PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SIGRID UNDSETS VEG
28 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhenfer fra Lillehammer kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sigrid Undsets veg 28 A, 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 52, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-2064 **Eiendomsverdi ref nr:** MW1603

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Kristian Engeseth

ENERGIMERKE

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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Ole Kristian Engeseth
Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no
994 93 320

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Sigrid Undsets veg 28 A ligger ca10 minutter gange opp fra Lilletorget i sentrum. Dette er et svært attraktivt og veletablert område med solrik beliggenhet like i nærheten av Stampesletta og OL-parken. Det er svært gode bussforbindelser med busstopp like i nærheten. Kort vei til både skoler, barnehager og dagligvare. Kort vei til idrettsarenaer som Birkebeiner skistadion, Kristins -og Håkons Hall, NTG, Lysgårdsbakken hoppanlegg, curlinghallen og mer.

BEBYGGELSEN
Bygningen er oppført over en etasje i tre- og mur konstruksjoner på kjeller i betong.
Yttervegger over terreng er utvendig kledd med liggende panel og pussede mur overflater. Enkelte vinduer i tre med isolerglass, resterende med 1+1 glass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med samme utseende som vinduene.
Mønet tak er tekket med steinbelagte taksteins plater i metall.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Boligen inneholder vindfang, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til platting.
Kjeller med innvendig adkomst inneholder trapperom og boder.

STANDARD
Boligen har en eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold.
Innvendige overflater er tepper, tregulv og belegg på gulv, tapet og malte plater på vegger og malte himlingsplater i himlinger.
Bad i første etasje med fliser på gulv og vegger i dusj, belegg på gulv og tapet på vegger er fra byggeår.
Oppvarming med strøm, varmepumpe luft til luft og vedfyring.
Se boligens energiattest. Naturlig til-luft, men uten avtrekk.
Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN
Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1961 og fremstår hovedsakelig som fra byggeår. Bygningen fremstår som noe vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, samt vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av OSB-plater og kaldtloft.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og murkonstruksjoner i endevegger, med liggende bordkledning og pussede murfasader.
Det er malte vinduer med 1 + 1 lags glass.
Enkelte vinduer i huset er malte og har 3-lags glass fra 2012.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen på ca13m2
Utvendige trapper i betong på inngang side og til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med furu, teppe og belegg.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.
Veggene er kledd med tapet, panelplater og fliser. Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og treverk.
Det er mursteinspipe og kombinert åpen peis-vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene er av betong/mur, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trappen er en ubehandlet tretrapp.
Innvendige dører er profilerte, med glassfelt i enkelte dører.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen opplysninger om oppgradering/endring av våtrommet.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og flis i dusj med fall mot sluk på 20 mm.
Oppvarming med panelovn.
Det er ikke opplyst om skjult vanntett sjikt. Våtrommet har synlig våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak dusj fra stue, og måleresultatet var 11 %.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret.
Ingen opplysninger om oppgradering/endring av våtrommet.
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er utført med tapetserte treplater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg. Det er ikke fall mot sluk.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
I henhold til forskrift til avhendingslova (eller NS 3600) skal det normalt bores hull for fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner mot våtrommets våtsone. Hulltaking ble imidlertid bevisst utelatt fordi det ble registrert synlige skader, riss eller mekaniske defekter i våtrommets membran/overflatesjikt under den visuelle kontrollen.

Siden membranen allerede har påviste og synlige skader, er tettesjiktet per definisjon defekt. Konstruksjonen bak må uansett påregnes å være fukteksponert, og våtrommet oppfyller ikke gjeldende krav til tetthet. Hulltaking vurderes derfor som hensiktsløst, da det visuelle avviket alene kvalifiserer til at våtrommet/sonen må settes til Tilstandsgrad 3 (TG 3) og krever full renovering. Videre destruktivt inngrep ble unngått for å ikke påføre konstruksjonen ytterligere unødig svekkelse før utbedring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.
Ventilasjonen er naturlig, med oppdriftsventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1961.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser fra 1961.
Grunnmuren er av betong.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1961 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1961 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er måler for oljetank på vaskerom. Oljetank er ifølge eier sanert og fjernet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

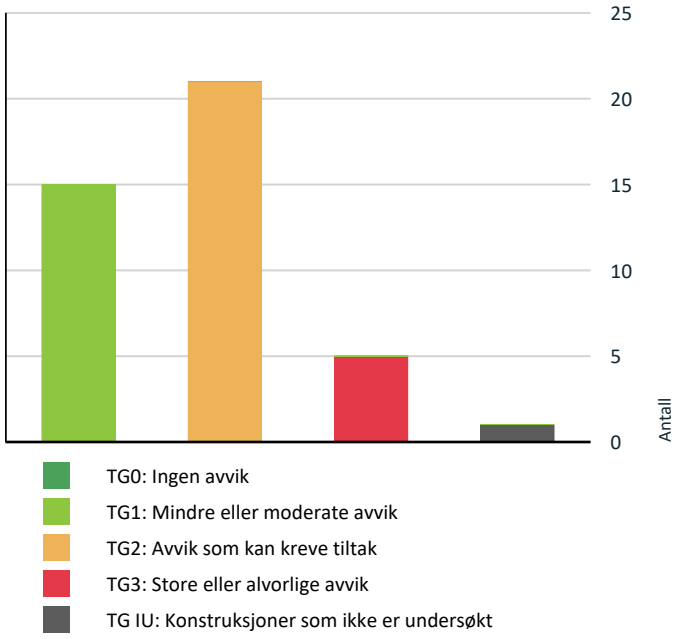
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" i eiendomsverdi på nett.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

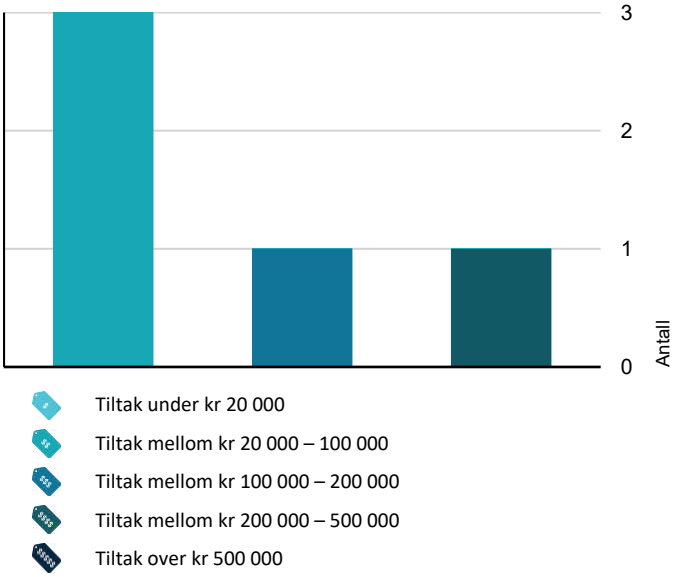
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Det mangler rekkverk på en side på trapp ved inngang og begge sider på trapp til platteng.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

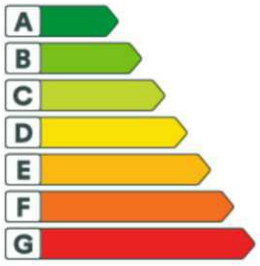
Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er for tiden ikke bebodd.

Standard
Bygningen har en gjennomgående eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, samt vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av OSB-plater og kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og murkonstruksjoner i endevegger, med liggende bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade på yttervegg i garasje.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer Nyere

Beskrivelse
Enkelte vinduer i huset er malte og har 3-lags glass fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen på ca13m2

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper i betong på inngang side og til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk på en side på trapp ved inngang og begge sider på trapp til platteng.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med furu, teppe og belegg.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med tapet, panelplater og fliser. Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og kombinert åpen peis-vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for rehabilitering av pipe nærmer seg.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong. Veggene er av betong/mur, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

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

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. 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.

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av ventilering av krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte, med glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Ingen opplysninger om oppgradering/endring av våtrommet.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og flis i dusj med fall mot sluk på 20 mm. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skjult vanntett sjikt. Våtrommet har synlig våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak dusj fra stue, og måleresultatet var 11 %.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.
Ingen opplysninger om oppgradering/endring av våtrommet.
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med tapetserte treplater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I henhold til forskrift til avhendingslova (eller NS 3600) skal det normalt bores hull for fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner mot våtrommets våtsone. Hulltaking ble imidlertid bevisst utelatt fordi det ble registrert synlige skader, riss eller mekaniske defekter i våtrommets membran/overflatesjikt under den visuelle kontrollen.

Siden membranen allerede har påviste og synlige skader, er tettesjiktet per definisjon defekt. Konstruksjonen bak må uansett påregnes å være fukteksponert, og våtrommet oppfyller ikke gjeldende krav til tetthet. Hulltaking vurderes derfor som hensiktsløst, da det visuelle avviket alene kvalifiserer til at våtrommet/sonen må settes til Tilstandsgrad 3 (TG 3) og krever full renovering. Videre destruktivt inngrep ble unngått for å ikke påføre konstruksjonen ytterligere unødig svekkelse før utbedring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er naturlig, med oppdriftsventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1961.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1961.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1961 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1961 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er måler for oljetank på vaskerom. Oljetank er ifølge eier sanert og fjernet.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler rekkverk på en side på trapp ved inngang og begge sider på trapp til platteng.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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

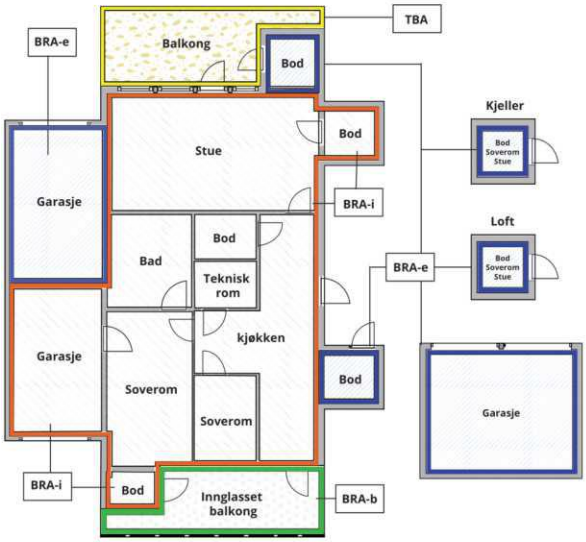
Hva er måleverdig areal?

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.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99	12		111	13
Kjeller	24			24	
Krypkjeller					
SUM	**123**	**12**			**13**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad, vaskerom	Garasje	
Kjeller	Trapperom, boder		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" i eiendomsverdi på nett.

Nyere håndverkstjenester

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

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Takstmannen var alene på befaringen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	52	261		0	546.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigrid Undsets veg 28 A

Hjemmelshaver
Nes Tor Olaf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Nordre Ål på Lillehammer

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260248
Addresse	Sigrid Undsets veg 28 A		
Postnr.	2618	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Tor Olaf Nes		
Selgers navn	Lars Nes		

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

Navn på fullmektig:

Lars Nes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 11.08.2026

Signert av *Lars Nes*

Initialer selger:
L N

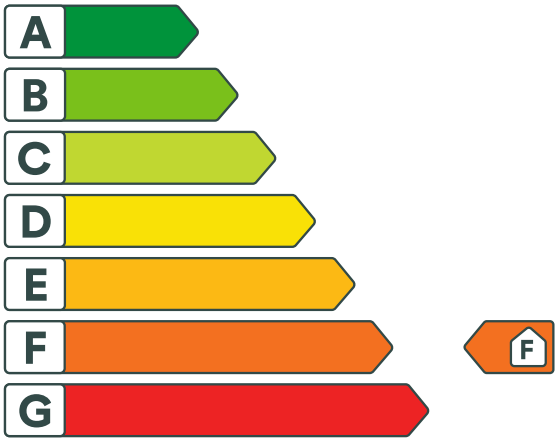
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sigrid Undsets veg 28A, 2618 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333425**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12835183**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **261**
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 **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **402,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 849 kWh**

Sigrid Undsets veg 28A, 2618 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Sigrid Undsets veg 28A, 2618 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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

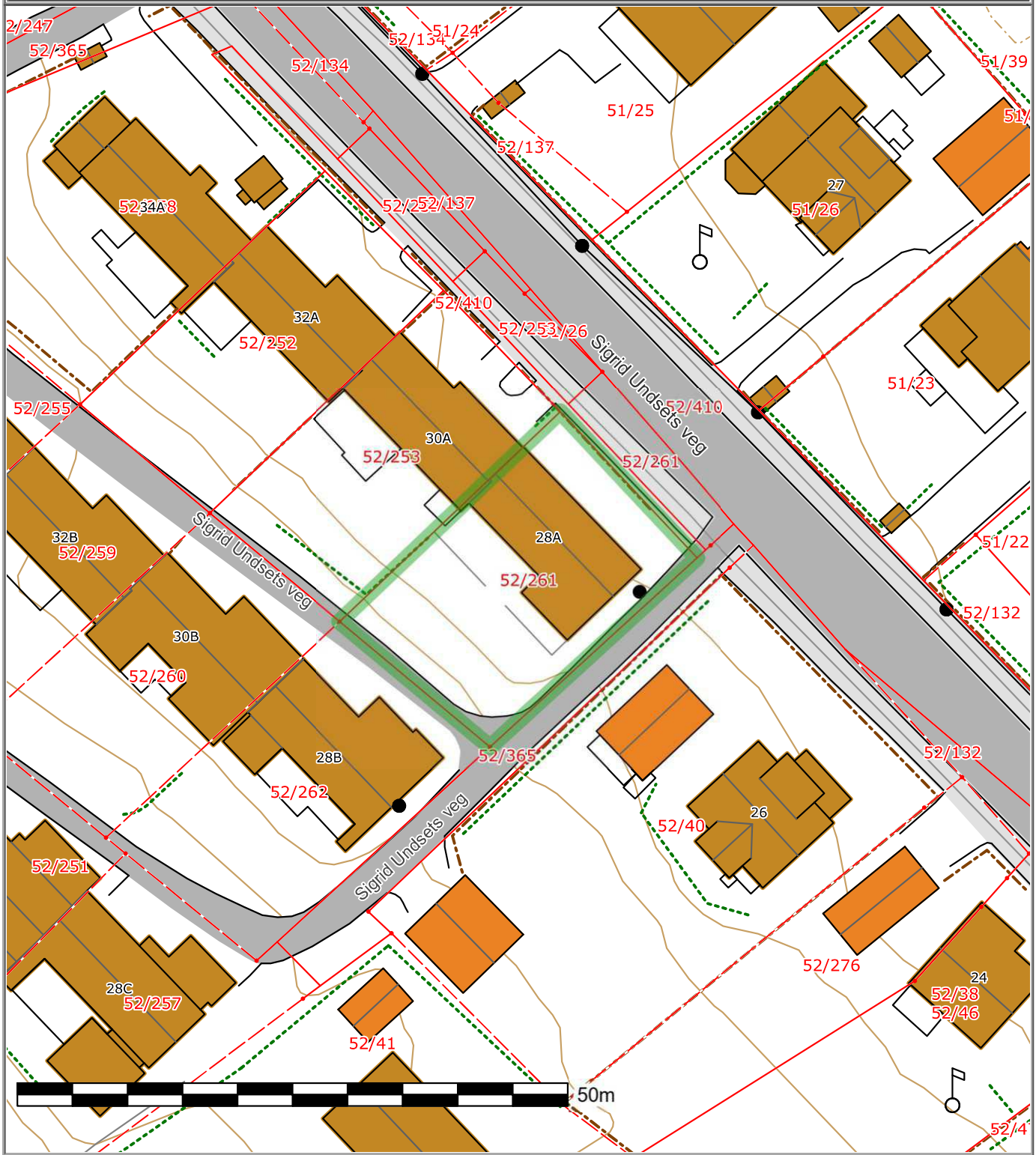
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sigrid Undsets veg 28A, 2618 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	NES TOR OLAF, Sigrid Undsets veg 28A, 2618 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 19/8-2026 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

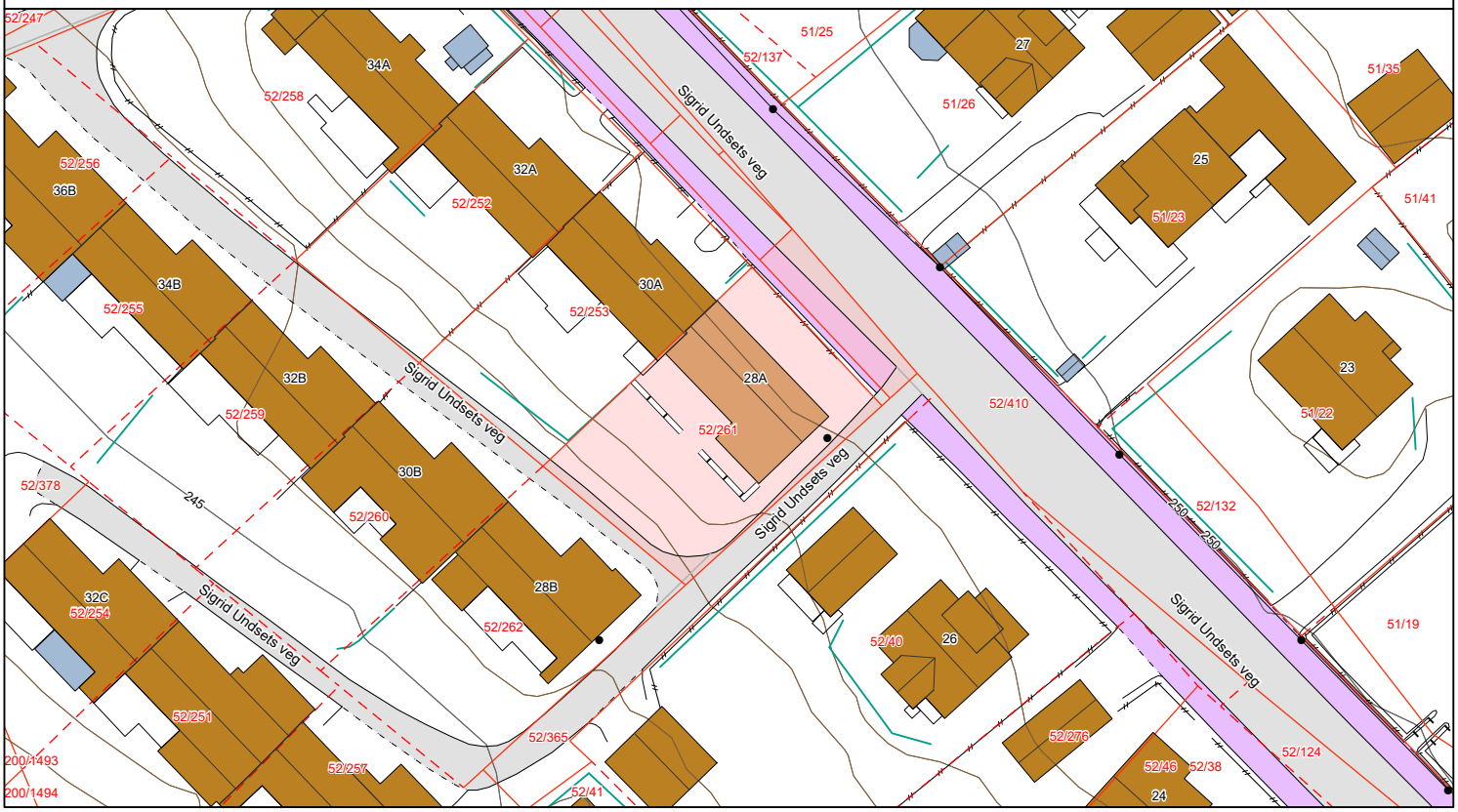
Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Trase
Hekk	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Forsenkningskurve_Lillehammer
Høydekurve_Lillehammer	A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Husnummer med bokstav	Flaggstang
Gjerde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

Oversiktskart

Adresse: **Sigrid Undsets veg 28A, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/52/261/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 546 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026

N



Matrikkelkart

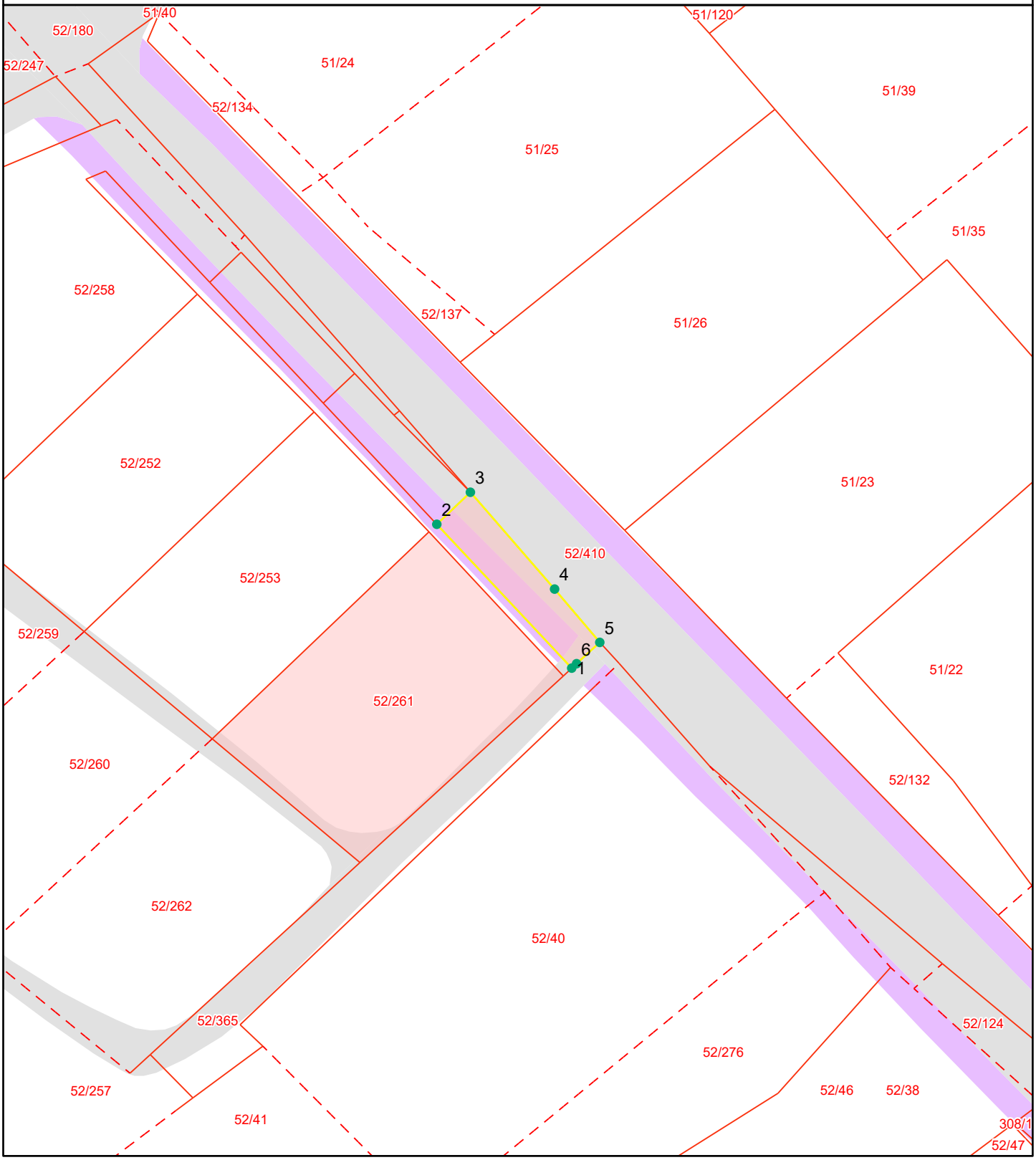
Adresse: **Sigrid Undsets veg 28A, 2618 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/52/261/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 71 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026

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: 71 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6777518.78	579039.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.19	0
2	6777532.03	579027.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.28	0
3	6777534.98	579030.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.84	0
4	6777526.06	579038.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.45	0
5	6777521.15	579042.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.9	0
6	6777519.19	579040.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0.61	0

Matrikkelkart

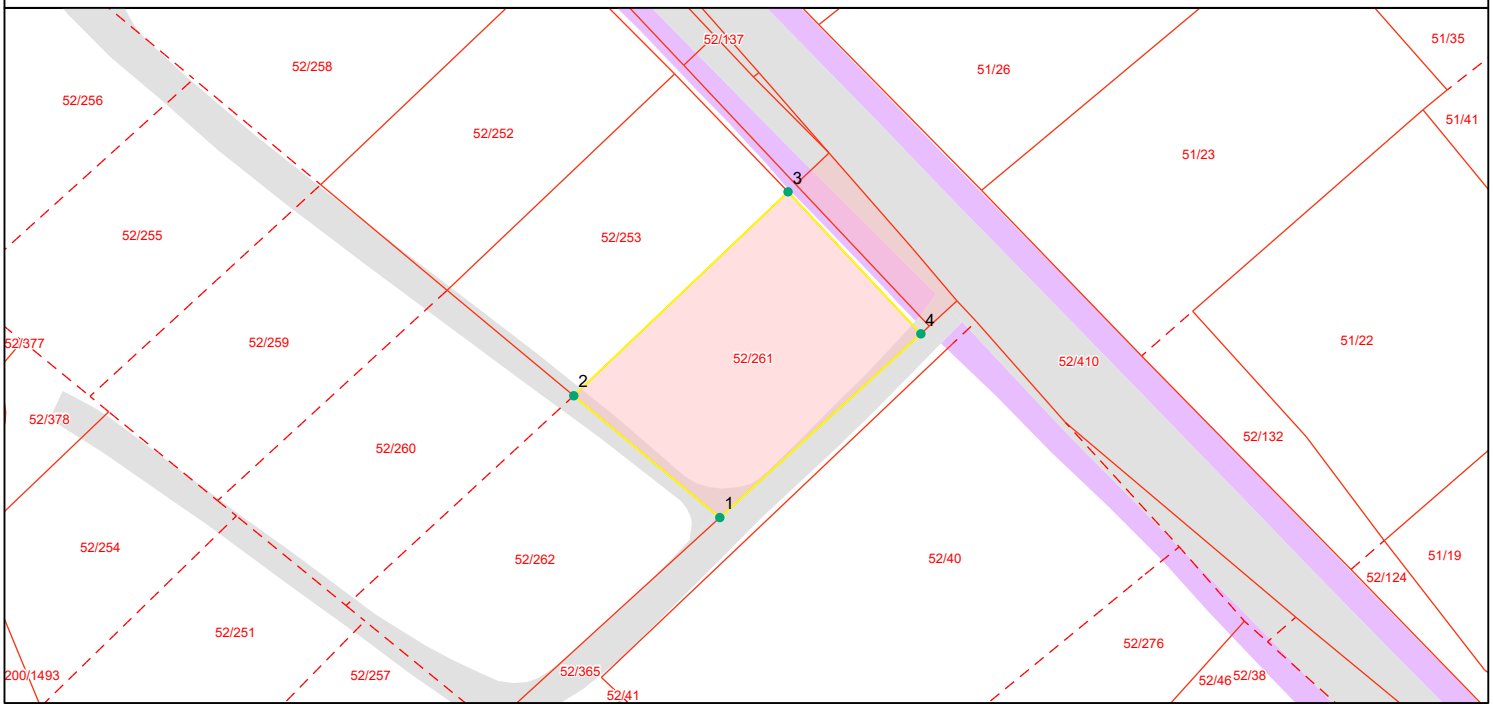
Adresse: **Sigrid Undsets veg 28A, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/52/261/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 475 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026

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: 475 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6777500.88	579020.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.77	0
2	6777512.27	579006.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.65	0
3	6777531.34	579026.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.18	0
4	6777518.06	579039.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.46	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.08.2026 11:04

Eiendom 3405-52/261 Tomt 4 grønvoldparken

Bruksnavn	Tomt 4 grønvoldparken				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.06.1960	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	554,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	52	Beregnet areal	546,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	261	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sigrid Undsets veg 28A	2618 Lillehammer	Bjerkebæk	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.06.1960	Kart- og delingsforretning	3405-52/1	Avgiver	-573,5
		3405-52/261	Mottaker	573,5
17.01.2005	Kart- og delingsforretning	3405-52/410	Mottaker	18,8
		3405-52/261	Avgiver	-18,8
01.01.2020	Omnummerering	3405-52/261	Mottaker	0
31.03.2025	Annen forretningstype	3405-52/180	Berørt	0
		3405-50/226	Berørt	0
		3405-52/46	Berørt	0
		3405-52/59	Berørt	0
		3405-200/1057	Berørt	0
		3405-200/421	Berørt	0
		3405-200/1371	Berørt	0
		3405-52/261	Berørt	0
		3405-200/670	Berørt	0
		3405-200/567	Berørt	0
		3405-52/35	Berørt	0
		3405-200/272	Berørt	0
		3405-308/1	Berørt	0
		3405-0/0	Berørt	0
		3405-52/121	Berørt	0
		3405-52/132	Berørt	0
		3405-51/26	Berørt	0
		3405-50/64	Berørt	0
		3405-200/165	Berørt	0
		3405-200/113	Berørt	0
		3405-50/34	Berørt	0
		3405-50/179	Berørt	0
		3405-200/609	Berørt	0
		3405-200/745	Berørt	0
		3405-52/40	Berørt	0
		3405-200/1441	Berørt	0
		3405-50/48	Berørt	0
		3405-51/24	Berørt	0
		3405-200/611	Berørt	0
		3405-52/201	Berørt	0
		3405-52/47	Berørt	0
		3405-200/580	Berørt	0
		3405-200/472	Berørt	0
		3405-52/134	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3405-51/40	Berørt	0
		3405-52/253	Berørt	0
		3405-52/37	Berørt	0
		3405-200/575	Berørt	0
		3405-200/5	Berørt	0
		3405-200/1129	Berørt	0
		3405-52/33	Berørt	0
		3405-200/1973	Berørt	0
		3405-51/19	Berørt	0
		3405-200/280	Berørt	0
		3405-308/2	Berørt	0
		3405-200/948	Berørt	0
		3405-200/789	Berørt	0
		3405-200/622	Berørt	0
		3405-50/35	Berørt	0
		3405-52/137	Berørt	0
		3405-200/1209	Berørt	0
		3405-200/234	Berørt	0
		3405-200/744	Berørt	0
		3405-52/124	Berørt	0
		3405-200/558	Berørt	0
		3405-52/24	Berørt	0
		3405-52/28	Berørt	0
		3405-50/5	Berørt	0
		3405-200/264	Berørt	0
		3405-52/410	Berørt	0
		3405-50/11	Berørt	0
		3405-51/23	Berørt	0
		3405-52/31	Berørt	0
		3405-50/4	Berørt	0
		3405-200/6	Berørt	0
		3405-52/38	Berørt	0
		3405-52/365	Berørt	0
		3405-200/743	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	12835183			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	138/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	138	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	112/0	0/0	112/0
K01	Kjelleretasje	0	26/0	0/0	26/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.08.2026 11:05

Eiendom 3405-52/261

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sigrid Undsets veg 28A	2618 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Nes Tor Olaf Sigrid Undsets Veg 28a 2618 Lillehammer	191043	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Nes Tor Olaf Sigrid Undsets Veg 28a 2618 Lillehammer	191043	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Ordre: **96897**

Eiendom: **3405-52/261/0**
Sigrid Undsets veg 28A
2618 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 19.08.2026 07:31:

Under behandling

I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Eiendommen ligger i kulturmiljø #22
Hensynssoner som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur.

En mindre del av eiendommen mot Sigrid Undsets veg berøres av reguleringsplan «2017p235 - Sykkelveg med fortau langs Sigrid Undsets veg». Arealformål «Boligbebyggelse».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

REGULERINGSBESTEMMELSER sist revidert 16-11-2020

Detaljreguleringsplan - Sykkelveg med fortau langs Sigrid Undsets veg i Lillehammer kommune

PlanID 0501_2017p235

Bestemmelser er justert i etterkant av vedtak i kommunestyret den 29.10.2020.

1. PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å regulere sykkelveg med fortau langs Sigrid Undsets veg mellom Nordsetervegen og Simon Darres veg, samt fortau langs Gjørtlervegen mellom Sigrid Undsets veg og Kringsjå skole.

2. PLANAVGRENSING - PLANMATERIALE

Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet, sist revidert 12.11.2020.
Planområdet inngår i flere tidligere reguleringsplaner. Ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene.

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:1.000, disse reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelse og ROS-analyse. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

3. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens §§12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)
- Boligbebyggelse (B)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr 3)
- Friområde (GF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL §12-5, 2. ledd, nr 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner og bestemmelsesområder (PBL §12-6 og §12-7)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Bestemmelsesområder (BEST):
  Anleggs- og deponiområde
  Særlig krav til infrastruktur - bestemmelsesområde for utforming

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

4.2 Krav til situasjonsplan

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1.000, der det som et minimum blir gjort rede for:

1. Anleggets plassering, form og dimensjoner.
2. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og nye anlegg, herunder støttemurer og skråninger.
3. Håndtering av overflatevann.

4.3 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan plasseres små, tekniske fellesanlegg som nettstasjoner, trafoer, kabelskap, kabler, ledninger osv. Anlegg må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

4.4 Universell utforming

For planområdet gjelder generelle krav for tilgjengelighet iht. teknisk forskrift. Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av tiltak. Det skal anlegges ledelinjer og oppmerksomhetsfelt ved holdeplasser og krysningspunkt.

Det skal etableres hvileplasser/benker for minimum hver 100 meter langs strekningen.

4.5 Håndtering av overflatevann

Håndtering av overflatevann skal godkjennes av Lillehammer kommune.

Overvannshåndtering skal primært baseres på infiltrasjonsløsninger. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, og bortleding av overflatevann fra veier og andre arealer. Vann som ikke infiltreres må håndteres i etablerte systemer knyttet til dagens veganlegg.

4.6 Støy fra vegtrafikk

Retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
Der støyutredning viser støynivå høyere enn 65 dB ved fasade, eller en økning i støy på mer enn 3 dB som følge av ny gang- og sykkelveg, skal tiltak iverksettes. Dette kan dreie seg om støyskjerm, skjerming av uteplass, eller fasadeisolering.
Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2016, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Naboer som blir utsatt for vesentlig støy skal varsles.
Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål over tid inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene i tabell 4, 5 og 6 skjerpes med 5 dB. Dersom grensene overskrides skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak.

4.7 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Anleggsstøy skal ikke overstige støygrensene i tabell 4 i retningslinje T-1442/2016, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Naboer som blir utsatt for vesentlig støy skal varsles.

4.8 Naturmangfold (pbl. § 12-7, nr. 6)

Under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulige skade på arter, naturtyper og økosystemer jf. Naturmangfoldloven.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

4.9 Utforming – estetikk

For alle tiltak skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Installasjoner langs gata skal gis god utforming. Utforming og materialvalg skal konkretiseres i byggeplan.

Gaten med sidearealer må i skala og materialbruk utformes i tråd med hastighet til gående. Lange monotone strekninger, store arealer med asfalt og mur, skal brytes opp og varieres.
Benker/hvileplasser skal ikke være til hinder for snøbrøyting.

4.9.1 Støyskjerm og gjerder

Ved etablering av støyskjermer skal disse utformes som treskjermer, eventuelt i kombinasjon med naturstein og glass. Skjermens høyde må ses i forhold til omgivelsene, men maksimal høyde 2,5 meter.
Lokal skjerming /enkeltstående skjermer skal tilpasses tilhørende eiendommer og boligbebyggelse både i plassering og utforming/arkitektur. Støyskjermer som skjermer flere boliger, områdeskjerm, skal følge vegens kurvatur, og ha mest mulig jevn gesimshøyde (trapping unngås). Skjermender skal bevisst utformes og tilpasses stedet og terrenget.
Fargebruk: For støyskjermer som forholder seg til en eller noen få hus, skal det tas hensyn til husenes farger. For områdeskjermer skal det fortrinnsvis benyttes farger som har vært tradisjonelle for Lillehammers hagebyområder - ulike jordfarger, okergul, brunsvart eller rødt.
Materialvalg og fargebruk på gjerder skal være avstemt mot omgivelsene.

Gjerder og støyskjermer skal ikke forsterke vegen som barriere. Alle smett, stier, snarveier skal ivaretas med tilpassede åpninger.

Oppføring av støyskjermer vil kunne være søknadspliktig.

4.9.2 Murer

Topp mur skal være jevn. Murender tilpasses terreng. Det skal etableres en grønn/vegetert rabatt mellom fortau og mur. Det skal plantes busker og klatreplanter i bunn av og i ender av murer høyere enn 1,5 meter for å bryte opp grå, harde flater.
Murer som benyttes i tilknytning til bevaringsverdige bygninger/gårdstun og kulturmiljøer skal være oppført i naturstein.

4.9.3 Belysning

Belysning langs veg skal ha gatepreg. Mastehøyden tilpasses tilliggende bebyggelse og takhøyder. Belysningen skal være målrettet og ikke blende. Lysmastene plasseres fortrinnsvis i rabatt mellom vegbane og sykkelsti.

4.9.4 Blågrønne strukturer og terrengbehandling

Blågrønne strukturer skal opprettholdes i størst mulig grad.
Hensyn til landskapet skal sikres gjennom utarbeidelse av byggeplan og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegget, skal utføres med nødvendig forsiktighet og med omtanke for terreng og utseende.

Rabatter som er bredere enn 0,5 m skal være gresskledde. Rabatter bredere enn 3 meter bør utformes som slak grøft for å håndtere overvann. Rabatter smalere enn 0,5 m, samt trafikkøyer skal ha smågatestein.

4.10 **Sikringssone for Lillehammer vannverk**

Deler av planområdet inngår i sikringssone 3 tilknyttet Lillehammer vannverk. Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3:

a) Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
b) Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
c) Nyanlegg av beholdere større enn 5m3 for olje og oljeprodukter.
d) Nyanlegg av beholdere med maksimalt volum 5m3 for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
e) Drivstoff- og oljeledninger.
f) Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
g) Legging av oljegrus.
h) Etablering av industri/næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.
i) Utslipp til Lundebekken av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
j) Alle typer boring for grunnvannsuttak, geoenergi e.l. skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 NR.1)

5.1 Boligbebyggelse (B)

Dette gjelder små arealer som grenser inn mot samferdselsanlegg, medtatt for å kunne regulere inn et midlertidig anlegg- og riggområde (bestemmelsesområde). Bestemmelser for disse områdene opprettholdes som i tidligere reguleringsplan for områdene.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR.2)

I områdene kan det anlegges kjøreveger, gang-sykkelveger og fortau, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Intern fordeling av arealer mellom formålene kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

6.1 Planoverganger

Prioriterte fotgjengerfelt skal etableres belyst og opphøyd, eventuelt med trafikkøy.

6.2 Kjøreveger (SKV)

Dette er vegarealer innenfor planområdet.

6.3 Gang- og sykkelveger (SGS)

SGS er offentlige gang- og sykkelveger. SGS21 er også kjørbar adkomst til eiendom 41/1 (Gamlevegen 210). For eiendommer som har regulert atkomst i kartet, tillates avkjørsel med kryssing av gang- og sykkelveg.

6.4 Gangveg/gangareal (SGG)

Gjelder gangarealer knyttet til busslomme (ovenfor Simon Darres veg).

6.5 Annen veggrunn (SVG)

Områdene kan benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer med stabiliserende tiltak, kabel- og ledningstraséer. Områdene skal opparbeides med en god estetisk standard.

7. GRØNNSTRUKTUR (§12-5 NR. 3)

7.1 Friområde (GF)

Dette gjelder områder langs Skurva og Tverrløypa, samt mindre områder knyttet til trafikkarealer.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12.5 NR. 6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VFV)

Dette gjelder elveløpet og områder langs Skurva.

9. HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-6 - §12-7)

9.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Alle aktuelle tiltak innen fareområdet skal avklares med linjeeier.

9.2 Anlegg- og deponiområde (BEST1 - #1- #11)

Områder merket som anleggs- og riggområder skal midlertidig benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Områdene skal ryddes, tilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk, senest 1 år etter avsluttet anlegg.
Arbeidet skal utøves varsomt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og erstattes hvis bevaring ikke er mulig. Før gravearbeid startes skal byggeplan inkludert rigg og anleggsområder være avklart med parter.

9.3 Særlig krav til infrastruktur - bestemmelsesområde for utforming (BEST1 - #30)

Dette gjelder et område ved Gjørtlervegen/Sigrid Undsets veg. Innen området er formålsgrenser usikre, da utforming av bru over Sigrid Undsets veg ved Gjørtlervegen ikke er endelig fastlagt. Det tillates her avvik fra formålsgrenser når løsninger er endelig prosjektert og bestemt.

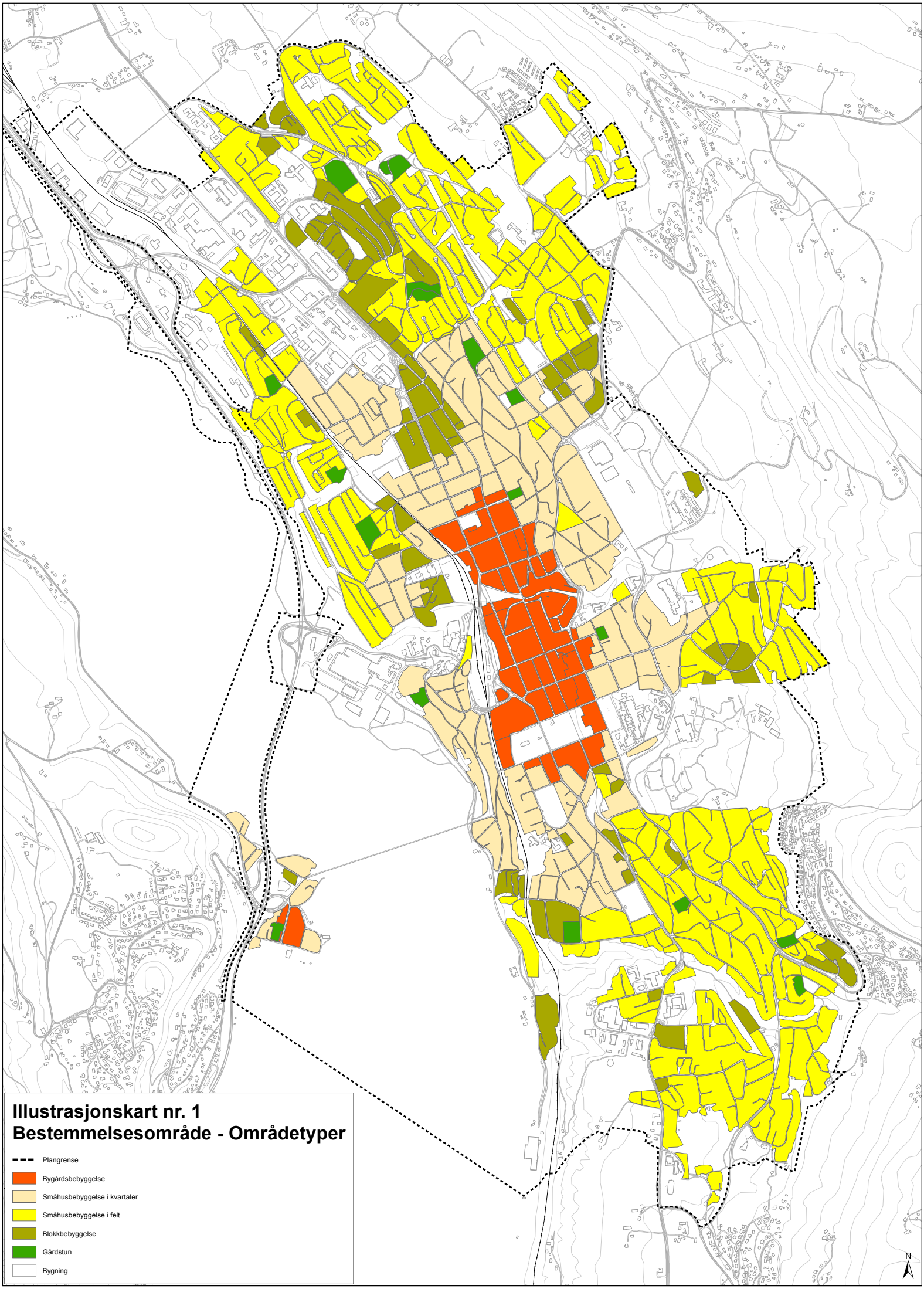
9.4 Frisiktsoner

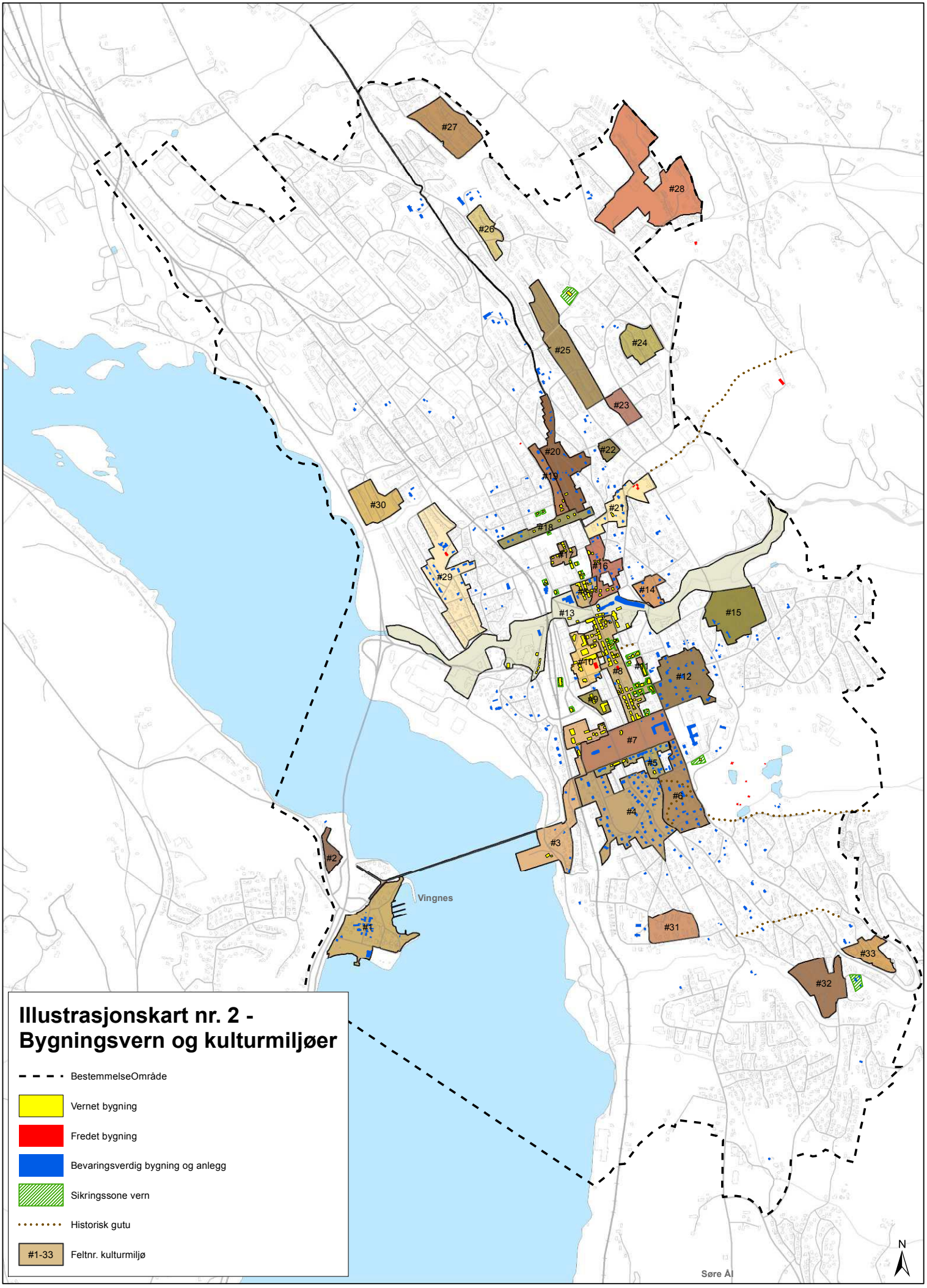
Frisiktsoner i vegkryss er vist i plankartet. Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthinder høyre enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt kan stolper og høystammede trær tillates.

10. REKKEFØLGEKRAV

10.1 Fotgjengerfelt skal opparbeides før hver delstrekning tas i bruk.

10.2 Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av 1 år etter ferdigstillelse av veganlegget på den aktuelle strekningen, skal alle berørte områder istandsettes eller tilbakeføres til opprinnelig stand.


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



Illustrasjonskart nr. 2 - Bygningsvern og kulturmiljøer

- BestemmelseOmråde
- Vernet bygning
- Fredet bygning
- Bevaringsverdig bygning og anlegg
- Sikringssone vern
- Historisk gutu
- #1-33 Feltnr. kulturmiljø

Dato: 30.01.2020

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**52**	Bnr.	**261**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Sigrid Undsets veg 28, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21 559,00

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 4 798,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 17. august 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**52**	Bruksnr:	**261**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Sigrid Undsets veg 28A, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 17. august 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **96897**

Eiendom: **3405-52/261/0**
Sigrid Undsets veg 28A
2618 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 12.08.2026 08:02:

Under behandling

Adkomst til eiendom fra privat veg.

Ordre: **96897**

Eiendom: **3405-52/261/0**
Sigrid Undsets veg 28A
2618 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 11.08.2026 12:07:

Levert til kunde

Ingen restanser.


Regulering
Reguleringsplan PBL 2008
Sigrid Undsets veg
Sigrid Undsets veg
Sigrid Undsets veg

Ordre: **96897**

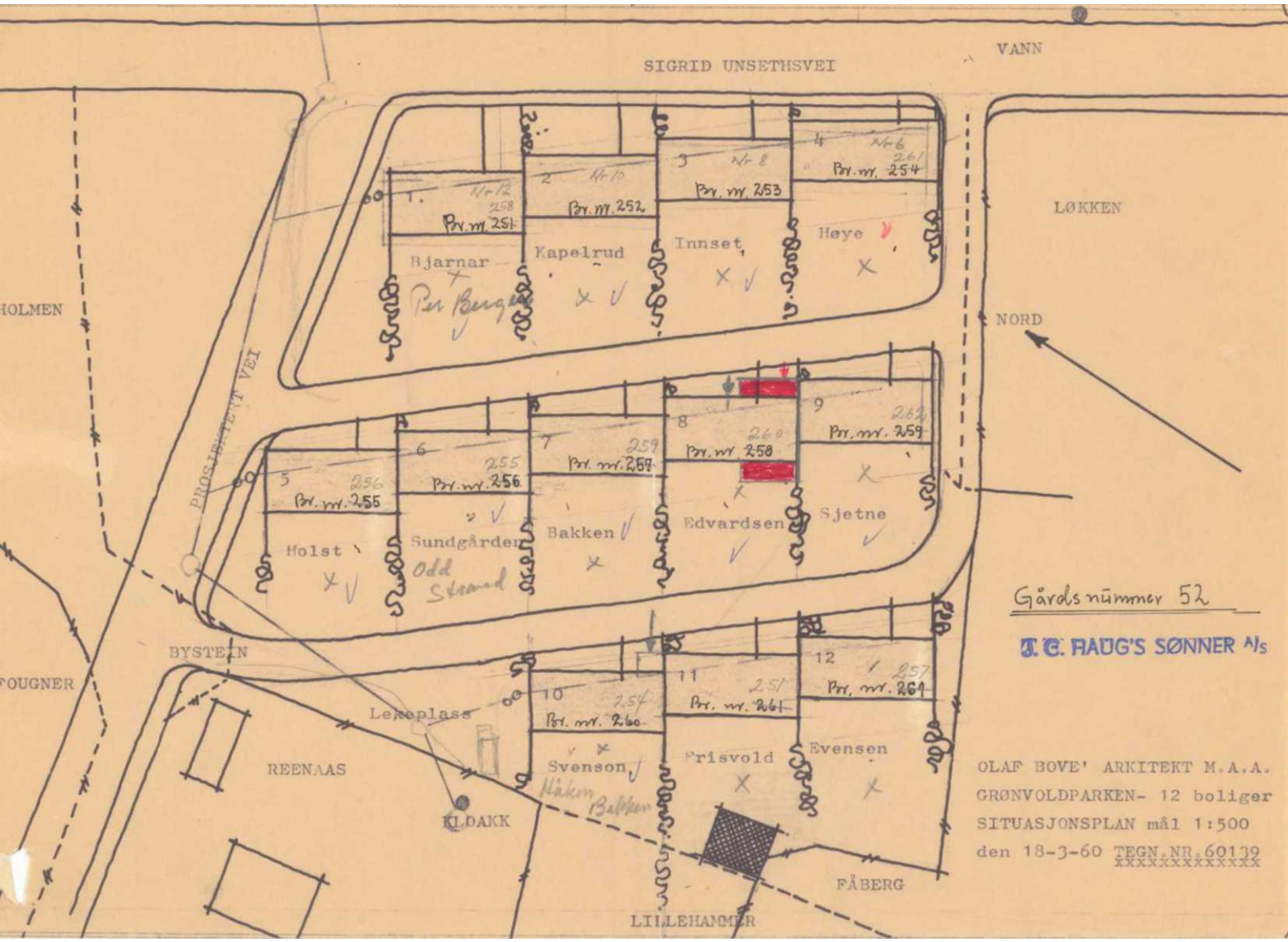
Eiendom: **3405-52/261/0**
Sigrid Undsets veg 28A
2618 Lillehammer

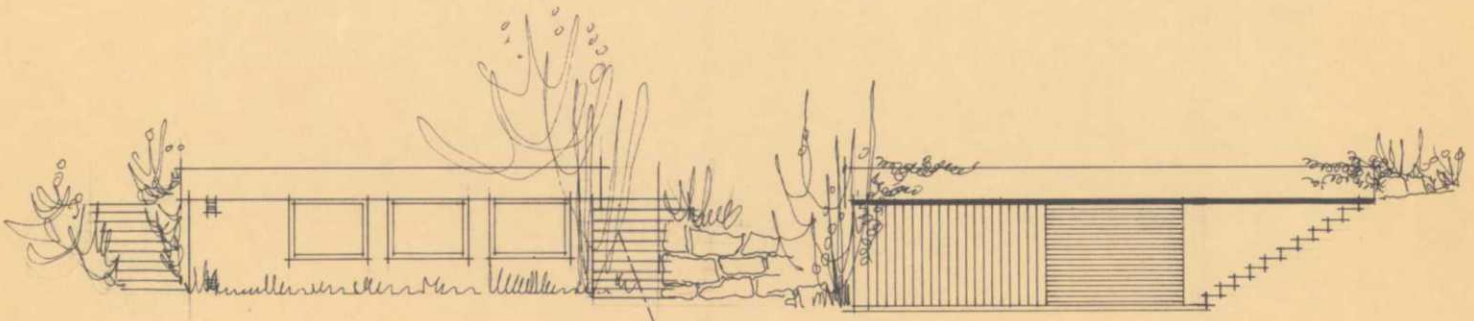
K34050014 Godkjente bygningstegninger

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 19.08.2026 12:54:

Levert til kunde

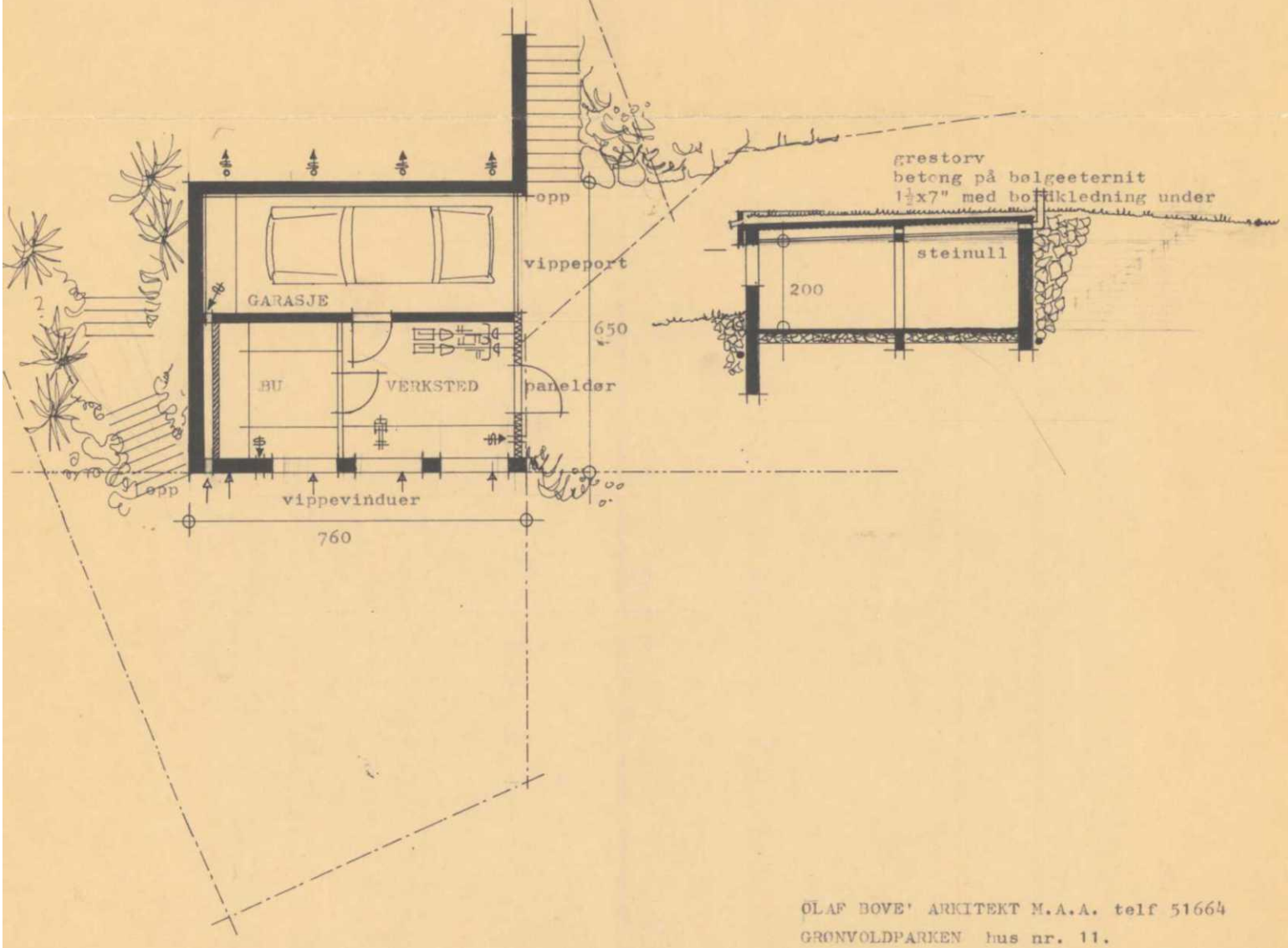
Tegningene fra 1977 viser en annen planløsning enn det som ligger i arkivet fra 1960. Tegningene fra 1960 er antakeligvis ikke de endelige, det ble tydeligvis gjort noen endringer underveis i byggeprosessen av de tolv boligene i feltet. I arkivet finner vi ikke noe utover det som er vedlagt. For eiendommen er det uansett tegningene fra 1977 som viser den planløsningen som er godkjent.


SIGRID UNSETHSVEI
VANN
LØKKEN
NORD
HOLMEN
PROSJEKTERT VEI
BYSTEIN
FOUGNER
REENAAS
LILLEHAMMER
FÅBERG
Bjarnar
Kapelrud
Innset
Høye
Holst
Sundgården
Odd Strand
Bakken
Edvardsen
Sjetne
Svenson
Håkon Bakken
Prisvold
Evensen
Lekeplass
Gårds nummer 52
J. C. HAUG'S SØNNER A/S
OLAF BOVE' ARKITEKT M.A.A.
GRØNVOLDPARKEN- 12 boliger
SITUASJONSPLAN mål 1:500
den 18-3-60 TEGN.NR.60139



side mot vest

side mot syd



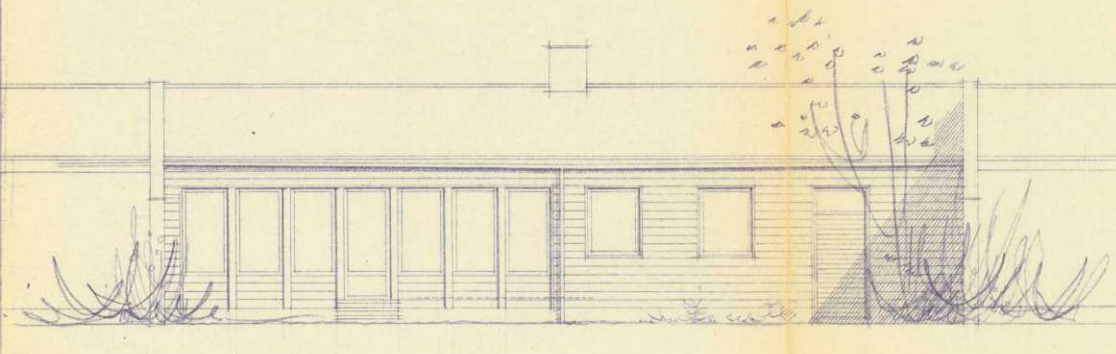
OLAF BOVE' ARKITEKT M.A.A. telf 51664

GRØNVOLDPARKEN hus nr. 11.

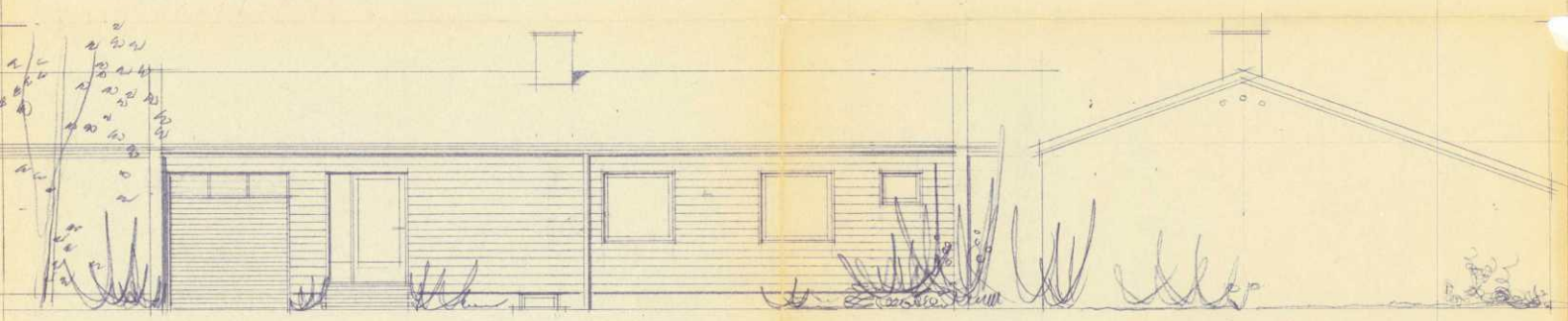
Garasjebygg mål 1:100 den 13-10-60

Nr. 60 137

Nr. 60 137



SIDE MOT VEST.



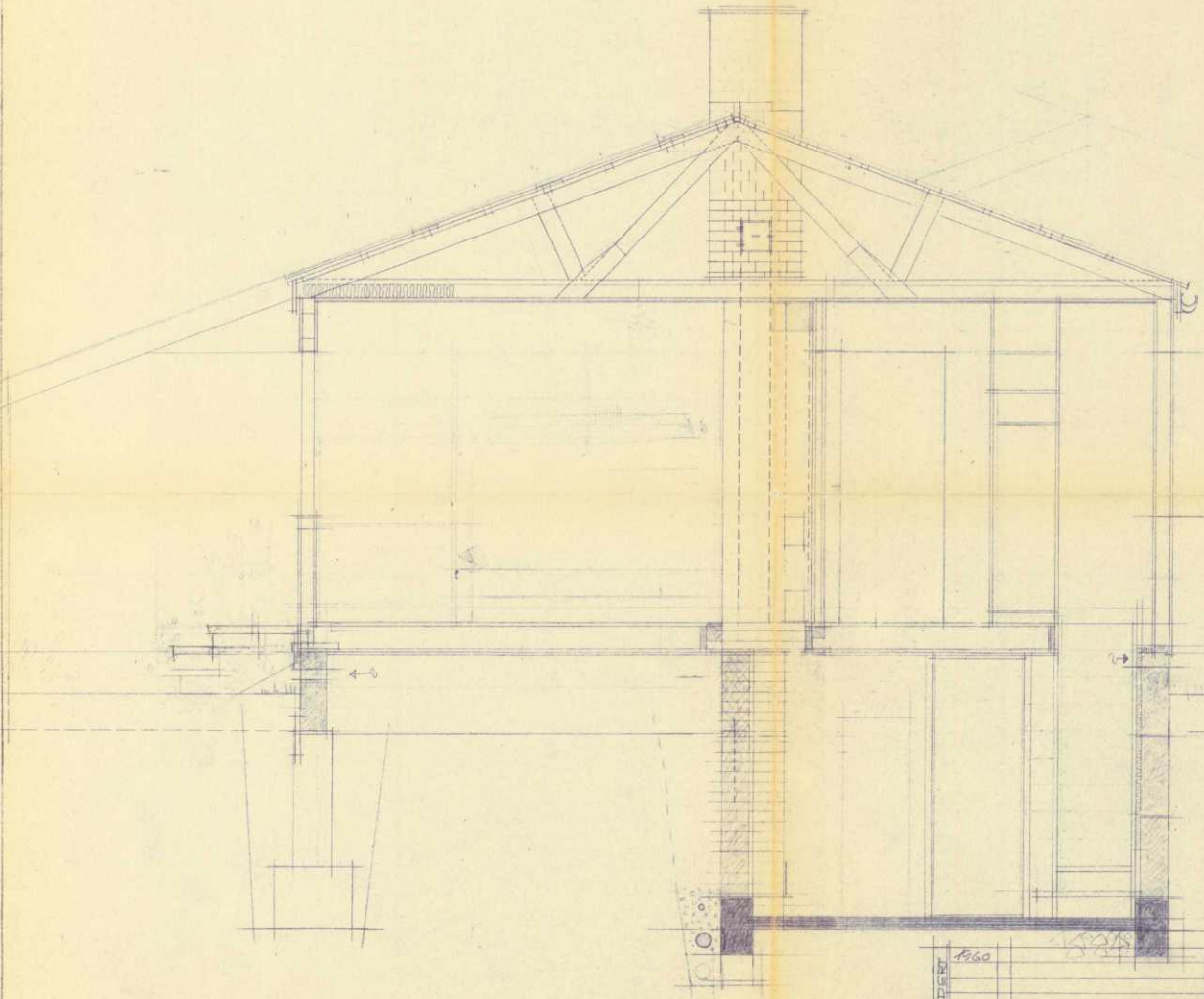
SIDE MOT ØST.

GAVL MOT NORD.

REVIDERT			
1960		C.F.	OLAF BOYE ARKITEKT MAA.
17.2.	foreløpig tegning		GRØNVOLDPARKEN
			FASADER og GAVL
		mål 1:50	Nr. 60 137

Nr. 60 137

Nr. 60 135



Nr. 60 135

REVIDERT 1960 GR

17-3. foreløpig tegning

OLAF BOVE ARKITEKT MAA

GRØNVOLDPARKEN

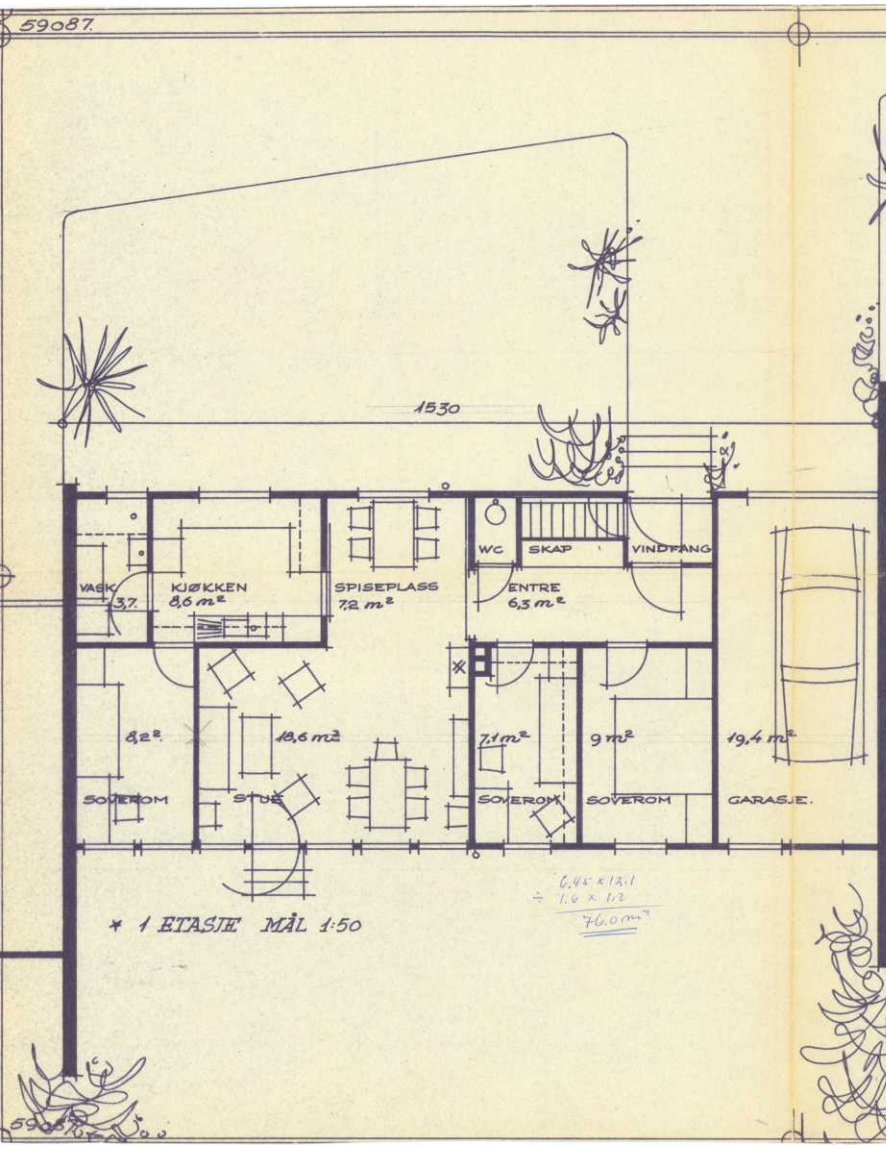
SNITT

mål 1:20.

Nr. 60 135

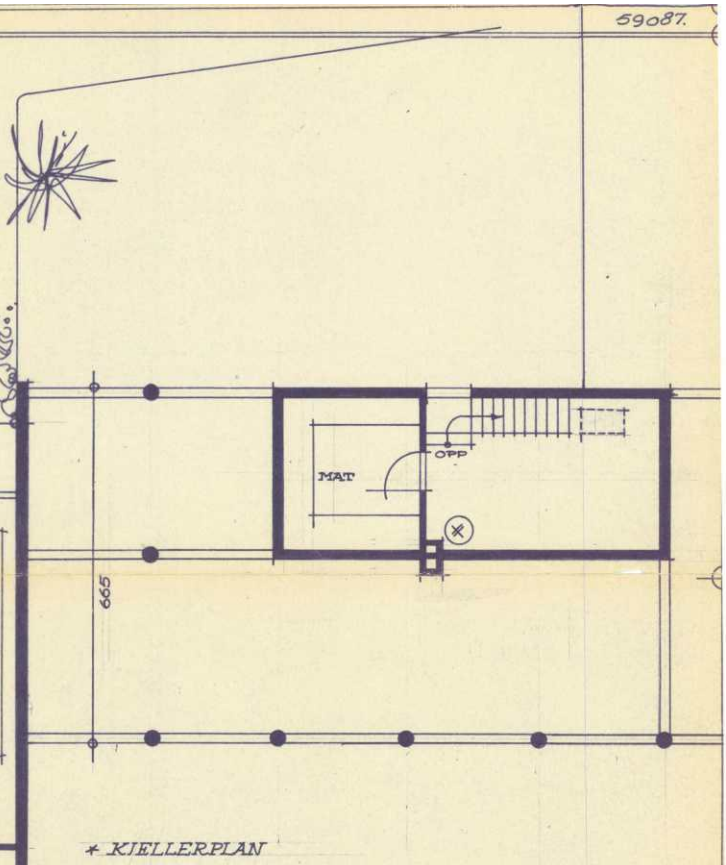
59087.

59087.



* 1 ETASJE MÅL 1:50

6,46 × 12,1
÷ 1,6 × 1,2
76,0 m²

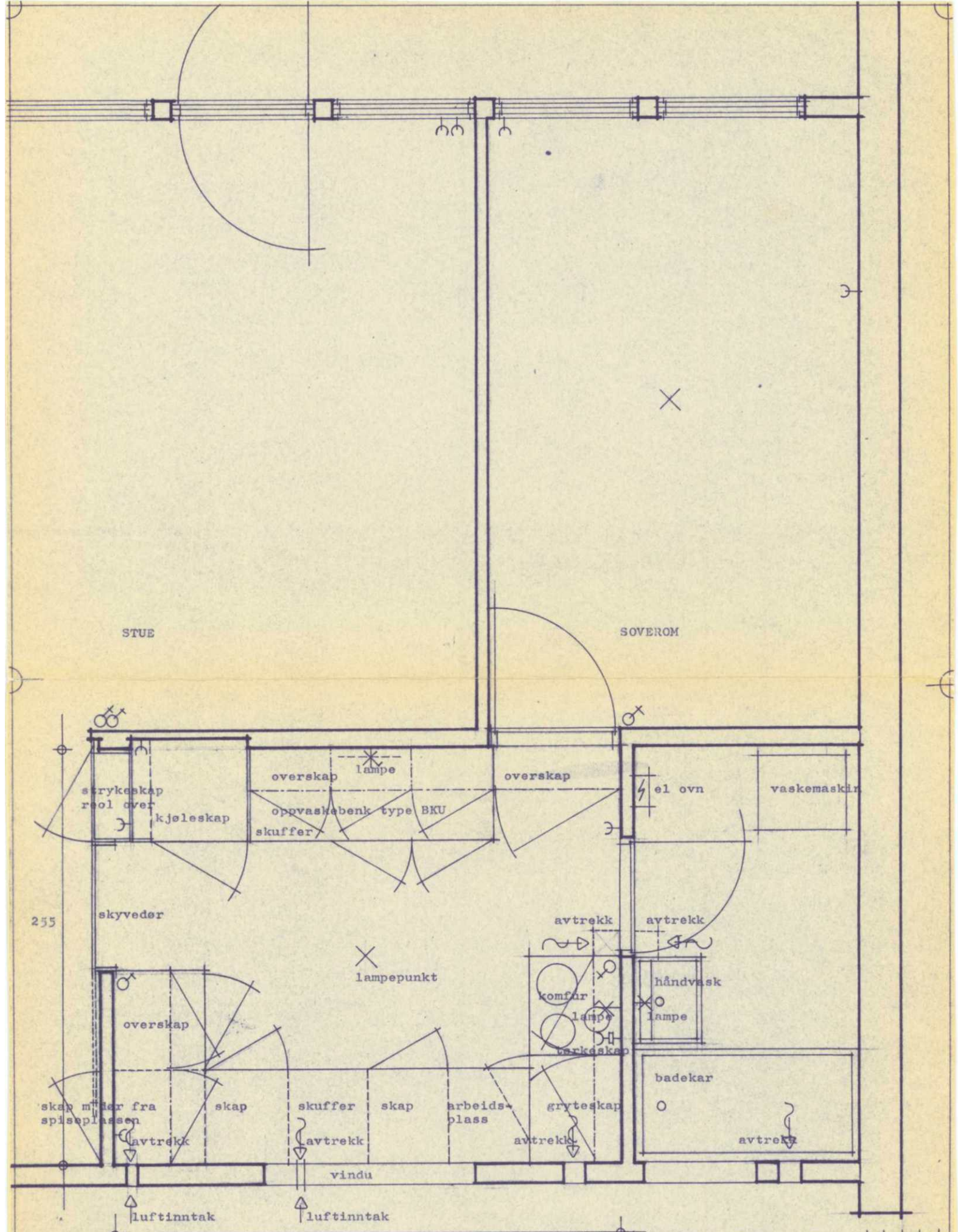


* KJELLERPLAN

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 195/60 Sak nr. 841.60

REVIDERT				OLAF BOVE' ARKITEKT MAA	
1960		GRK		GRØNVOLDPARKEN	
10-3	Foreløpig tegning			plan	C
				mål 1:50 — 59087.	B
					A

59087.



PLAN MÅL 1:20

OLAF BOVE' ARKITEKT M.A.A.
GRØNVOLDPARKEN , eneboliger
skjema av kjøkken mål 1:20
tegn nr. 60145 den 7-4-60

Herr Bjarne Höye,
Sigrid Undsets veg,
pr. Lillehammer.

F e r d i g a t t e s t .

Det attesteres at herr Bjarne Höye har oppfört bolighus på sin tomt g.nr. 52, br.nr. 261 i Fåberg etter byggeanmeldelse og tegninger behandlet og godkjent av Fåberg bygningsråd i möte den 25. mars 1960.

Huset er oppfört i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Bygningssjefen i Fåberg, den 21. september 1961.

Karl L. Rasmussen
e.f.

21. oktober 1969.

2190/69
B 52/261
HTM/SM

Herr overingeniør Bjarne Høye,
Sigrid Undsets veg 28,
2600 Lillehammer.

Tilbygg.

Det vises til Deres byggemelding av 5.9.69 med endrede tegninger innlevert 30.9.69 vedrørende oppføring av tilbygg til Deres bolig.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

2. Fundament for forlengelse av gavlvegg må føres ned i samme dybde som vegger forøvrig.

3. Mellom det nye rom og garasje må det istandbringes en sluse. Denne må kles innvendig med brannherdig kledning av klasse B 15 og ventileres ved golv og tak. Ventilasjonsåpningen ved golv må ikke være stengbar.

4. Før arbeidene igangsettes må ansvarshavende som skal godkjennes av bygningssjefen underskrive byggemeldingen. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetillatelse blir gitt.

Deres forespørsel vedrørende carport mellom boligen og Sigrid Undsets veg finner en dessverre ikke å kunne imøtekomme av hensyn til de regulerte byggelinjer.

Odd Rønningen.

H. T. Mysen.

1 sett tegninger i retur.
Skjema vedr. ansvarsrett.
" for byggekontroll.
" " gravetillatelse.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

2600 LILLEHAMMER
TLF. 53 009

9. oktober 1969.

J.NR. 2190/69
ARKIV B 52/261
HTM/SM

Herr overingeniør Bjarne Høye,
Sigrid Undsets veg 28,
2600 Lillehammer.

Tilbygg.

Det vises til Deres byggemelding av 5.9.69 med endrede tegninger innlevert 30.9.69 vedrørende oppføring av tilbygg til Deres bolig.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
2. Alle fundamenter må føres ned til frostfritt dyp.
3. Før arbeidene igangsettes må ansvarshavende som skal godkjennes av bygningssjefen underskrive byggemeldingen. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand.

Odd Rønningen.

H. T. Mysen.

1 sett tegninger i retur.
Skjema for byggekontroll.
" " ansvarsrett.

9. oktober 1969.

2190/69
B 52/261
HTM/SM

Herr overingeniør Bjarne Høye,
Sigrid Undsets veg 28,
2600 Lillehammer.

Tilbygg.

Det vises til Deres byggemelding av 5.9.69 med endrede tegninger innlevert 30.9.69 vedrørende oppføring av tilbygg til Deres bolig.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

2. Alle fundamenter må føres ned til frostfritt dyp.

3. Før arbeidene igangsettes må ansvarshavende som skal godkjennes av bygningssjefen underskrive byggemeldingen. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand.

Odd Rønningen.

H. T. Mysen.

1 sett tegninger i retur.
Skjema for byggekontroll.
" " ansvarsrett.

Stempel

GRAVETILLATELSE

Bygningssjefen i Lillehammer

Herr overingeniør Bjarne Høye, Sigrid Undsets veg 28, her,

gis herved tillatelse til å utføre gravningsarbeide på eiendommen

gnr. 52 bnr. 261. i h. t. godkjennelse av 21/10.69

For graving i gategrunn og anlegg av avkjørsel fra offentlig veg skal tillatelse fra kommunens ingeniør-/vegvesen foreligge.

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfor nevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Gravningen skjer på eget ansvar.

Lillehammer, den 6.10.69

for bygn.sjefen.

Påtegninger

Institusjonens navn	Dato, underskrift og stempel
Televerket.	LILLEHAMMER ELEKTRISITETSVERK 31.10.69 KN.
Elverket.	Lillehammer Telefonanleg Anleggskontoret 31/10-69
Byingeniøren	BYINGENIØREN I LILLEHAMMER 31/10-69
Bygningskontrollen.	6/11-69

Nr. 2285. Enerett Sem & Stenersen A/S. Oslo 8.66

18. sept. 1969.

1892/69.
B 52/261.
HTM/AGS.

Herr ing. Bjarne Høye,
Sigrid Undsets veg 28,
2600 Lillehammer.

Tilbygg.

Det vises til Deres byggemelding av 5.9.69 angående tilbygg til Deres bolig.

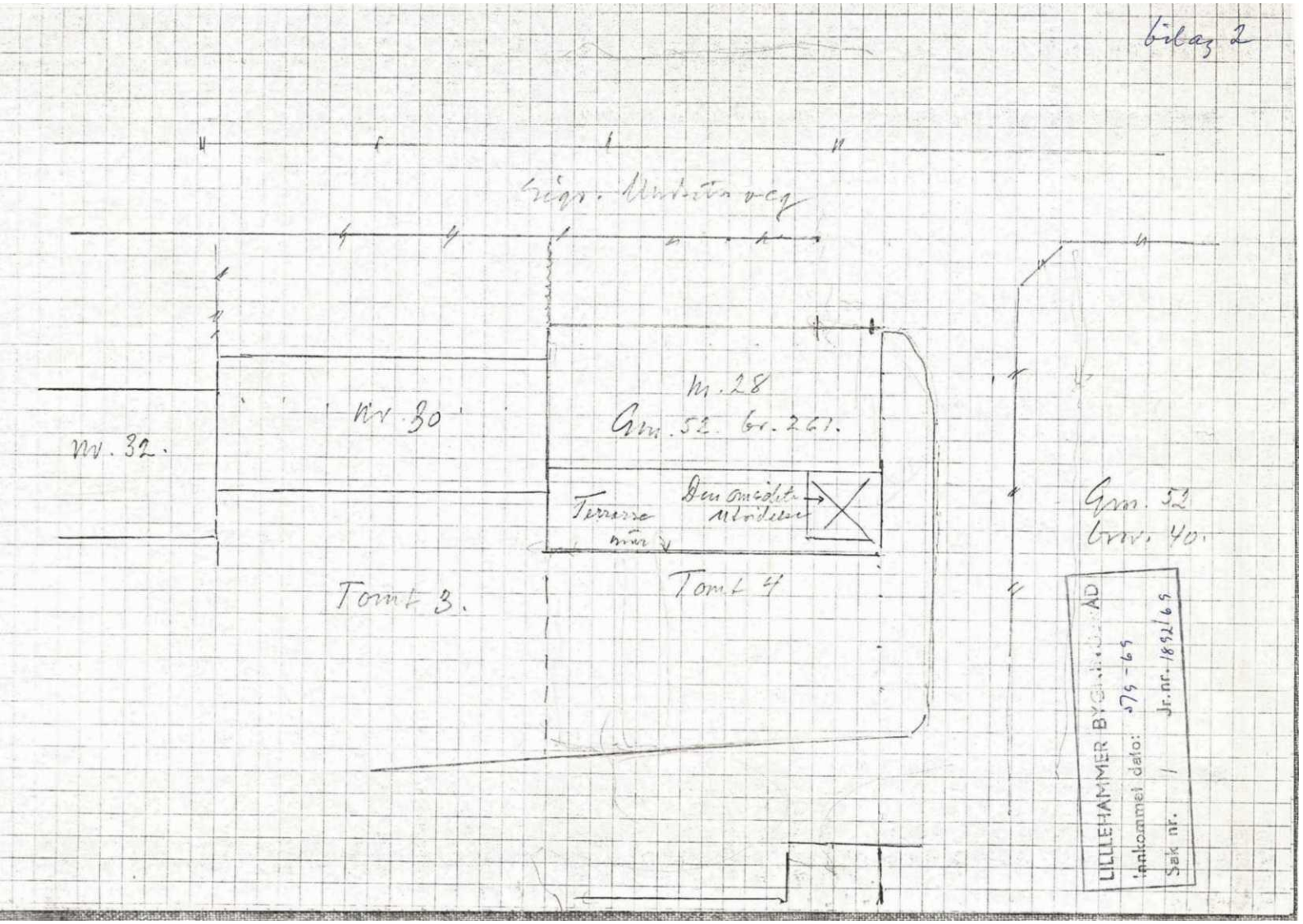
Med en takhøyde varierende fra ca. 2,2 m til ca. 1,15 m på laveste oppfylles ikke de minimumskrav som stilles til romhøyde. Selv i et arbeidsrom som blir å betrakte som et rom til kortvarig opphold, kan en ikke godkjenne så liten takhøyde. Det er ikke tegnet fasader, men en antar at huset vil tape noe i eksteriør når en får en gesimshøyde lengst ute på ca. 1,25 m.

En finner dessverre ikke å kunne godkjenne tilbygget.

Odd Rønningen.

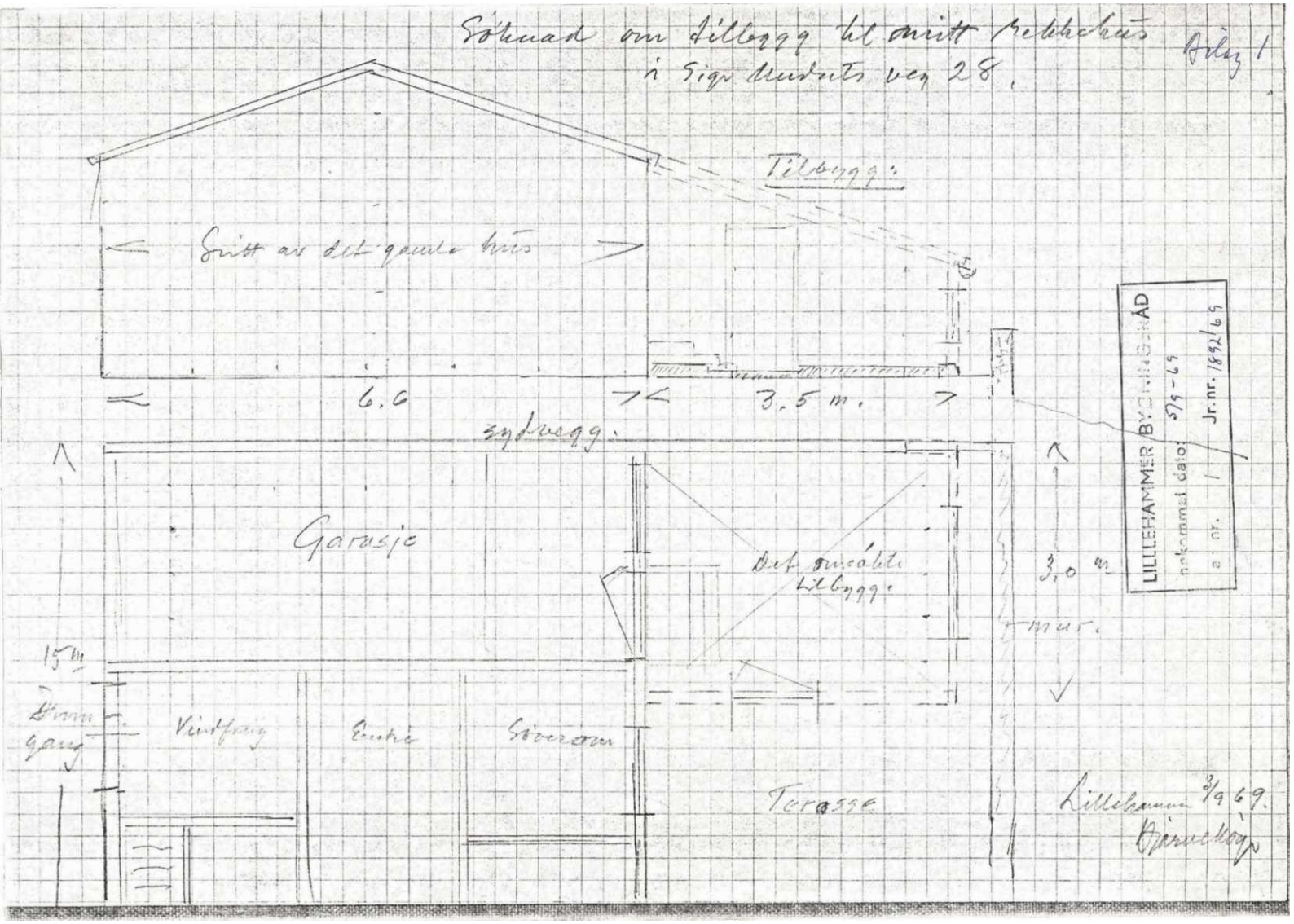
H. T. Mysen.

1 sett byggemelding i retur.

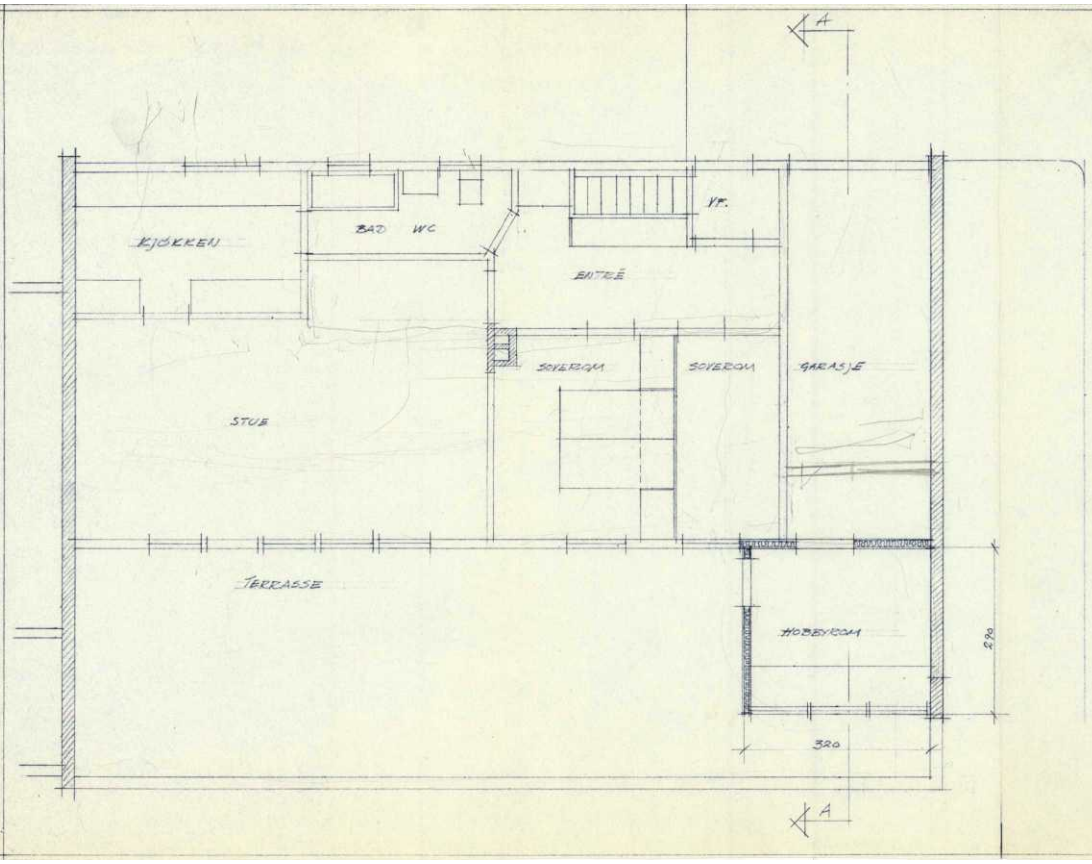

Bilag 2
Gnr. 52 bnr. 261
nr. 28
nr. 30
nr. 32.
Terrasse
Den omsøkte utvidelse
Tomt 3.
Tomt 4
Gnr. 52
bnr. 40.
LILLEHAMMER BYGGEFORENING AD
Innkommet dato: 3/5-65
Sak nr. 1
Jr.nr. 1852/65

Søknad om tilbygg til enkelt bolighus
i Sigurd Hansens veg 28.

Bilag 1



Lillehammer 3/9 69.
Bjørn Vogt



OVERING BJARNE HØYE
SIGRID UNDSETS V. 28
LILLEHAMMER

TILBYGG

PLAN MÅL: 1:50

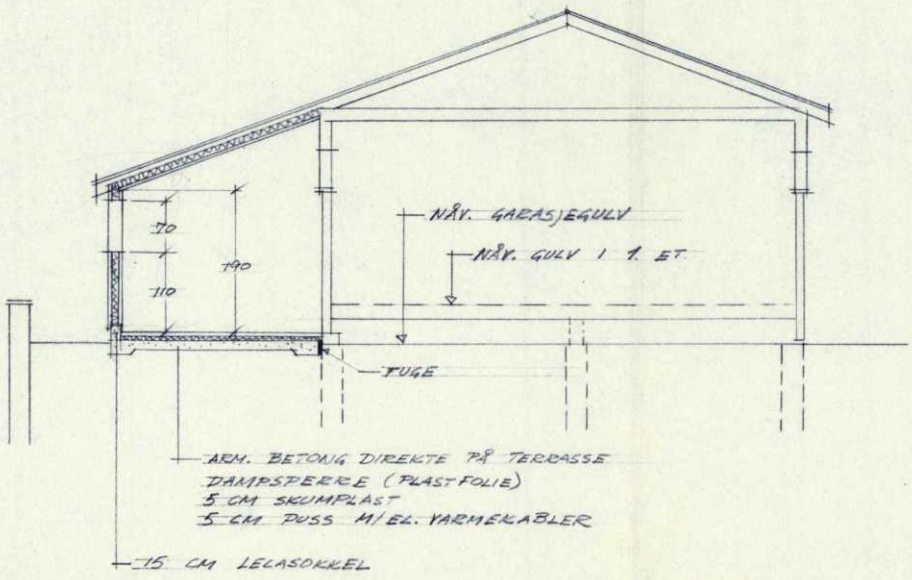
KOPIERT:
26 SEPT. 1969

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Innkommet dato: 30/9-69
Sak nr. 1 Jr.nr. 2299/69

6,4 x 12,4
÷ 1,6 x 1,2

ARKITEKT M.N.A.L.
TROND HØYE
ELVERUM

TEGN. NR:
6601



OVERING. BJARNE HØYE
SIGRID UNDSETS V. 28
LILLEHAMMER

TILBYGG

SNITT A-A MÅL: 1:50

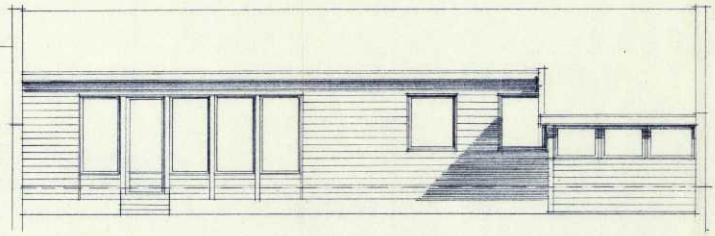
KOPIERT:

26 SEPT. 1969

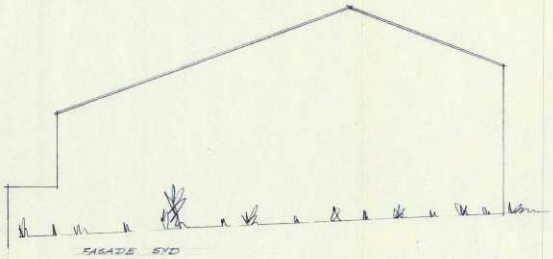
ARKITEKT M.N.A.L.
TROND HØYE
ELVERUM

TEGN. NR:

6602



FASADE VEST



FASADE SYD

OVERING BJARNE HØYE
SIGRID UNDSETS V. 28
LILLEHAMMER

TILBYGG TIL REKKEHUS

FASADER MÅL: 1:50

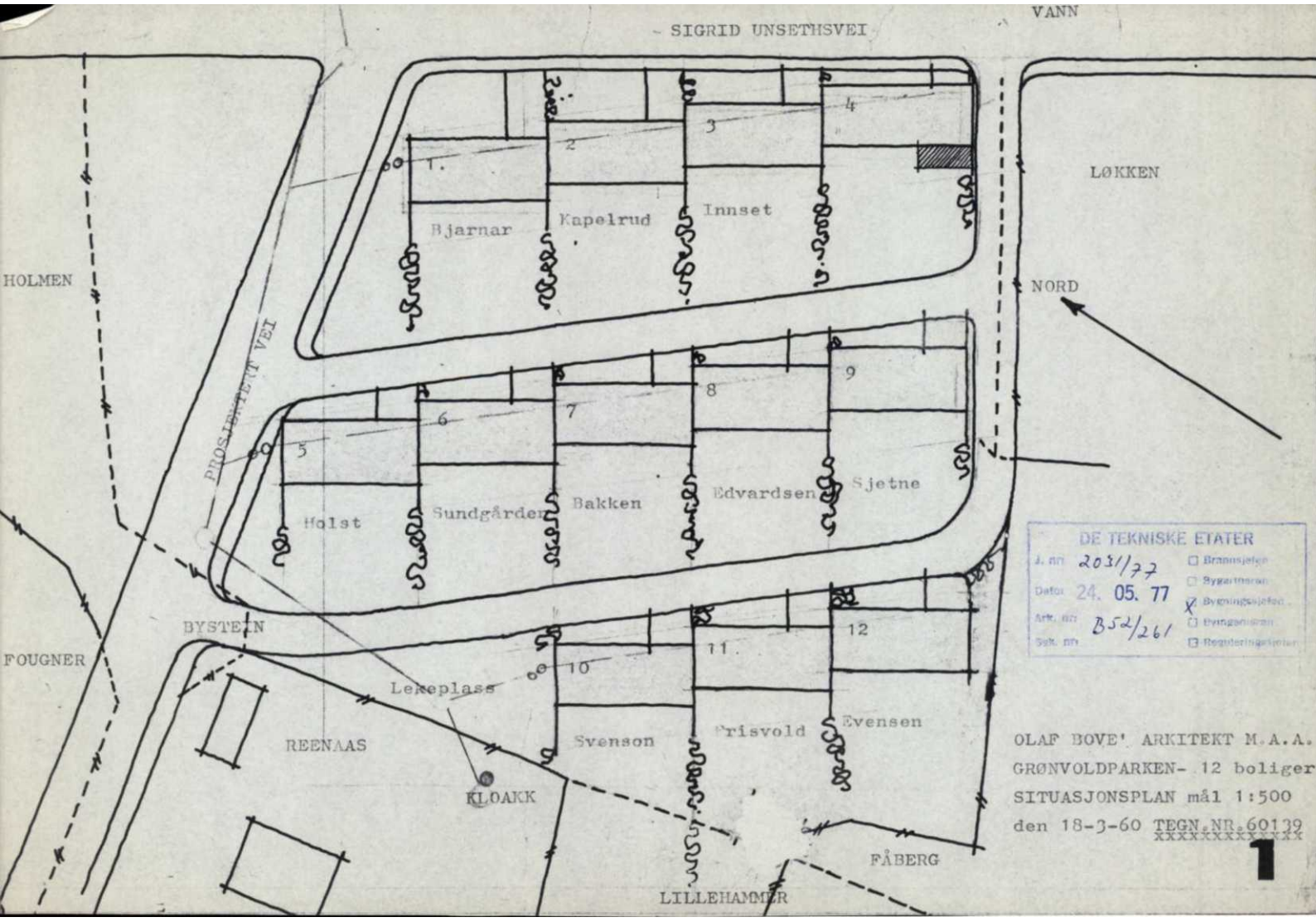
KOPIERT:

26 SEPT 1969

ARKITEKT M.N.A.L.
TROND HØYE
ELVERUM

TEGN NR:

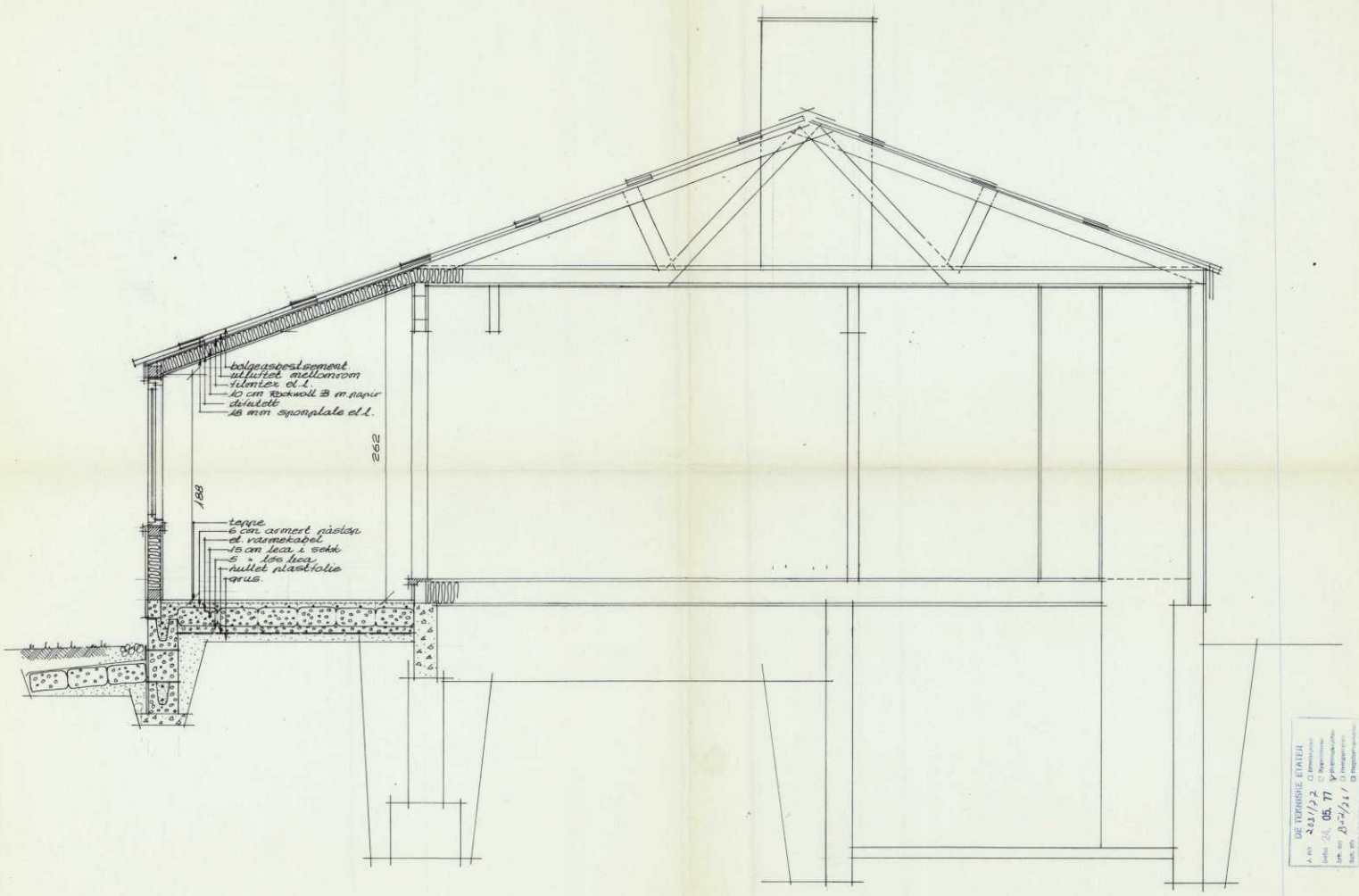
6603



DE TEKNISKE ETATER
J. nr 203/77
Dato 24. 05. 77
Ark. nr B52/261
Sak. nr
☐ Brannsjefen
☐ Bygartmeren
X Bygningssjefen
☐ Byingeniøren
☐ Reguleringssjefen

OLAF BOVE' ARKITEKT M.A.A.
GRØNVOLDPARKEN- 12 boliger
SITUASJONSPLAN mål 1:500
den 18-3-60 TEGN.NR. 60139

1



TILBYGG VED ENEBOLIG FOR TOR NES

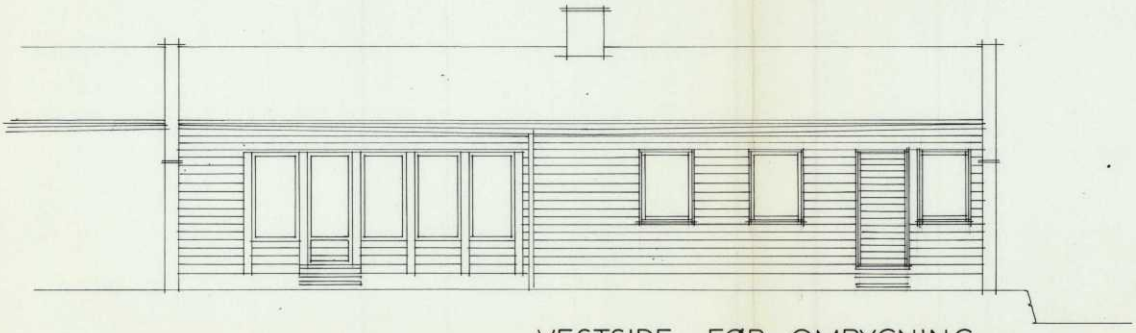
SNITT MÅL 1:20

OLAF BØVE ARKITEKT MAA-MNAL. E. SANDBERGSVEI 23 TELF 52664

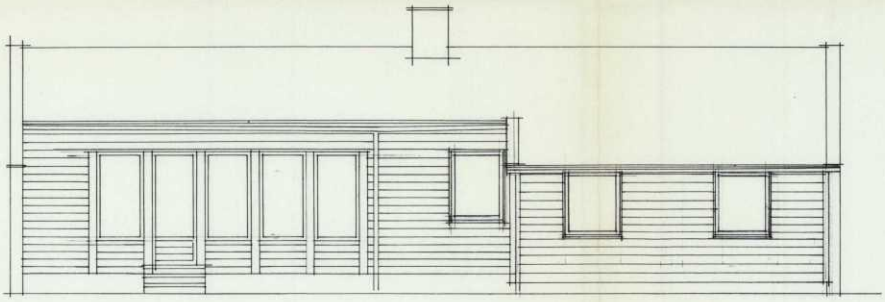
164-77

3

DE TEKNISKE ETATER
A. nr. 233/72
Uelle 24. 05. 77
Ark. nr. B-74/21
Bill. nr.



VESTSIDE FØR OMBYGNING



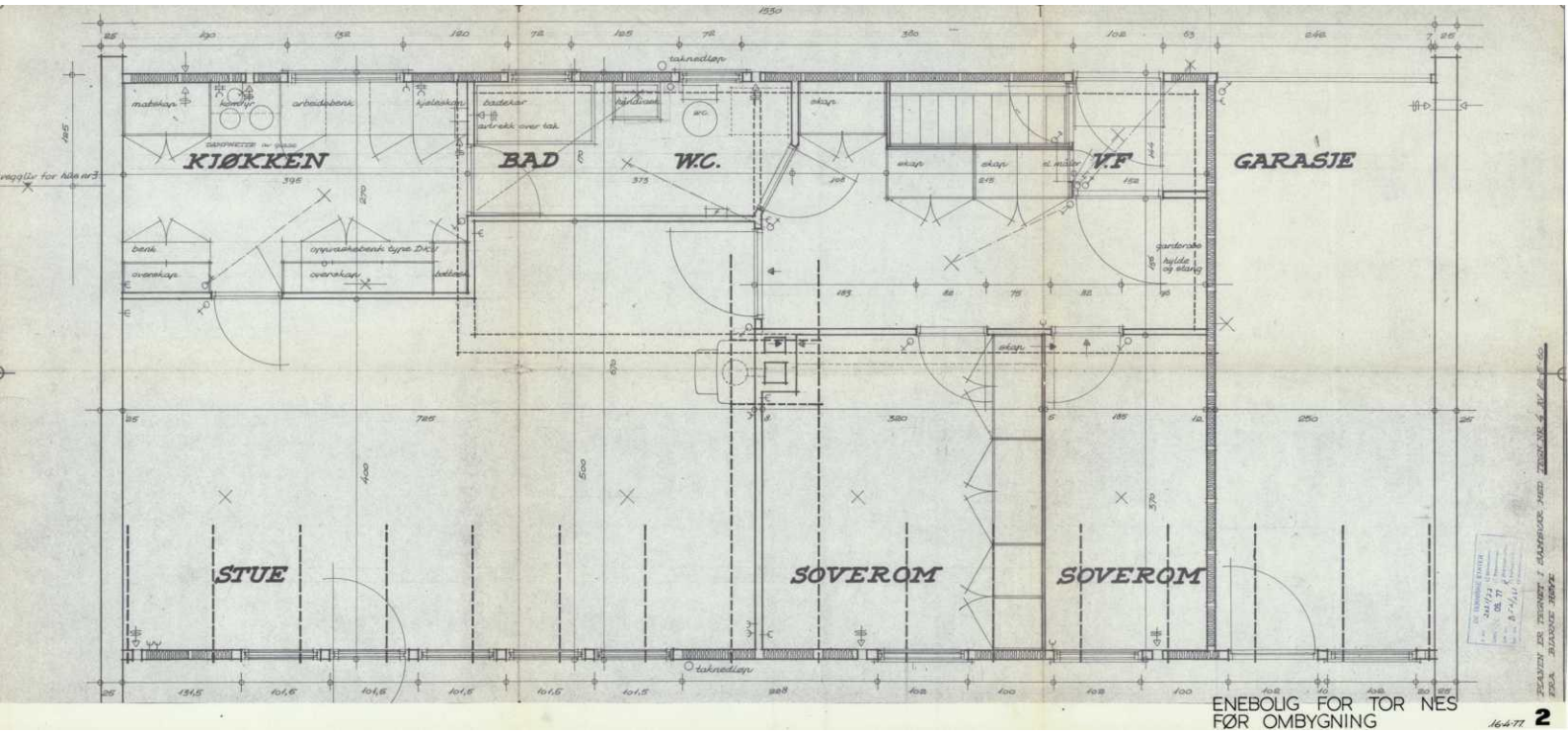
EFTER OMBYGNING

DE TEKNISKE ETATER
Arkiv nr. 2021/77
Dato 24. 05. 77
Løpe nr. B52/261
Saks nr.

TILBYGG VED ENEBOLIG FOR TOR NES

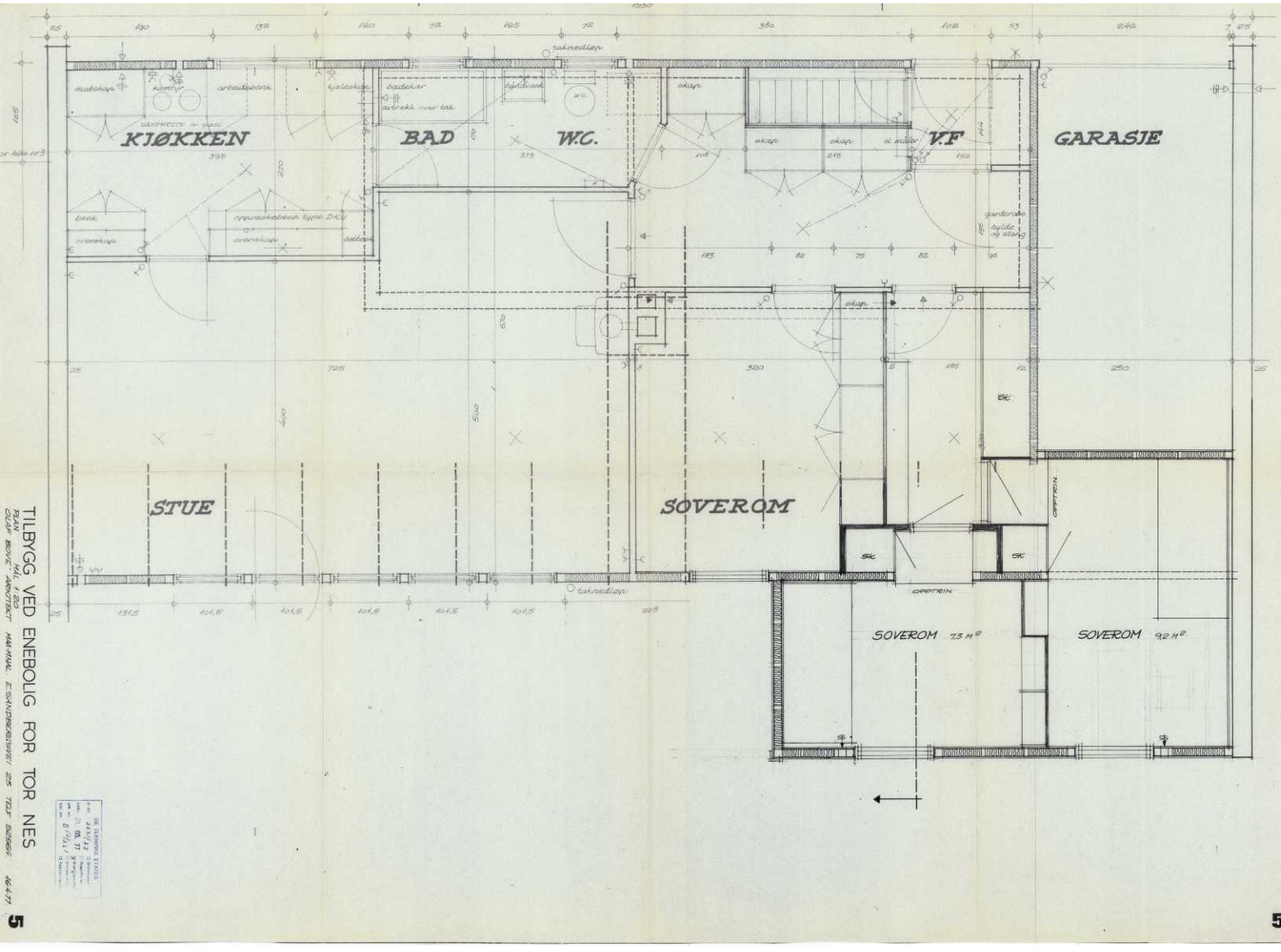
FASADE MOT VEST FØR OG EFTER OMBYGNING. 1:50

OLAF BOVE' ARKITEKT MAA-MNAL. E. SANDBERGSVEI 23 TELF 52564 16.4.77



ENEBOLIG FOR TOR NES
FØR OMBYGNING

164-77 **2**



TILBYGG VED ENEBOLIG FOR TOR NES

PLAN M/L 1:20

CLIF BEVE ARKITEKT MNAL E.SVANEBERGSVEI 23 TELF 52960 46477

5

5

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 9.11.77

FERDIGATTEST

Sak nr.

J. nr. 4506/77
KE/KJ

Byggherre: Tor Olaf Nes
Sigrid Undsets veg 28

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

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

g. nr. 52 *b. nr.* 261

Bygningens art: Tilbygg

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Tilbygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt

   a) i ~~hovedbygning~~ Tilbygg 1 etasjer gr. fl. 16 m²

   b) i andre bygninger - « - « -

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter -

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

4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift ~~beregnes~~ og kloakk fra 1.12.77 ~~for~~ for tilbygg på 16 m²

Bygningssjef

H. T. Mysen
kst.

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

Kjell Engen

Stempel

GRAVETILLATELSE

Tor Nes, S. Undsets veg 28

gis herved tillatelse til å utføre gravningsarbeide på eiendommen

Gnr. 52 bnr. 261 (tilbygg og innredn. av del av eksisterende garasje)

For graving i gategrunn og anlegg av avkjørsel fra offentlig veg skal tillatelse fra kommunens ingeniør-/vegvesen foreligge.

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfor nevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Gravningen skjer på eget ansvar.

Lillehammer den 29.6.77

Bygningssjefen i Lillehammer

Sverre Engan-Skia

for bygningssjefen

Påtegninger

Institusjonens navn	Dato, underskrift og stempel
Televerket	Televerket har intet å bemerke. 28/6-77 R
El.verket	LILLEHAMMER ELEKTRISITETSVERK 28.6.77 ÅL
Byingeniøren	BYINGENIØREN I LILLEHAMMER 29/6-77 OF
Bygningskontrollen	Bygningssjefen i Lillehammer

Nr. 2285. Enerett Sem & Stenersen A/S. Oslo 8.66

LILLEHAMMER KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

Brannsjefen
Bygartneren
Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN

Byingeniøren
Reguleringssjefen
Teknisk Sekretariat

Storgaten 49 - Postboks 48 - Telefon * 53540
2601 Lillehammer

arkiv

Tor Nes
Sigrid Undsets veg 28

2600 LILLEHAMMER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Dato:
	HCF/UG	2031/77 B 52/261	17. juni 1977

BYGGEMELDING FOR TILBYGG TIL GNR 52 BNR 261

Det vises til byggemelding mottatt 24.5.77 vedrørende oppføring av tilbygg til enebolig, og innredning av del av eksisterende garasje.

Tilbygget har en grunnflate på ca. 14 m^2, og skal oppføres i 1 etasje uten kjeller. Samlet leieareal inkl. onbygging av garasje er 16,3 m^2.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidene tillates ikke igangsatt før bygningssjefen har gitt gravetillatelse. Før denne kan gis må:

   a. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet betales, og kvittering forevises.

2. Byggherren må selv forsikre seg om at arbeidet ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v. Eventuelle skader er byggherrens ansvar.

3. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

4. Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning av klasse A 10 (f.eks. 9,5 mm gipsplater).

5. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

6. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontroll-skjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år.

Vedlegg:
Skjema for kontroll
" " gravetillatelse

H. T. Mysen
kst.

Hans Chr. Fæste

Lillehammer kommune

Dato:05.01.2021
Vår ref.: ODDJOHA 19/6681-4
Arkivkode: FEIGB 52/261
Løpenum: 21/256
Deres ref:

Tor Olaf Nes
Sigrid Undsets veg 28 A

2618 LILLEHAMMER

DOKUMENTERT LEVERT - NEDGRAVD OLJETANK

Adresse: Sigrid Undsets veg 28 A, Gnr./Bnr. 52/261

Tiltakshaver: Tor Olaf Nes.

Oppland Miljøteknikk AS bekrefter å ha kontrollert / renset 1200 liter ståltank i Sigrid Undsets veg 28 A, den 25.06.2019.

Mottatt kvittering fra Nystuen Maskin AS viser at oljetank fra Tor Olaf Nes, er levert til GLØR, den 26.06.2019.

Saken deres vil herved bli avsluttet.

Vi takker for tilbakemelding fra tiltakshaver og utførende firma / foretak.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Odd Bjørnar Johansen
Saksbehandler

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	E-POST	TELEFON
Postboks 986	Storgata 51	Postmottak@lillehammer.kommune.no	61 05 05 00
2626 Lillehammer		2609 Lillehammer	

Sigrid Undsets veg 28A

Nabolaget Bjerkebæk/Nedre Nordsetervegen - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	15 min 1.1 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stampesletta S.Undsets veg Linje B1, B2, 140, 141, 536	0 min 0 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Lillehammer barnehage (1-6 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer idrettsbarnehage (0-5 ... 86 barn	7 min 0.5 km
Holmejordet barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	2 min
Rema 1000 Fåberggata	11 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	10 min
Vitusapotek Storgata	11 min
Lillehammer Vinmonopol	14 min

SPORT

Kristinshall, idrettshalldel	6 min
Håkons hall	6 min
Espern Lillehammer	11 min
Friskis & Svettis Lillehammer	12 min

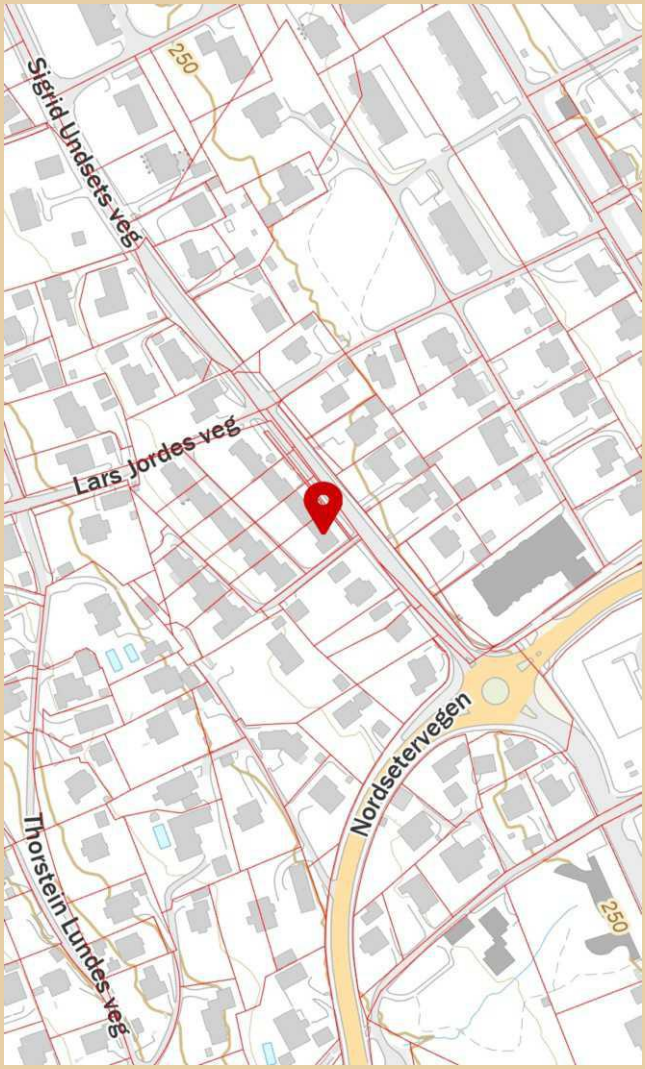
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigrid Undsets veg 28 A, 2618 Lillehammer
Gnr. 52, Bnr. 261, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260248

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@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.
