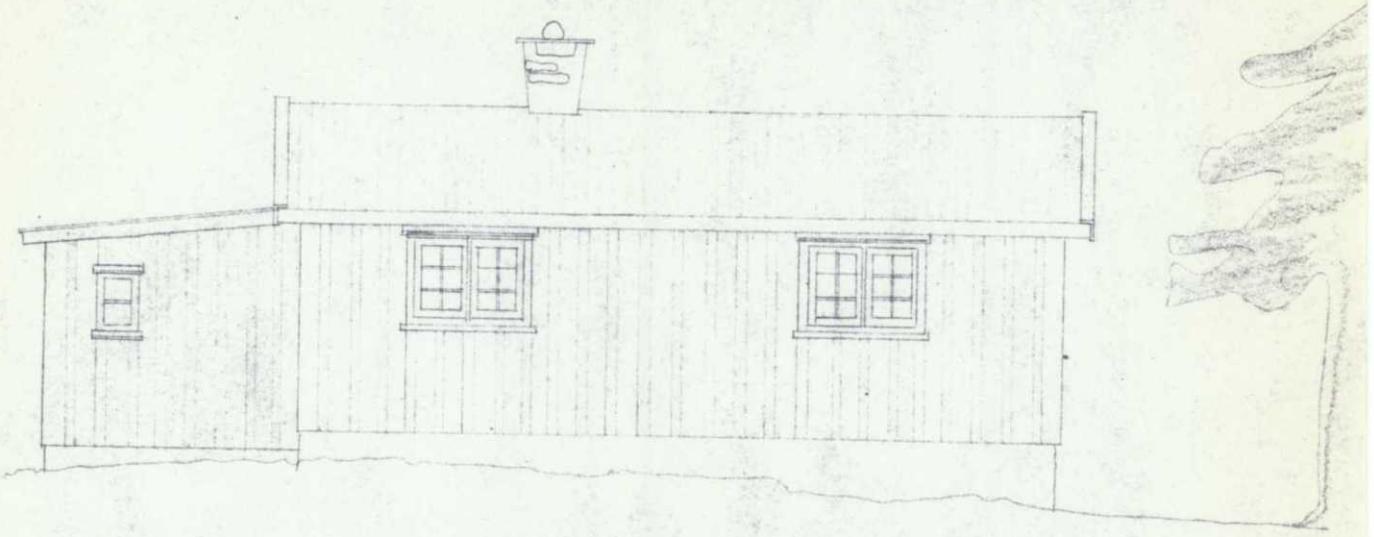
Dato: 15. 08. 78 ☐ Bygartneren

☒ Bygningssjefen

Ark. nr: B/hytte ☐ Byingeniøren

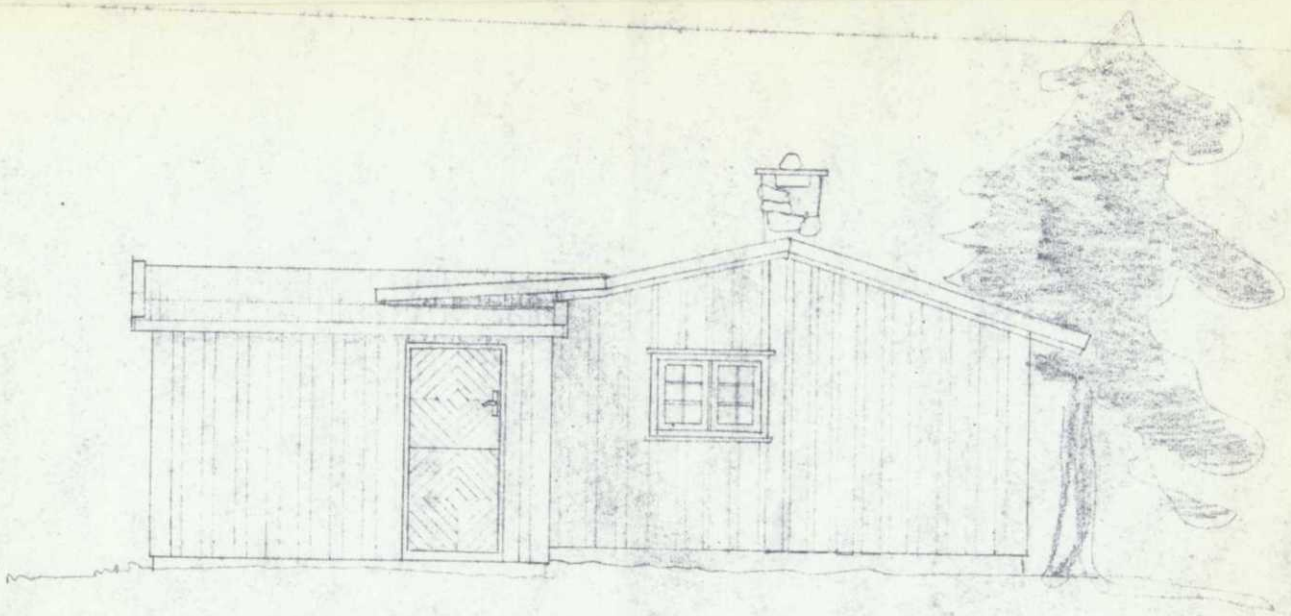
Søk. nr: ☐ Reguleringss.

WALLES HYTTE NEVELVATN NYE FASADER 1:50 20/11 78 Kåre Moe arkitekt



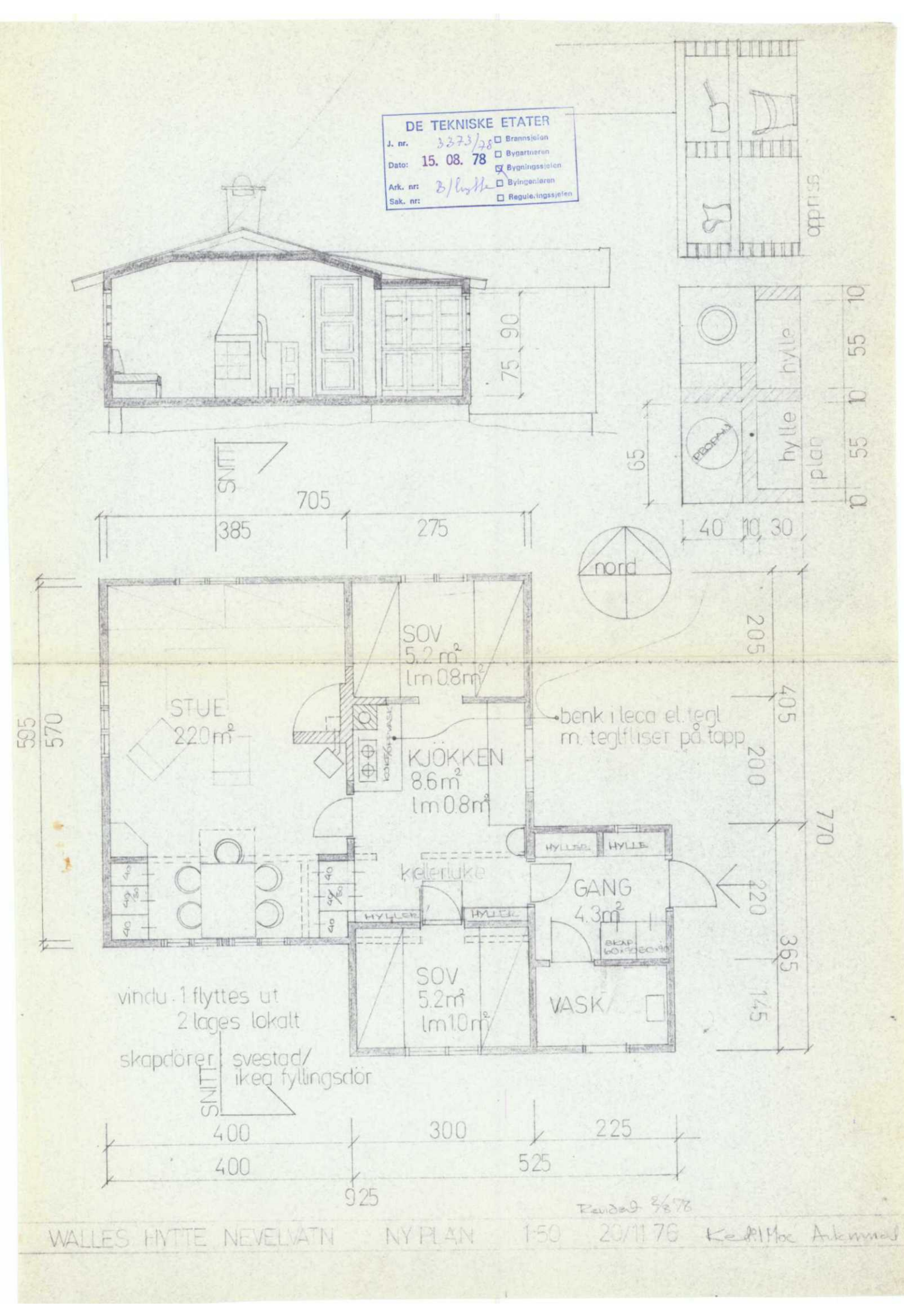
NORD

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 3373/78
Dato: 15. 08. 78
Ark. nr: B/hytte
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygartneren
☒ Bygningssjefen
☐ Byingeniøren
☐ Reguleringssjefen



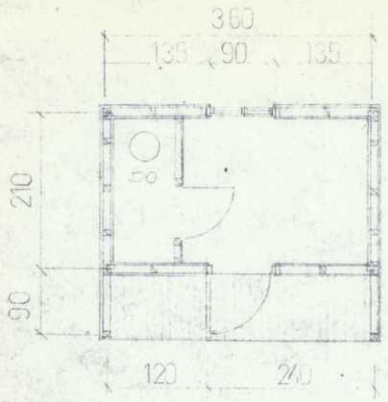
ÖST

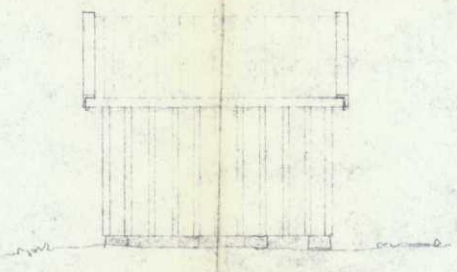
WALLES HYTTE NEVELVATN FASADER 1:50 20/11 76 KeRiMoe Ark MNAL



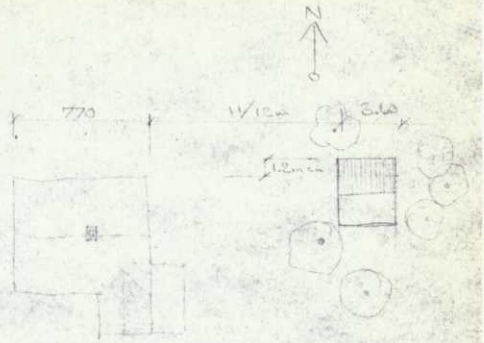
Revidert 8/8 78

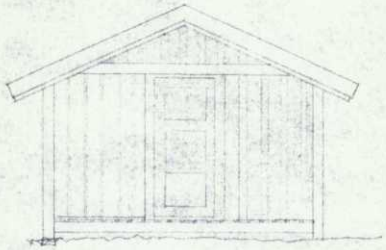
WALLES HYTTE NEVELVATN NYPLAN 1:50 20/11 76 Kell Moe Arkitekt



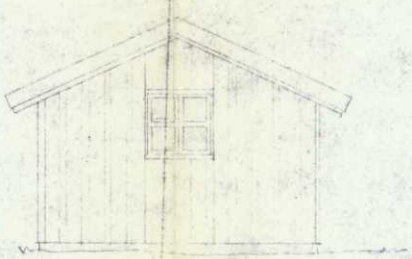


NORD/SØR

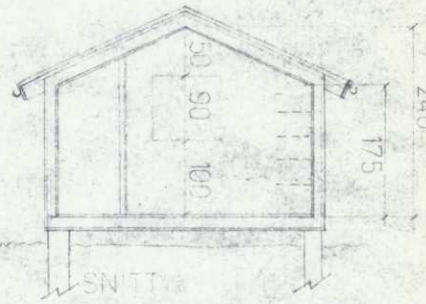




VEST



ØST



SNITT

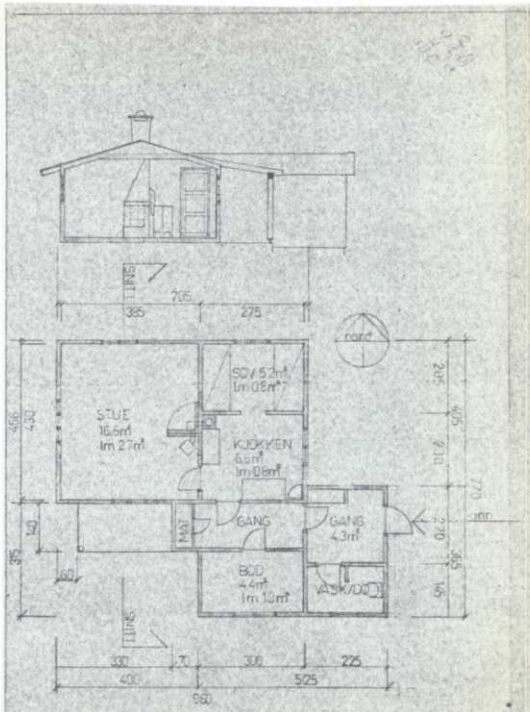
UTVENDIG KLEDNING
Tømmermannspanel

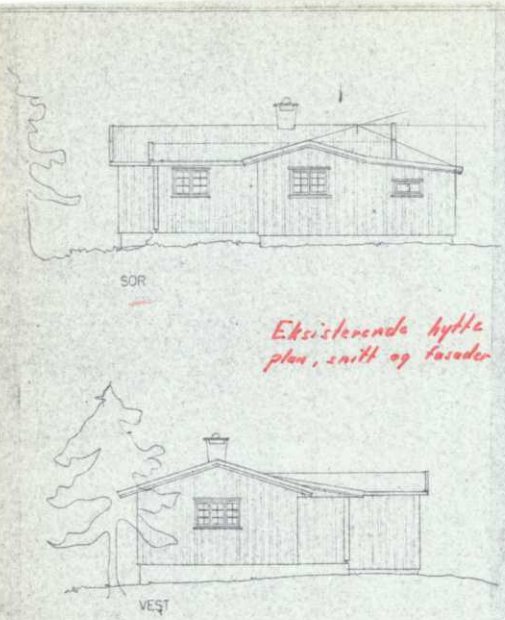
TAKVINKEL 22°
Takstein

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 1373/78 ☐ Brannvesenet
Dato: 15. 08. 78 ☐ Bygningsrådet
Ark. nr: B/Hytte ☐ Bygningsrådet
Sak. nr: ☐ Regulering

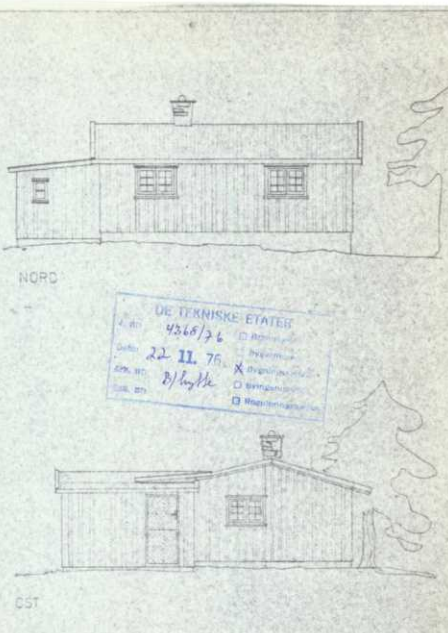
WALLES HYTTE NEVELVATN NY BU 1:50 20/11 76 REVIDERT 8/8 78

Kart 1/50 Arkl. MWV





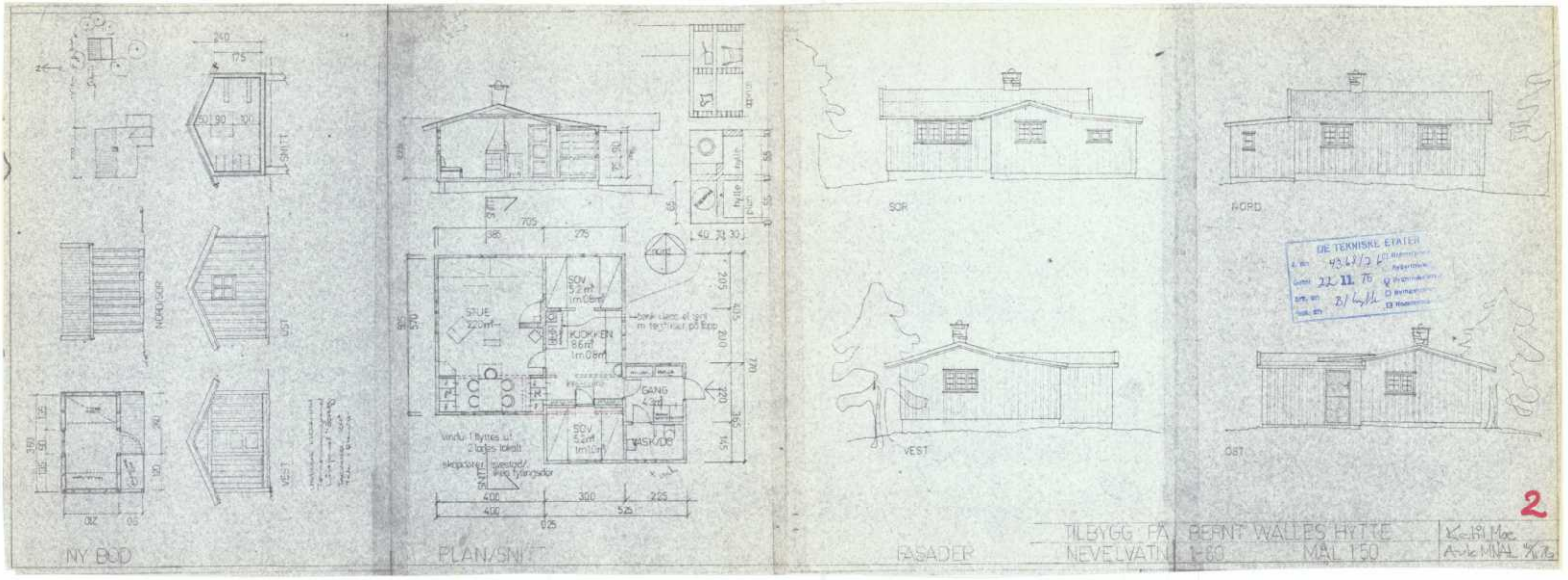
Eksisterende hytte
plan, snitt og fasader

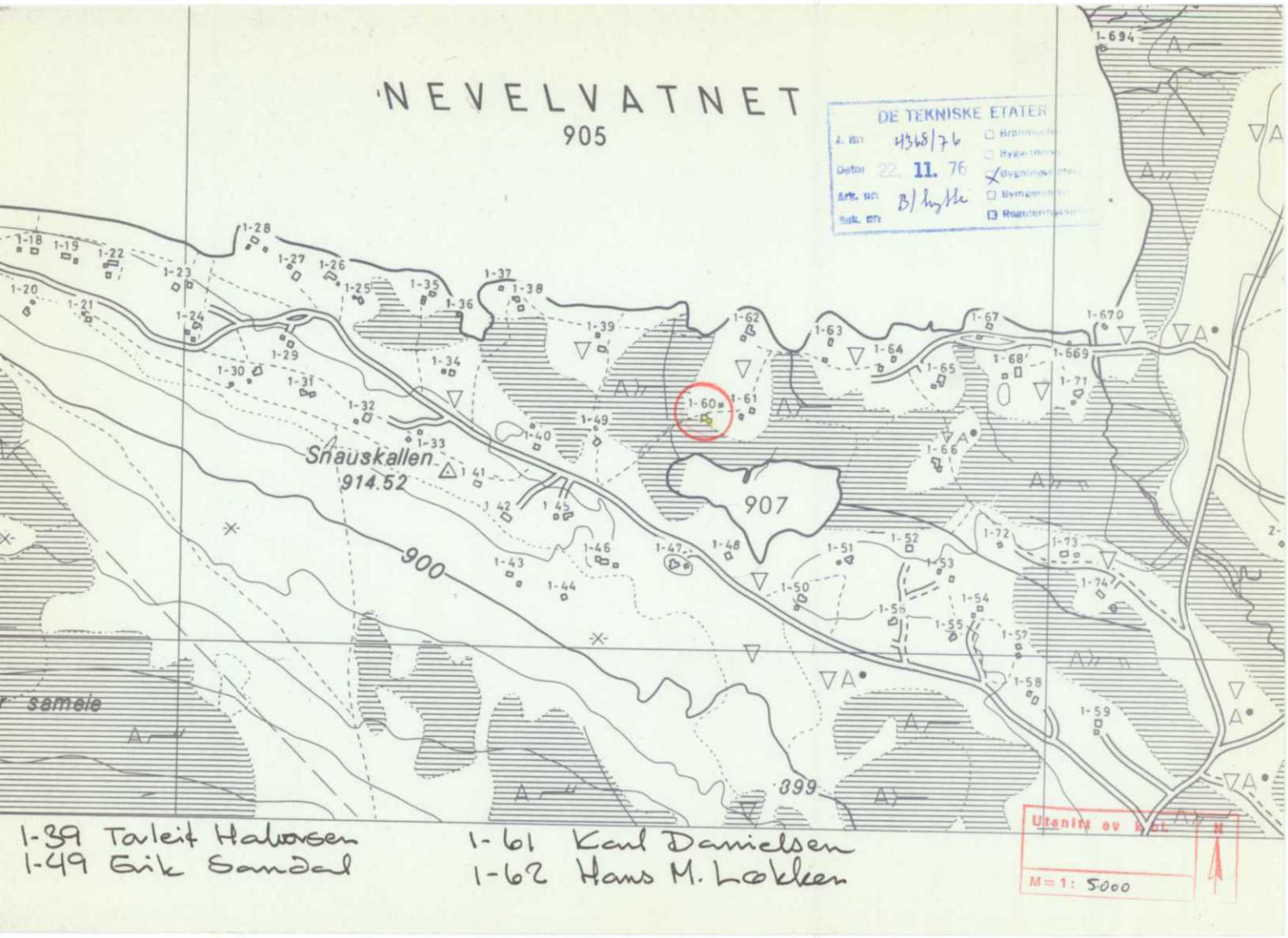


DE TEKNISKE ETATER
4368/76
22 11 76
B/Engelke

1

EKS. PLAN, SNITT OG FASADER
BERNT WALLES HYTTE NEVELVATN 1:60 - MÅL 1:50


NY BOD
PLAN/SNITT
FASADER
SØR
VEST
NORD
ØST
STUE
KJØKKEN
GANG
VASK/DO
DE TEKNISKE ETATER
TILBYGG FA NEVELVATN
BERNT WALLES HYTTE
MÅL 1:50
2



1-39 Torleif Halvorsen
1-49 Eik Sandal

1-61 Karl Danielsen
1-62 Hans M. Løkken

202/1. dur. 103

Hytte nr. 53 - 1 - 60

Astrid og Peter Olsen





LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN

M-3

REGISTRERINGSSKJEMA FOR FRITIDSBOLIGER, SETERHUS, UTHUS, NAUST M M

1. Eier(eres) navn/adresse: ASTRID OG PETER OLSEN
SOLHELLINGA 34 g. 2300 HAMAR

2. Bebyggelsens størrelse, total grunnflate utvendig målt:

Hytte	:	47 m^2	byggeår: 1957
Seterhus	:	m^2	byggeår:
Uthus	:	m^2	byggeår:
Naust	:	m^2	byggeår:
Annet	:	m^2	byggeår:

3. Er uthuset innredet som bolig? ja ☐ nei ☐
4. Har uthuset ildsted? ja ☐ nei ☐

HAR IKKE UTHUS

5. Oppvarming:
Oljefyringsanlegg ☐ Oljefyrt ildsted ☒ Elektrisk oppvarming ☐ Annet ☐

6. Bruk av hytta:
Som helårsbolig Ja ☐ Nei ☒
Bruker De hytta mer enn 90 dager i året Ja ☐ Nei ☒

7. Vannforsyning:
Har De vann INNLAGT i hytta fra egen brønn/sisterne ☐ eget borehull ☐
felles brønn ☐ felles borehull ☐
Har De vann fram til hytteveggen fra egen brønn ☐ eget borehull ☐
felles brønn ☐ felles borehull ☐
Henter De vann fra egen brønn/oppkomme ☐ felles ~~brønn~~/oppkomme ☒
grunneiers vannanlegg ☐

8. Installasjoner:
Vanlig vannklosett ☐ Vannbesparende klosett ☐ Vannklosett til lukket tank ☐
Biologisk klosett ☐ Kjemikalie klosett ☒ Utedo ☐
Vask på bad Ja ☐ Nei ☐ Vask på kjøkken Ja ☐ Nei ☐
Andre installasjoner: VI HAR SØKT OM Å FÅ BYGGE UTEDO

9. Eksisterende avløpsanlegg:
Antall septikkummer..... Synkekum..... Størrelse.....
Infiltrasjonsgrøft: Antall og lengde.....
Sandfiltergrøft: Antall og lengde.....

10. Andre løsninger:
Beskrivelse: .....

Hamar 24.5.84 Astrid og Peter Olsen
Poststed Dato Underskrift

Oppdatert 6/2-89. I.V.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1 M
MASSIVREGISTRERING AV BYGG
(Grå felt må alltid fylles ut)

Beholdes av kommunen

	1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0501	Bygningsnr. 7455569	Løpenr.	Status 2	Utfyllingsdato 14 03 1984	Brukerid 01
	2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Ferdig dato 15 07 1937	Bygningstype 91		Næringsgruppe 9		
Maks. antall kryss	3 Byggeiers navn	Eiers navn (bare dersom denne er ulik eier av grunn (hjemmelshaver)) A. og P. Olsen, Solhellinga 34c 2300 Hamar					Type byggeier E
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] Lett-2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet					
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] Lett-2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet					
(3)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] Lett-2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet					
(1)	6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] Bankett/2 såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet					
(1)	7 Vannforsyning	[ ] Tilknyttet 1 off. vannverk [ ] Tilknyttet 2 privat vannverk [ ] Annen privat vannfor-3 syning innlagt vann [X] Annen privat vannfor-4 syning ikke innlagt vann					
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] Oljefyr-1 anlegg [X] Oljefyrt 2 ildsted [ ] 3 El [ ] Oljefyr-4 anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] Oljefyrt 6 ildsted/el [ ] Oljefyrt 7 ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet					
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 202	Bnr. 1	Feste nr. 103	Underfeste		
	10 Koordinater	Kartplate CN055-5-3			Koordinatsystem 3		
		X-koordinat 355665		Y-koordinat −3395			
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	**Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7pos.)		

12 Etasjespesifikasjon

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt	*Leieareal/ prim. bruksa.
1			37		
Sum			37		

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken: Sett kode	Antall: Bad	Antall: Vann-klosett	Adressenavn (Dersom offisiell adresse)	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. under-nummer
						Hytte v/Nevelvann	202	1	103	

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt. For kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[X] Vanlig brønn 5 oppkomme
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk	[ ] Privat 2 kloakk	[X] Ikke tilknyttet 3 kloakk		
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] Infiltrasjons-1 grøft	[ ] Lukket 2 anlegg	[ ] Sandfilter 3 grøft	[ ] Andre 9 rensetiltak	
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekløp	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekløp 1	
(1)	19 Renovasjon	[ ] Offentlig 1 renovasjon	[ ] Felles/privat 2 renovasjon	[ ] Ikke felles 3 renovasjon		

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

8/12-86
Ivar Langen

T-030 a

*Arealgrunnlag for kommunale avgifter

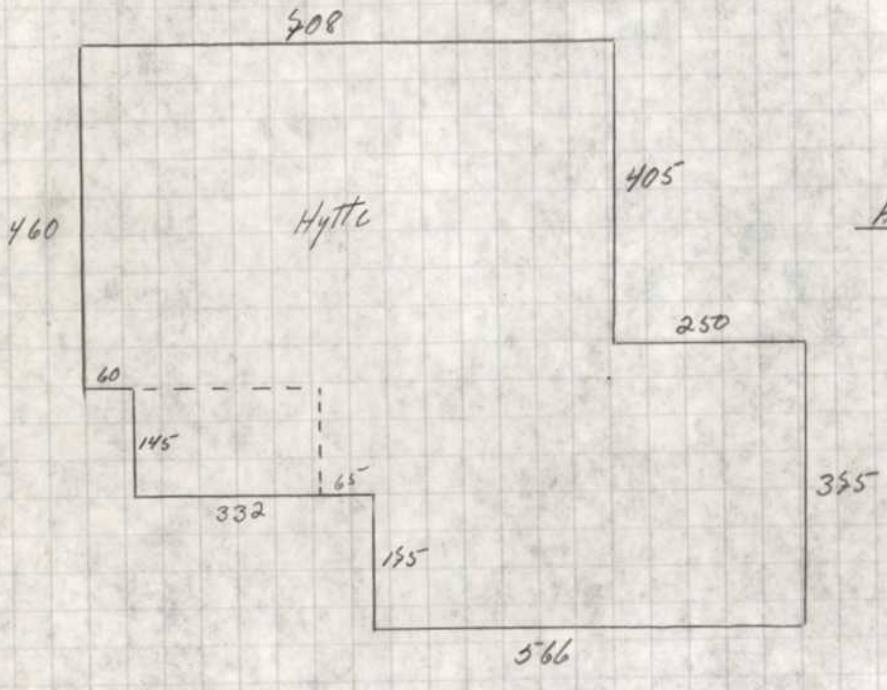
**J = Byggesaksreferanse/journalnr., T = Tilfluktsrom
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Skisse av hytte nr 1-60

Astrid og Peter Olsen.

Bilde nr 84-2-2



Hytte 56,88 m²

14-3-84
Ivar Dangu

Gravdal den 7-2-1984.

Lillehammer Kommune,
De Tekniske Etater,

v/ Ivar Vangen.

Jeg vil med dette meddele at jeg ikke
er hytteeier lenger.

Gjennom Gudbrandsdal Sparebank
Eiendomsavdelingen, ble hytta solgt
den 1/11-1983.
Salget måtte gjøres grunnet sviktende helse.

Med hilsen
Bernt Walle.

Hytte nr 53-1-60

LILLEHAMMER KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

Brannsjefen
Bygartneren
Byingeniøren

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Byplankontoret
Teknisk Sekretariat

Storgaten 49 - Postboks 48 - Telefon * 53540
2601 Lillehammer

Bernt Walle
Grorudbakken 2

OSLO 9

Deres ref.: Vår ref.: IV/KS Arkiv: B/hytte Dato: 3.februar 1984

REGISTRERING AV FRITIDSBOLIGER OG SETERHUS/SKOGSHUSVÆRE I LILLEHAMMER KOMMUNE

For å forenkle flere forvaltningsrutiner ble det fra 1.januar 1983 iverksatt nye byggestatistikkrutiner. Disse ble iverksatt for hele landet. De nødvendige lovhjemler er tatt inn i delingsloven som trådte i kraft 1.januar 1980.

Det nye registreringssystemet, GAB-registeret, er basert på eksisterende rutiner i den offentlige forvaltning, og målet er blant annet å forenkle registrering og rapportering ved et felles system og felles rapporteringsrutiner.

Bygningsmyndighetene i Lillehammer kommune har fastsatt at i tillegg til boliger m.v. skal også alle fritidshus og seterhus registreres.

./. For å lette registreringen er det lagt ved et spørreskjema.
Vi håper De fyller ut skjemaet så nøyaktig som mulig og returnerer
./. det i vedlagte svarkonvolutt innen 14 dager.
Vi vil også foreta en befaring i forbindelse med registreringen i løpet av '84.

H. T. Mysen

Ivar Vangen

Henvendelser om saken rettes til:

Ivar Vangen.

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Astrid Olsen
Solhellinga 34 G'
2300 HAMAR

SH/AB 1878/84 3. juli 1984
B/hytte

SØKNAD OM OPPFØRING AV UTEDO

Ved en beklagelig feil har Deres søknad blitt liggende ubesvart hos en av våre saksbehandlere.

Søknad om frittstående uthus var behandlet i Lillehammer bygningsråd i møte den 18. oktober 1978. Bygningsrådet vedtok slikt enstemmig vedtak:

"Bygningsrådet finner ikke å kunne tillate oppført frittstående uthus.
Tilbygg til hytta, for å dekke nødvendig behov for tilleggsrom, kan godkjennes under forutsetning av at det foretas en ombygging/opprydding i takflater og takvinkler. Rådet ber om at reviderte tegninger blir innsendt. Administrasjonen bemyndiges til å viderebehandle saken."

Som De er blitt gjort kjent med tidligere skal boder m.v. løses som tilbygg til hytta. En såvidt stor utedo som det søkes om kan vi ikke godkjenne uten å legge saken fram for bygningsrådet. Imidlertid finner vi og kunne godkjenne en frittstående utedo under forutsetning av at denne ikke blir større enn hva som er nødvendig med hensyn på bruken.

På denne bakgrunn godkjenner utedo oppført som frittstående hus på følgende vilkår:

1. Utedoen må ikke ha større grunnflate enn ~~4~~ 4 m² (ca. 2m x ~~1,5~~ 2 m).
2. Godkjenning gis under forutsetning av at naboene ikke har merknader.
3. Dersom disse har merknader må saken forelegges bygningsrådet.

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

Henvendelser om saken rettes til:
S. Hoelsbrekken

S. Hoelsbrekken

Nevelvatnet 12

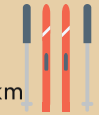
HØYDE OVER HAVET

892 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 139 m
- 1007 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 18 min
- Skitrekk i anlegget: 3

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	17 min
Hamar	1 t 1 min
Oslo	2 t 15 min

AKTIVITETER

Kringsjåbanen	14 min
Håkons hall	14 min
Holmejordet balløkke	15 min
Fagstadlia sandvolleyballbane	15 min
Gjørtlervegen balløkke	15 min
Lysgårdsbakkene hoppanlegg	16 min
Kringsjåhallen	18 min
Øvre Smestad, balløkke	19 min

SPORT

Kringsjåbanen	14 min
Håkons hall	14 min
Treningsvitenskap Sjusjøen Performa...	11 min
Friskis & Svettis Lillehammer	17 min

DAGLIGVARE

Kiwi Sjusjøen	12 min
Kiwi Stampa	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

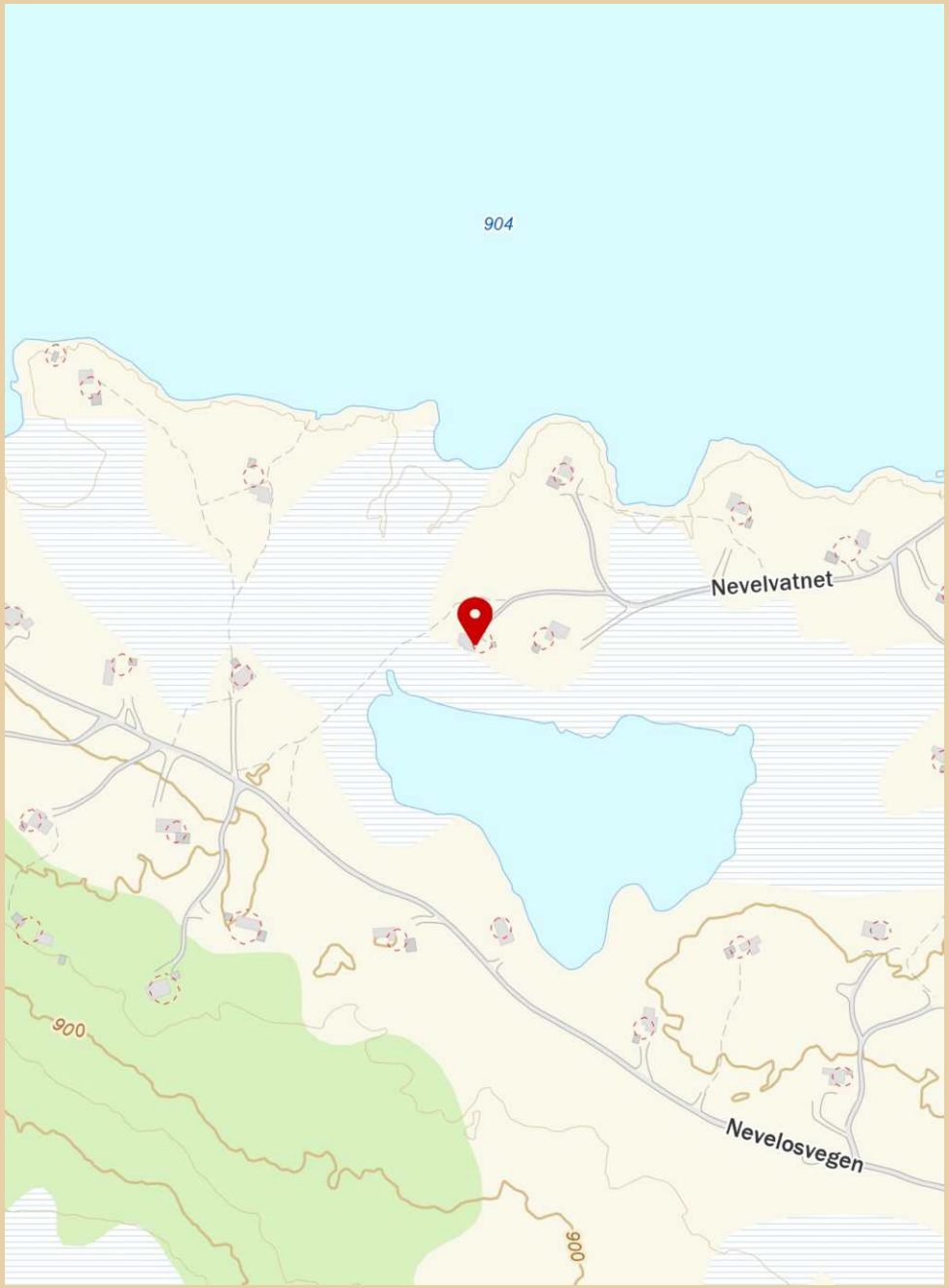
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	17 min 15.7 km
Nordseter Linje 500	1 min 1.5 km
Nordseter Fjellhytter Linje 500	2 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	17 min
Rosenlund Bydelssenter	19 min
Boots apotek Lillehammer	17 min
Vitusapotek Storgata	18 min
Lillehammer Vinmonopol	17 min

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nevelvatnet 12, 2618 Lillehammer
Gnr. 202, Bnr. 1, Fnr. 103, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260203

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Fredrik Alver

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 475 00 547

E-post: fredrik.alver@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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